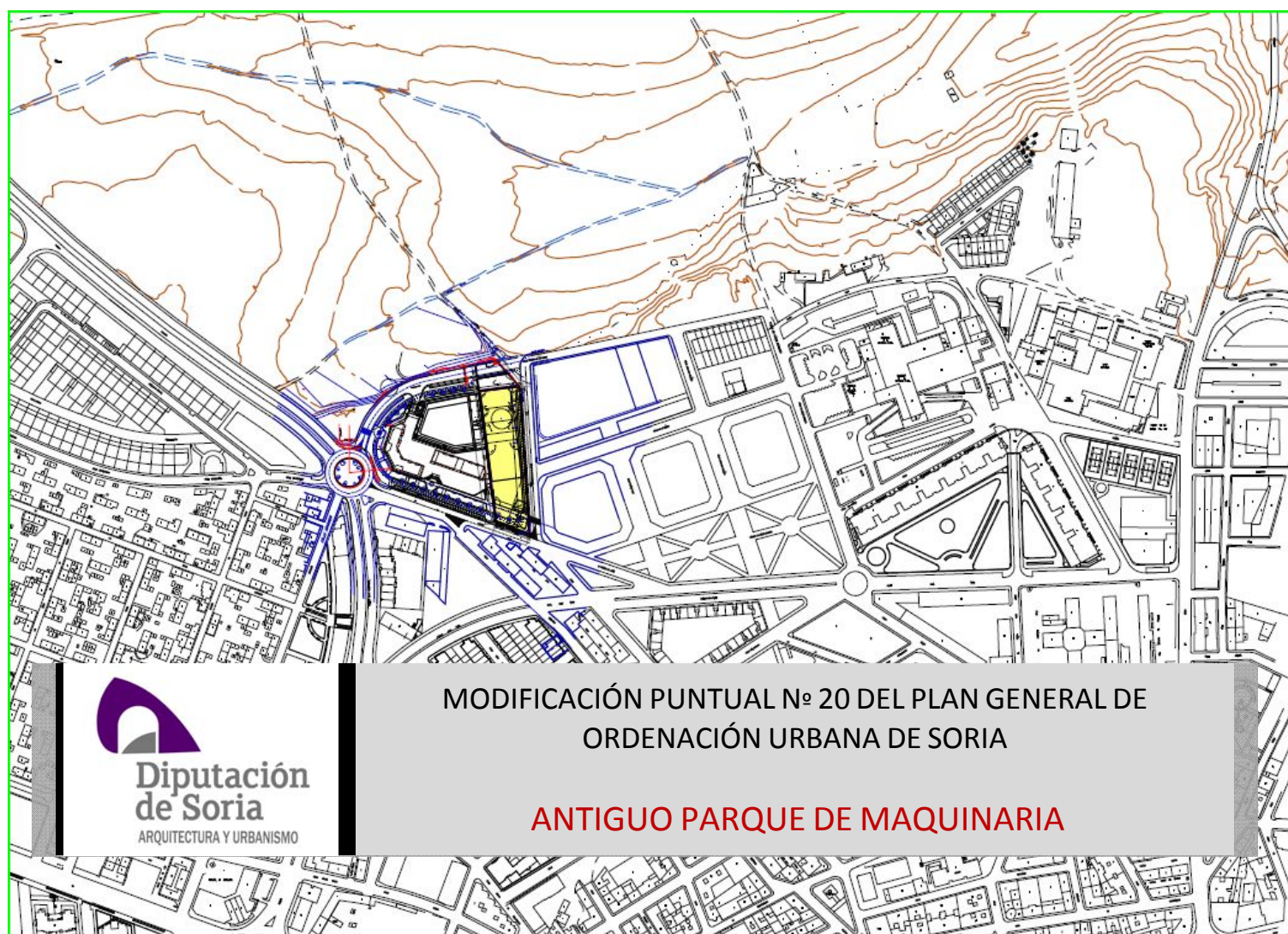


NOVIEMBRE 2016



DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL

DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA.

Índice de contenido

DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA.....	2
T.I. ANTECEDENTES	5
T.II. MARCO TERRITORIAL	6
T.III. MARCO NORMATIVO	9
T.IV. PLANEAMIENTO SOBRE LAS PARCELAS.....	12
 DN-MV: MEMORIA VINCULANTE.....	 14
T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	15
T.II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION	15
T.III. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA	17
T.IV. RESUMEN EJECUTIVO.....	28
T.V. ALTERACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ACTUALES DEL PGOU	28
T.VI. TRÁMITE AMBIENTAL.....	29
T.VII. CONDICIONES ACCESIBILIDAD. ORDEN VIV/561/2010.....	30
T.VIII. LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.....	30
 DN-NU: NORMATIVA URBANISTICA.....	 33
T.I. DISPOSICIONES GENERALES.....	34
T.II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	34
T.III. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.....	34
T.IV. DESARROLLO Y GESTION	35
 DN-EE: ESTUDIO ECONÓMICO.....	 36
T.I. ESTUDIO ECONOMICO	37
T.II. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	40
T.IX. PRESENTACIÓN	32

T.I. ANTECEDENTES

Cap.1. OBJETO.

El municipio de Soria cuenta, para su ordenación urbanística, con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por Orden FOM/409/2006 de 10 de marzo, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria el 26 de abril de 2006.

El objeto del presente trabajo es la redacción de la documentación necesaria para cambiar la calificación de equipamiento para servicios urbanos existente en los terrenos ocupados por el antiguo parque de Maquinaria de la Excma. Diputación Provincial de Soria ubicados en la actual calle de Don Francisco de Barrionuevo nº6, (antes C/ Valonsadero 20 y también conocido como Camino de la Verguilla o calle de las Balsillas), a otra calificación más acorde con las circunstancias del entorno donde se ubica.

Es también objeto del presente documento el de prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 del RUCyL.

Para conseguir los propósitos mencionados se pretende la alteración de los parámetros de ordenación general y detallada en el ámbito de su actuación.

Cap.2. AUTOR.-

El autor del presente trabajo es D. Luis J. Benito Jiménez, Arquitecto perteneciente a los servicios técnicos de la mencionada Excma. Diputación Provincial de Soria, colegiado nº 0539 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, Demarcación de Soria.

La redacción del presente documento se realiza por encargo del Ilmo. Sr. Presidente de la Excelentísima Diputación Provincial de Soria.

T.II. MARCO TERRITORIAL

Cap.1. SITUACIÓN.-

Los terrenos afectados por la presente actuación urbanística se encuentran en la zona norte del casco urbano de la ciudad, entre la recientemente desarrollada unidad de ejecución U-30 y la calle de la Soldadesca.

Los terrenos se extienden a lo largo de una franja que discurre de norte a sur, en el lado este de la manzana conformada por las calles de Francisco de Barrionuevo, de la Soldadesca, Cabildo de los Heros y la Plaza de la Constitución.

Las parcelas, en su conjunto lindan al sur con la calle de Francisco de Barrionuevo, al este con la calle de la Soldadesca, al Norte con la calle Cabildo de los Heros y al oeste con los terrenos de la recientemente desarrollada U-30.

El ámbito concreto afectado por la modificación del presente Documento se circunscribe a la mayor de las dos fincas catastrales, ocupada actualmente por varios edificios pertenecientes a la Excma. Diputación Provincial de Soria dedicados a Parque Provincial de Maquinaria y viviendas de capataz y vigilante.

Cap.2. MORFOLOGÍA y TOPOGRAFÍA.

La topografía es sensiblemente plana delimitada por las tres calles y en su zona interior marcada por la explanación necesaria para la construcción de la nave existente y del patio de maniobras de la zona sur.

El terreno es fácilmente reconocible pues está totalmente vallado en todos sus lados excepto en la zona norte, donde limita con la acera de la nueva urbanización de la U-30.

Cap.3. PARCELARIO Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-

A los efectos del cumplimiento del artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población referente a la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, se hace constar que la Excma. Diputación provincial de Soria es y ha sido propietaria de las fincas afectadas por la modificación por un periodo muy superior a los cinco años anteriores a la redacción del presente documento.

Las características de dichas parcelas se describen a continuación:

Parcela 1

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SORIA Provincia de SORIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3646401WM4234N0001ED

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL VERGUILLA 10
42001 SORIA SORIA [SORIA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN
1978

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT.
3.117

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL VERGUILLA 10
SORIA SORIA [SORIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT.
3.117

SUPERFICIE SUELO INT.
5.071

TIPO DE FINCA
Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Puerta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	E	00	01	2.711
VIVIENDA	E	00	02	101
VIVIENDA	E	01	01	101
VIVIENDA	E	00	03	102
VIVIENDA	E	01	02	102

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Miércoles , 17 de Marzo de 2010

543.700 Coordenadas UTM, en metros.
543.600 Límite de Manzana
543.700 Límite de Parcela
543.600 Límite de Construcciones
543.700 Mobiliario y aceras
543.600 Límite zona verde
543.700 Hidrografía

Parcela 2

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SORIA Provincia de SORIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3646404WM4234N0001UD

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL VERGUILLA 10[C] Suelo
42001 SORIA SORIA [SORIA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

AÑO CONSTRUCCIÓN

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT.

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL VERGUILLA 10[C]
SORIA SORIA [SORIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT.
0

SUPERFICIE SUELO INT.
479

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Miércoles , 17 de Marzo de 2010

543.000 Coordenadas UTM, en metros.
543.000 Límite de Manzana
543.000 Límite de Parcela
543.000 Límite de Construcciones
543.000 Mobiliario y aceras
543.000 Límite zona verde
543.000 Hidrografía

Cap.4. INFRAESTRUCTURAS

El ámbito afectado dispone, en el entorno inmediato, de la totalidad de las infraestructuras urbanas exigibles. Cuenta con suministro de agua, suministro eléctrico y saneamiento, así como de acceso rodado de vehículos integrado en la trama urbana con las dimensiones y capacidad suficientes para servir a las edificaciones que se plantean.

También dispone de acometidas individuales de agua, acometida de suministro eléctrico, acometidas de saneamiento, alumbrado público, telefonía, todo ello en el borde de las parcelas, situadas en las calles anteriormente mencionadas.

Red Viaria.

En la actualidad la red viaria existente está constituida por calles de reciente apertura y en perfectas condiciones todas ellas.

La calle de nueva apertura, Cabildo de los Heros, que bordea por el norte la unidad de actuación u-30 ha sido recientemente conectada a la trama urbana consiguiendo la continuidad en todo el trazado de la misma, no obstante no limita con el ámbito de la actuación planteada en este documento al existir otra parcela intermedia.

T.III. MARCO NORMATIVO

Cap.1. LEGISLACION APLICABLE

General

Normativa Estatal.

Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo

Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Normativa de la Comunidad Autónoma de Castilla y León en materia de urbanismo y Ordenación del Territorio.

LEY 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10/12/1998).

Modificada por:

- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31/12/2004).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18/12/2006).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010).
- LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013).
- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).

LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999).

Modificada por:

- LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).
- LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002).
- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008).
- LEY 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 07/09/2010).
- LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCyL 23/12/2010).
- LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015).

LEY 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 24/06/2008).

Modificada por:

- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Modificada por:
- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).

NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO

DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006).

Modificado por:

- DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005).

- DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006).
- DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).
- DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013).
- DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).
- LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013).
- DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).
- DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016; CE BOCyL 15/04/2016).

DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León (BOCyL 28/07/2010).

DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).

Modificado por:

- DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).

Planeamiento Municipal:

Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Soria P.G.O.U. 2006, aprobado por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León según ORDEN/FOM/409/2006 de 10 de marzo, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, y Publicado en el B.O.P. el 26.IV.06.

Cap.2. MARCO LEGAL

Conforme a lo establecido por el art. 58.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y la redacción dada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, donde indica que las Modificaciones se determinan como cambios justificados en los instrumentos de planeamiento general que no implican la Revisión de los mismos.

Conforme a lo establecido en el Capítulo V.- Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico, Sección 5ª.- Vigencia, Revisión y Modificación del planeamiento urbanístico, art. 169 en virtud del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y la redacción introducida por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016), vigente a partir del **4/04/2016**,

Artículo 169. Modificaciones.

- 1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.**

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:
 - a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
 - b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:
 - 1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
 - 2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
 - 3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.
4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Conforme a lo establecido en el Capítulo II.- Plan General de Ordenación Urbana, Sección 2ª.- Ordenación General

Artículo 80. Determinaciones de ordenación general.

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe establecer las siguientes determinaciones de ordenación general:
 - a) Para todo el término municipal (artículos 81 a 84):
 - 1ª. Objetivos y propuestas de ordenación.
 - 2ª. Clasificación del suelo.
 - 3ª. Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos.
 - 4ª. Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados.
 - 5ª. Reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.
 - b) En suelo urbano consolidado: división en unidades urbanas (artículo 85).
 - c) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los parámetros de ordenación general para cada sector (artículos 86 a 88).
 - d) En suelo rústico: las normas de protección que procedan en cada categoría (artículo 90).
2. El Plan General puede también establecer, si procede, determinaciones de ordenación general potestativas (artículo 91).

Cap.3. PLANEAMIENTO APLICABLE

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aprobado que sea aplicable sobre el ámbito afectado, por lo que la presente modificación no afecta al modelo territorial, así mismo por tratarse de una modificación de la Ordenación en Suelo Urbano, no afecta al ámbito de espacios protegidos, infraestructuras generales, etc....

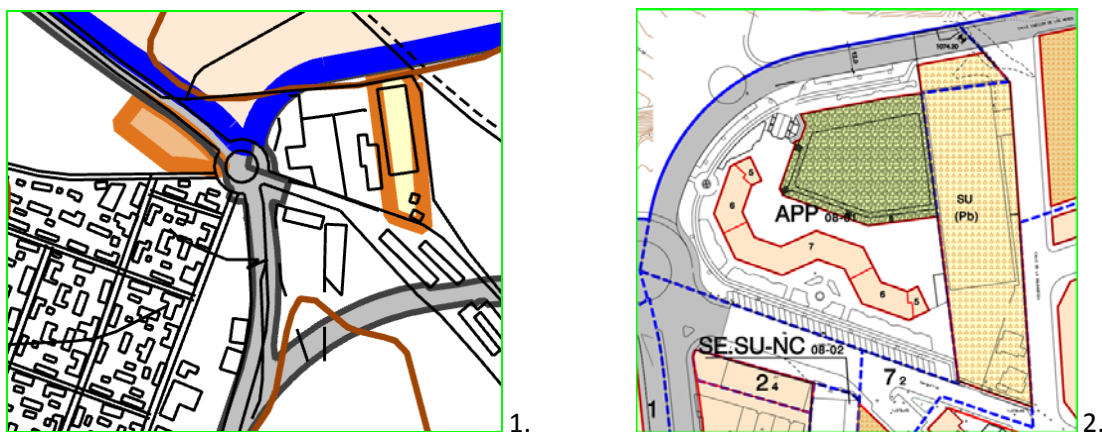
En cuanto al Plan General Municipal que se modifica con el presente documento, se encuentra adaptado a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y a su Reglamento, corresponde a la revisión y adaptación del P.G.O.U. aprobada DEFINITIVAMENTE el 10 de Marzo de 2006, ORDEN/FOM/409/2006 sobre la Revisión del Plan General de Ordenación urbana de Soria, publicado en el B.O.P. El 26.IV.2006.

Cap.4. AFECCIONES SECTORIALES

En cumplimiento de ella ORDEN FYM/238/2016, de 04 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, respecto al art. 5, se hace constar que la modificación propuesta no afecta a ningún área sometida a riesgos naturales o tecnológicos que haya sido delimitada por la administración. Tampoco se afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas ni afecta a zonas de servidumbre o policía del dominio público hidráulico, estableciendo además determinaciones de ordenación detallada que hacen innecesaria la aprobación posterior de planeamiento de desarrollo.

T.IV. PLANEAMIENTO SOBRE LAS PARCELAS

Cap.1. ANÁLISIS ACTUAL



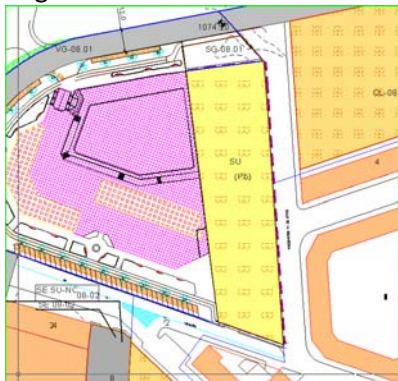
Revisados los parámetros urbanísticos de ordenación general, se comprueba que las dos parcelas pertenecientes a la Excm. Diputación Provincial de Soria (3646404WM4234N0001UD y la 36464011WM4234N0001ED) están adscritas, según referencia gráfica del Plano 01, hoja 2 del PGOU de Soria, al Sistema General de Servicios Urbanos (fig. 1 y 2).

La primera para su obtención a través del desarrollo de la APP 08-01 y la otra directamente afectada por la NORMA ZONAL 7: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS. GRADO 2. según la ordenación detallada del PGOU.



Al estar vinculada al desarrollo de la APP 08-01, la parcela 3646404WM4234N0001UD, (fig. 3) ni queda contemplada en el presente documento ni es objeto de ninguna acción urbanística puesto que ya ha sido obtenida mediante el desarrollo del ámbito de planeamiento previo UA P 08-01 a través del P.E.R.I. U-30: "CAMINO DE VALONSADERO" (al objeto de su obtención como sistema general -SG-08.01-, junto con la cesión del vial norte -VG-08.01-), quedando clasificada e identificada como Sistema General de Servicios Urbanos, y habiendo quedado establecida su vinculación con la unidad de actuación mencionada en la

ficha de actuación de sistema como SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS en la UA P 08.01, plano 6, hoja 8 con prioridad I y una superficie de 487 m2 habiendo sido adjudicada a la Excm. Diputación Provincial de Soria según las determinaciones del Proyecto de actuación que reguló dicha actuación urbanística.



4.

Con respecto a la parcela sur, 36464011WM4234N0001ED (fig. 4), según la información gráfica recogida en el plano 5 - *de Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano. Red Viaria, Alineaciones y rasantes 1:1000* - se refleja como sistema general, SU de servicios urbanos, sin embargo su obtención no está adscrita a ningún sector, ni hay definida ninguna acción para obtener dicho sistema general.

Es esta parcela la que será objeto de transformación mediante la tramitación de este documento

DN-MV: MEMORIA VINCULANTE.

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Considerando un criterio basado en la adecuada ordenación urbanística del ámbito, es notorio que el crecimiento del casco urbano de Soria hasta la zona donde se ubica el Antiguo Parque de Maquinaria de la Excm. Diputación Provincial de Soria, antes rodeada de naves y almacenes, ha transformado el entorno en una zona de marcado carácter residencial que ya en su día provocó, con el ánimo de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos residentes en esa zona, el traslado de ciertas actividades que venían desarrollándose en dicho parque a otra ubicación más adecuada, alejada del ámbito urbano residencial.

Como consecuencia de éste crecimiento y transformación urbana, las instalaciones ubicadas en el solar objeto de la presente modificación han quedado obsoletas y desubicadas al quedar rodeadas ahora por la trama urbana de marcado carácter residencial.

El uso de almacén que actualmente se está dando a dichos terrenos (ocupados por la nave vieja adscrita al Parque de Maquinaria) ni se corresponde con la clasificación establecida por el planeamiento ni es el lugar adecuado para el desarrollo de esta actividad molesta ni pos supuesto para implantar unos servicios urbanos teniendo tan cerca terrenos en un polígono industrial.

Incluso en la propia memoria del PGOU, se reconoce que los estándares de sistemas generales en la ciudad están muy por encima de los exigidos por la LUCyL y el RUCyL.

Como consecuencia de la presión residencial de la zona y la necesaria calidad urbana del entorno, las instalaciones dedicadas a PARQUE DE MAQUINARIA de la Excm. Diputación Provincial se trasladaron a una nueva ubicación en un conjunto de parcelas pertenecientes al polígono industrial “Las Casas” y están en la actualidad clasificadas como suelo urbano consolidado de uso industrial, NORMA ZONAL 6, permitiendo la migración de las actividades molestas a zona mejor ubicada.

Considerando todo esto, se considera necesario y conveniente modificar el planeamiento general para fomentar y terminar la actuación de reforma interior iniciada con el traslado de la actividad principal, con el objeto de descongestionar y rehabilitar la zona.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 169, punto 3-b), 1º, se considera justificado el interés público de la actuación planteada al conseguir un entorno mejorado en sus condiciones de habitabilidad, y permitir la obtención de suelo para espacios libres, equipamientos y un mayor número de viviendas con protección pública, eliminando edificios obsoletos, en desuso y cercanos al final de su vida útil.

Para ello se considera oportuno cambiar la calificación de los terrenos y aplicarles, en los propios criterios que el plan general establece, una ordenanza residencial que facilite el traslado definitivo de las actividades de este tipo a zonas menos sensibles y con mayor capacidad de expansión en función de las necesidades sociales de los servicios demandados.

Por último, en aplicación del art. 169 del RUCyL se considera la Modificación Puntual como instrumento adecuado para la consecución de los objetivos ya que existe planeamiento general aprobado definitivamente y se modifica la ordenación general establecida por éste en la delimitación de sectores, no suponiendo sin embargo un cambio en el modelo territorial de ciudad establecido por el propio PGOU lo que no hace necesaria la revisión del instrumento.

T.II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION

Cap.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN.

En la actualidad, como ya ha quedado indicado en apartados anteriores, el terreno cuya calificación se pretende modificar está clasificado como suelo urbano en su categoría de consolidado.

Visto que en punto 1 del art. 26 del RUCYL en su apartado c) establece que

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado:

c) Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.

Visto que en aplicación del mismo artículo en su punto 2 establece que

2, Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un Estudio de Detalle o Plan Especial. Cuando se establezca su ordenación detallada, los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

Y considerando que en la actuación propuesta se cumplen las condiciones indicadas ya que se prevé una ordenación donde se aumenta el número de viviendas en una cuantía superior al 30% de las existentes, es criterio de clasificación establecer un cambio en la clasificación actual del ámbito considerado, pasando de suelo urbano consolidado a quedar clasificado como suelo urbano en su categoría de no consolidado, estableciendo a su vez un nuevo sector para su desarrollo que denominaremos SE.SU-NC 08.04.

Cap.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS

Se trata con la redacción del presente documento:

Facilitar la reconversión de las instalaciones destinadas a servicios urbanos existentes y su traslado al Polígono industrial con el fin de adecuar la calificación urbanística de los terrenos que ocupa el actual Parque de Maquinaria de la Excm. Diputación Provincial de Soria a la realidad de su uso, trasladando el equipamiento a donde de verdad está y debe estar en función de sus molestas características de uso y actividad.

Obtener suelo para espacios libres, equipamientos, aparcamientos públicos, y viario, estableciendo una nueva alineación que permita suavizar el cruce de la calle Soldadesca con la Calle Francisco de Barrionuevo y Calle de la Ermita.

Mejorar la calidad de la ciudad en el entorno, adecuando el espacio de convivencia comunitaria a través de una estructura urbana integrada potenciando la presencia de los espacios libres de calidad residencial, respetando la morfología de casco urbano, dando un remate digno al perímetro urbano mediante la realización de una sutura urbanística en una zona degradada por descuidados almacenes pseudoindustriales, y así reparar el carácter residencial urbano del entorno.

Obtener espacios libres públicos y zonas verdes de calidad que permitan enlazar la norma zonal 1 que linda por el este, con la norma zonal 2 que linda por el oeste.

Establecer la ordenación detallada parcial desarrollando un nuevo sector de suelo urbano no consolidado que permita articular todos los objetivos.

Todo ello partiendo de criterios no especulativos en los que prima el fin social sobre el desproporcionado rendimiento económico, partiendo de unos criterios de aplicación de una densidad de población admisible por la normativa y unos parámetros en consonancia con las últimas actuaciones urbanísticas desarrolladas.

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

Los parámetros de ordenación general se establecen según lo regulado en los artículos 86 a 88 del RUCyL.

También se ha tomado como referencia aquellos establecidos en el PGOU para los sectores de suelo urbano no consolidado a los que se les ha aplicado una ordenanza de transformación, haciendo mayor referencia al sector SE.SU-NC 08.02, incluido en la misma unidad urbana y con unas condiciones urbanísticas y de usos muy similares a las del ámbito que se está ordenando.

RESUMEN DE CRITERIOS DE ORDENACIÓN GENERAL

Puesto que el fin último es obtener viviendas de protección oficial, se establece como resumen unos parámetros de partida que permitan realizar este desarrollo cumpliendo los preceptos tanto del RUCyL como del PGOU de Soria, sin perder de vista las equivalencias con otros sectores similares desarrollados a los efectos de que la transformación sea similar al resto de parcelas del entorno.

Dichos parámetros servirán para justificar que el aprovechamiento urbanístico obtenido no difiere sustancialmente del obtenido para otros sectores similares.

Por tanto, para el desarrollo de este sector se han considerado los siguientes criterios:

PARAMETRO	VALOR EN SECTORES SIMILARES	VALOR ADOPTADO
Uso predominante	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Plazo para establecer la ordenación detallada	8	8
Edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector,	siempre menor que 1m ² /m ² que establece el RUCYL	ed < 1m²/m²
Índice de variedad de uso	debe ser igual o superior al 10 por ciento.	10% terciario o dotacional privado
Índice de integración social	conforme al artículo 87	100,00% de la edificabilidad residencial
Densidades máxima y mínima de población,		>40 y < 70 viv/h^a
Índice de variedad tipológica	en suelo urbano no consolidado su mínimo debe señalarse por el planeamiento general	En este caso no se establece.

PARÁMETROS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Los parámetros de ordenación detallada se establecen con carácter general según lo regulado en los artículos 101 a 108 del RUCyL.

Por considerarse de aplicación con respecto a la modificación del planeamiento, también se ha tenido en cuenta las prescripciones de los art. 172 a 173.

Por último, también se ha tomado como referencia aquellos parámetros establecidos en el PGOU para los sectores de suelo urbano no consolidado.

Cap.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN RELACIÓN CON EL ART. 81 RUCyL.

La presente modificación se justifica en base a lo establecido en el punto 1 apartado d) del art. 81 del RUCyL donde establece que los objetivos y propuestas de ordenación deben

d) Orientar el crecimiento de los núcleos de población a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes y solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población.

Que es precisamente lo que se pretende con esta modificación mediante la estructuración de las tramas urbanas existentes favoreciendo la reconversión de las instalaciones del antiguo Parque de Maquinaria suponiendo un proceso de sutura interior de la trama urbana dentro del núcleo de población.

T.III. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

Cap.1. ORDENACIÓN GENERAL

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

En cumplimiento de los preceptos del anteriormente citado art. 86, respecto a la delimitación del sector, se ha incluido completa la finca 36464011WM4234N0001ED, respetado el límite de la parcela existente, limitada por el norte con un el sistema general SG-08,01, al este y sur por el sistema local de viario y por el oeste con el límite de propiedad de la parcela y límite de la unidad de actuación U-30, con planeamiento previo UA P 08.01.

Se ha excluido del ámbito de la gestión la finca 3646404WM4234N0001UD por haber sido ya objeto de transformación urbanística quedando toda su extensión clasificada e identificada como sistema general, estableciendo su vinculación con la unidad de actuación en la ficha de actuación de sistema como SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS en la UA P 08.01 (SG 08.01)

RESTO DE PARÁMETROS

En cuanto a los criterios para fijar el resto de los parámetros de ordenación general referidos en el art. 86 apartados 2 y 3 se ha tomado como referencia los mismos criterios que se establecen en las fichas de SU-NC recogidas en el PGOU así como en otras modificaciones similares previamente aprobadas.

También se han aplicado los límites del art. 86 bis., en cuanto a los criterios de densidad, considerando una densidad de entre 30 y 70 viviendas por hectárea, y una edificabilidad menor de 10.000 m²/H^a.

Al tratarse de viviendas de protección pública en su totalidad queda obviamente superado el mínimo de viviendas de protección pública que el Art. 87 del RUCyL establece en el 30%.

A partir de esto comenzamos a fijar el resto de parámetros en los distintos apartados.

USO PREDOMINANTE

Como ha quedado justificado, se establece el uso RESIDENCIAL como uso predominante del sector.

PLAZO PARA ESTABLECER LA OD

8 años en lo que no se establezca explícitamente en la presente modificación.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

A los efectos de establecer la superficie máxima edificable, se toma como parámetro de partida los límites de mínima y máxima densidad de población posible.

Teniendo en cuenta que el mínimo en el RUCYL está fijado en 30 viv./H^a y en el PGOU en 40 viv./H^a y el máximo en 70 viv./H^a, tomamos como base de los cálculos esta última por entender que cumple las determinaciones tanto del RUCYL como del PGOU de Soria.

Comprobada la superficie del sector obtenida del levantamiento y aplicada a la densidad considerada obtenemos un nº de viviendas en uso característico por encima del cual no se cumplirían los criterios de la normativa aplicable.

Este estudio comparativo se recoge en el siguiente cuadro:

	PGOU	RUCYL	SECTOR	N. VIVIENDAS
SUPERFICIE				5075
DENSIDAD MINIMA		40	30	40
DENSIDAD MAXIMA		70	70	70
				20,3
				35,525

Considerando que aunque el índice de integración social marcado en el RUCyL es del 30% para viviendas de protección pública, hemos mencionado anteriormente que la totalidad de las viviendas en el sector será de protección pública.

Aplicando los criterios del punto 7.3 de la memoria vinculante del PGOU donde establece los criterios de densidad de edificación, deducimos que la superficie media considerada por vivienda a los efectos del cálculo de la edificabilidad en función de la densidad es de 125 m²,

no obstante, al tratarse de viviendas de protección pública, la superficie de las mismas en el régimen general es de 90 m² útiles, lo que arroja una superficie construida por vivienda de 108 m².

Considerando que los anejos de cada vivienda (garaje y trastero) se ubicarán en los sótanos del edificio y por lo tanto, según las determinaciones del PGOU, no consumirán edificabilidad.

Considerando también que el índice de variedad de uso establecido como referencia en las determinaciones del PGOU es de al menos un 10% para usos distintos del predominante, en este caso terciario o dotacional privado, obtenemos una distribución de superficies para cumplir los preceptos de la normativa que se recoge en el siguiente cuadro:

USO CONSIDERADO	REPARTO VIVIENDAS	NUM. VIVIENDAS	SUP. VIVIENDA	SUPERFICIE
VIVIENDA RG	100,00%	35	108,00	3780,00
EQUIPAMIENTO		4200	0,00%	0,00
TERCIARIO		4200	10,00%	420,00
TOTAL		35		4200

Llegados a este punto, con el fin de calcular el aprovechamiento del sector, se plantea la necesidad de establecer los coeficientes de ponderación de los usos que relacionen la vivienda de protección y el uso terciario en consonancia con los utilizados en las últimas actuaciones urbanísticas.

Se fija el coeficiente para vivienda de protección pública en 1 por ser el uso predominante del sector.

Considerando que el precio por m² útil de vivienda de protección está establecido en 1.212,80 €/m².

Considerando que el precio medio en venta de los locales en esa zona se encuentra en la horquilla entre 600 y 800 €/m² útil., dividiendo el precio medio de los locales entre el precio de la VPP, obtenemos un cociente de 0,577, y considerando que en este caso se trataría de instalaciones nuevas, estaría suficientemente justificado para su homogeneización un redondeo al alza del valor del local que, podría fijarse en 0,60 lo que supondría un precio por m² útil de 727,68 €, muy acorde a los precios de mercado en ese ámbito geográfico y acorde al criterio del PGOU.

Una vez fijado, asumiendo un coeficiente de ponderación para el uso terciario o dotacional privado del 0,60, se establece el siguiente cuadro de superficies y aprovechamientos correspondientes al sector.

USO CONSIDERADO	N° VIVIENDAS		REPARTO PORCENTUAL	REPARTO EDIFIC.	EDIFICABILIDAD MAXIMA	COEFICIENTE POND.	EDIFICAB. PONDERADA
VPP RG	35	35	100,00%	90,00%	3780,00	1,000	3780,00
EQUIPAMIENTO		0	0,00%	0,00%	0,00		0,00
TERCIARIO			0	10,00%	420,00	0,600	252,00
		35		100,00%	4200,00		4032,00

APROVECHAMIENTO MEDIO E INTENSIDAD DE USO

En estas condiciones resumiendo lo hasta aquí expuesto aplicando los criterios considerados, obtenemos los siguientes resultados:

APROV. MEDIO DEL SECTOR	ED. PONDERADA	4032,00	0,7945
	SUP. NETA	5075,00	
INTENSIDAD DE USO	SUP. MÁXIMA EDIFIC.	4200	0,8276
	SUP. NETA SECTOR	5075	

Que responden perfectamente a los objetivos buscados de mantener una edificabilidad por debajo de 1 m²/m².

Cap.2. ESTADO FINAL DE LA ORDENACION GENERAL.

HOJA RESUMEN

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA PARCIAL		
DENOMINACION	Parque de Maquinaria	SE 08.04
LOCALIZACION PLANO Nº	6	HOJA Nº: 8
ORDENACION DETALLADA	PARCIAL	Discontinuo: No
PRIORIDAD		----

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL: (OG)

PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACION DETALLADA: (OG)	8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (Sn+SGi+SGa+SGEe): (OG)	5075,00 m2
SUPERFICIE DEL SECTOR (Sn+SGi+SGe): (OG)	5075,00 m2
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (Sn): (OG)	5075,00 m2
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (Sgi): (OG)	
VIARIO	m2
EQUIPAMIENTOS	m2
ESPACIOS LIBRES	m2
TOTAL	0,00 m2
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (Sge): (OG)	0,00 m2
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SGa): (OG)	
VIARIO	0,00 m2
EQUIPAMIENTOS	0,00 m2
ESPACIOS LIBRES	0,00 m2
TOTAL	0,00 m2
USO GLOBAL PREDOMINANTE: (OG)	Residencial
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,794 m2/m2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	4200,00 8275,86 m2/h²< 10000 m2/h²
DENSIDAD MINIMA Y MAXIMA: (OG)	35 68,97 >40 y < 70 viv/ha
ÍNDICE Y VARIEDAD DE USO: (OG)	>10% Terciario o Dotacional Privado
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pe) Dotacional Público (Pu)

Cap.3. Parámetros de la unidad urbana.

La parcela objeto de la modificación se encuentra incluida dentro de la unidad urbana nº 14.

La modificación propuesta cumple las prescripciones del art. 94.4 del RUCyL ya que se reduce tanto la densidad de viviendas como la edificabilidad neta de la unidad al aumentarse en 5.075 m2 la superficie neta de la parcela con una edificabilidad en parcela neta de 8.275,86 m2/h² y una densidad de 35 viv./h², lo que en el cómputo general de la unidad supone disminuir los valores de la misma de 92,19 viv./h² actuales a 91,83 viv./h² y la edificabilidad de los 11.523,23 m2/h² neta actualmente a los 11.472,44 m2/h² neta propuestos.

REDACCION ACTUAL

	Nombre	sup. Tot.	sup neta	sup ssgg	sup lucr.	ed. Max. M2	ed. Max. M2/h² neta	nº viv.	Nº viv/h² neta
UU 14	Edificacion Bloque abierto Área Av. De la Constitución / Av. Gaya Nuño	47,14	31,94	15,19	8,15	368.098,00	11.523,23	2.945,00	92,19

NUEVA REDACCION

	Nombre	sup. Tot.	sup neta	sup ssgg	sup lucr.	ed. Max. M2	ed. Max. M2/h² neta	nº viv.	Nº viv/h² neta
UU 14	Edificacion Bloque abierto Área Av. De la Constitución / Av. Gaya Nuño	47,14	32,45	14,69	8,32	372.298,00	11.472,44	2.980,00	91,83

Cap.4. ORDENACION DETALLADA

CARACTERISTICAS GENERALES

Son determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado según las determinaciones del art. 101 las siguientes:

- a) Calificación urbanística (artículo 94, con las especialidades del artículo 103).
- b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95, con las especialidades de los artículos 104, 105, 106 y 106 bis).
- c) Determinación del aprovechamiento medio (artículo 107).
- d) Delimitación de unidades de actuación (artículo 108).
- e) Usos fuera de ordenación (artículo 98).
- f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).
- g) Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).

Se establecen las siguientes premisas:

El diseño de la ordenación detallada se realiza con el objetivo de dar continuidad a los espacios libres existentes, permitiendo la continuidad de las zonas de paseo y realizando una concentración de las zonas de equipamiento para su mejor gestión.

Las zonas de espacios libres públicos se han planteado con el mismo criterio que los equipamientos, esto es, manteniendo una continuidad con las zonas homólogas de unidades contiguas. Como consecuencia de este criterio, la cesión de los espacios libres se plantea en dos parcelas, una al sur de la zona edificable dando continuidad a la zona peatonal existente y otra al norte de la zona edificable, entre esta y el equipamiento que permita la articulación de los diferentes usos confiriendo un alto grado de permeabilidad a la zona.

Se establece la zona edificable lucrativa en una única parcela, con un trazado y ocupación en continuidad con la existente al oeste. El desarrollo de esta parcela que es donde se concentrará el aprovechamiento se establece con los criterios de la norma zonal 2 como punto de partida a los efectos de permitir una acomodación gradual a la nueva situación urbanística para culminar con un desarrollo particular de la unidad acomodando los parámetros de la norma zonal para permitir el adecuado desarrollo del total de la edificabilidad que tiene que albergar asumiendo los criterios de ordenación en ella establecidos, con un uso característico residencial y tipología de bloque abierto como corresponde a los parámetros de la unidad urbana en la que está incluida.

En cuanto a la cesión para las zonas de equipamiento, se ha ubicado en la zona norte de la parcela, siguiendo los mencionados criterios de continuidad con las preexistencias y se plantea en una parcela colindante al SG 08.02 con el fin de permitir un desarrollo conjunto en una parcela que permita un diseño urbano que armonice la manzana en su parte norte. Para su materialización se le asignan las condiciones recogidas en el PGOU bajo la NORMA ZONAL 7, grado 2.

En cuanto al aprovechamiento medio, ya ha quedado determinado y justificado en apartados anteriores y así se establece.

La unidad de actuación será única y se corresponde con la delimitación del sector.

CALIFICACION URBANÍSTICA

ASIGNACION DE LOS USOS

Una vez establecido en la ordenación general el uso RESIDENCIAL VPP como uso global predominante en el sector, y en base al art. 2.8.1 del PGOU correspondiente al Capítulo 2.8 donde se establecen las normas generales de los usos, y los criterios de asignación de los mismos, en el apartado a) indica que en el suelo urbano se establecerán con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en el propio PGOU salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los

instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen (Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Detallada Parcial).

A tales efectos, en el plano de Ordenación O.2 se establece la zonificación del conjunto en 4 subparcelas. Tres de ellas (SL EQ, SL EL y SL VI), correspondientes a las cesiones urbanísticas de viario, espacios libres y equipamientos y la última que corresponde a la parcela edificable.

La asignación de usos de establecerá de forma pormenorizada para cada zona.

Establecidas las cuatro zonas, se asimilará con carácter general y sin perjuicio de las condiciones particulares de cada una el uso y la regulación pormenorizada según el siguiente cuadro:

DENOMINACION	USOS PORMENORIZADOS	USOS COMPATIBLES
R2b2	RESIDENCIAL COLECTIVA, VIVIENDA VPP	LOS REFERIDOS EN LA NORMA ZONAL 2 GRADO 2
SL EQ	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	LOS REFERIDOS EN LA NORMA ZONAL 7
SL EL	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	LOS REFERIDOS A LAS CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO Jardines y areas ajardinadas
SL VI	VIARIOS	LOS REFERIDOS A LAS CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO Red viaria

ASIGNACION DE LA INTENSIDAD DEL USO O EDIFICABILIDAD

Calculamos la densidad en base a los criterios que hemos asumido en base a las determinaciones del PGOU y del RUCYL en cuanto a números máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea excluyendo de la superficie del mismo los terrenos reservados a sistemas generales, obteniendo los siguientes límites:

	TOTAL VIVIENDAS	PGOU	RUCYL	SECTOR	N. VIVIENDAS
SUPERFICIE					5075
DENSIDAD MINIMA	20,3	40	30	20,3	21
DENSIDAD MAXIMA	35,53	70		35.53	35

La densidad se establece entre 21 y 35 viviendas a los efectos de quedar entre los límites establecidos de 40 y 70 viviendas por hectárea.

Se establece una variedad de uso de 10% para terciario o dotacional privado.

La reserva mínima para viviendas de protección pública se establece en el 30%. No obstante ha quedado justificada la ampliación de las mismas al 100%.

El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Soria se cuantifica en el 10% del aprovechamiento del sector.

APROVECHAMIENTO TOTAL		4032,00
AYUNTAMIENTO	10%	403,20
PONDERACION	VPP	1
CORRESPONDE		403,20
TOTAL VPP		3,73

Al resultar una cantidad tan pequeña, no se asigna ubicación para este aprovechamiento, debiendo asumirse conjuntamente en la promoción que se desarrolle.

En consecuencia toda la edificabilidad se asigna a una sola parcela con las densidades y edificabilidades referidas en el siguiente cuadro.

USO CONSIDERADO	Nº VIVIENDAS	REPARTO EDIFIC.	EDIFICABILIDAD MAXIMA	COEFICIENTE POND.	EDIFICAB. PONDERADA
VPP RG	35	90%	3780,00	1,00	3780,00
EQUIPAMIENTO		0%	0,00		0,00
TERCIARIO		10%	420,00	0,60	252,00
TOTAL SECTOR 08.04	35	100%	4.200,00		4.032,00

Respecto a la intensidad del uso propuesto, considerando la edificabilidad máxima y la superficie edificable después de contempladas todas las cesiones obtenemos el siguiente resultado:

DOTACION	EXIGENCIA	MINIMO	NECESARIO	PROPUESTO	m2/100ed.
VIARIO				1924	
DOTACION	m2/100ed.	MINIMO	NECESARIO	PROPUESTO	m2/100ed.
ESPACIOS LIBRES (ART. 105)	15		630	992	23,61904762
PERMEABILIDAD		50%	min 500m2	200 m2 infant.	496
DOTACION	m2/100ed.	MINIMO	NECESARIO	PROPUESTO	m2/100ed.
EQUIPAMIENTOS	10	0	420	0	479
					11,40
DOTACION	0,50 pl./100ed.	0	m2	POR N° DE VIVIENDAS	PROPUESTO
APARCAMIENTOS PUBLICOS	RUCYL	4200	10,5	105	49
	PGOU				
PRIVADOS	RUCYL	4200	10,5	105	
	PGOU	420	4,2	52,5	58
TOTAL			210	58	
SUMA DOTACIONES				3395	
PARCELA NETA		EDIFICABLE	suma	1680	
				5075	
SUPERFICIE VIVIENDAS		EDIFICABLE		3780	
TERCIARIO				420	
			SUMA	4200	
INTENSIDAD DE USO				2,5	m2/m2

TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Las establecidas en las normas zonales 2, grado 2 para zona residencial y Norma Zonal 7, grado 2 para zonas de equipamiento.

SISTEMAS LOCALES

SISTEMA LOCAL DE VIAS PUBLICAS, SERVICIOS URBANOS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Al tratarse de una modificación del planeamiento, y los efectos de determinar la cuantía de las reservas para los sistemas locales de espacios libres y equipamientos, debemos respetar las prescripciones de los art. 172 y 173 del Rucyl.

El art 172 establece que la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad.

La actuación planteada, modifica la calificación de los terrenos de su ámbito, cambiando el actual uso de servicios urbanos a un nuevo uso residencial.

El PGOU, en su art. 1.0.3. Terminología (OG), en el apartado de dotaciones urbanísticas establece que “.... sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre el carácter de dotaciones urbanísticas públicas.”

El RUCYL tampoco considera que el uso de servicios urbanos tenga carácter de equipamiento, por tanto es evidente que en ningún momento existe la supresión de ningún equipamiento público ni ningún espacio libre público existente. Queda sobradamente justificada la no necesidad de destinar, por este concepto, ninguna nueva superficie equivalente ni en funcionalidad ni en superficie.

No ocurre lo mismo con los preceptos del art 173 donde se establece claramente que para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

Estas reservas deberán estar situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante.

A tal efecto, se establecerán las siguientes

VIAS PUBLICAS Y APARCAMIENTOS (SL-VI)

El trazado viario que rodea el sector se considera en lo general suficientemente consolidado y con las secciones suficientes para la previsión de tráfico ya que es una mera conexión entre dos arterias mas importantes, una de ellas la calle Cabildo de los Heros que está concebida para funcionar como vía rápida de borde y descongestión de la zona de la residencia hacia el polígono y Av. Gaya Nuño y la otra, la Calle Fco. De Barrionuevo (ó Camino de la Verguilla) con un trazado que admite dos carriles en el mismo sentido. Suficiente para el tráfico previsto.

El trazado por tanto no sufre más modificaciones que las reservas para aparcamientos, modificación y encintado de aceras y suavizado del ángulo para favorecer la incorporación de los vehículos en el cruce de la C/ La Soldadesca reflejadas en el plano correspondiente, todo ello sin modificar los ejes de las actuales calles. La superficie obtenida se establece en aplicación de estos criterios.

Los criterios de diseño y reserva se han establecido con el fin de mantener coherencia formal y funcional con el sistema de espacios libres planteado en el sector contiguo.

Se organiza este sistema en continuidad con el colindante respetando la franja de protección y separación de las zonas edificables con respecto a la calle Francisco de Barrionuevo realizada con amplias aceras, jardines y carril bici.

La superficie a ceder del sector por quedar afectada por dicho sistema es:

DOTACION	EXIGENCIA	MINIMO	NECESARIO		PROPUESTO	m2/100ed.
VIARIO					1924	

Según las determinaciones del PGOU de Soria, deberá establecerse una reserva de 1,50 plazas de aparcamiento por vivienda. Además el RUCYL establece para el suelo SU-NC un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construibles, debiendo ser al menos el 50% de uso público.

Como ha quedado definido en la ficha correspondiente, la edificabilidad máxima del sector se estima en 4.200,00 m2, por lo que el número mínimo de plazas de aparcamiento de uso público según el RUCYL debería ser de 21.

Considerando que en la ordenación se han previsto un número de 49, se considera suficientemente cumplido este requisito. En cumplimiento de la ley 3/1998 de accesibilidad de Castilla Y León y del reglamento que la desarrolla, se prevén dos de esas plazas de aparcamiento aptas para minusválidos.

En lo referente a las plazas de uso privado, se ubicarán en la planta sótano del edificio.

Considerando una promoción de 35 viviendas nos plantearía una exigencia de 52,5 plazas (1,50 plazas/viv.).

En cuanto al uso terciario y en ausencia de uso pormenorizado, se considera una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construibles, lo que supone otras 4,2 más de uso privado siendo necesarias un total de 58 plazas, que deberán quedar resueltas en el interior de la parcela.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES(SL EL)

Dicha franja se define en continuidad con la colindante, y dentro del sector se ubica entre la parcela destinada a equipamiento y la reserva de viales que la separa de la parcela edificable.

DOTACION	m ² /100ed.	MINIMO	NECESARIO		PROPUESTO	m ² /100ed.
ESPACIOS LIBRES (ART. 105)	15		630		992	23,62
PERMEABILIDAD		50%	min 500m ²	200 m ² infant.	496	

Puede observarse que las reservas planteadas superan con creces los mínimos establecidos por la normativa.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO(SL EQ)

La ubicación de este equipamiento se establece adosado al SG,08,02 existente en el sector contiguo, al norte de la ciudad que permitiría en su día organizar el conjunto dando continuidad a la zona de paseos y mirador que bordea el suelo urbano por el norte de la ciudad permitiendo establecer las edificaciones sin interferir en las circulaciones peatonales a la vez que queda separado de la zona residencial por el sistema local de espacios libres y viarios antes descritos.

Las reservas mínimas de suelo exigidas por el planeamiento son las reflejadas en el art. 106 del RUCYL, y en suelo urbano no consolidado se acotan en 10 m² por cada 100 construibles en el sector.

DOTACION	m ² /100ed.	MINIMO	NECESARIO		PROPUESTO	m ² /100ed.
EQUIPAMIENTOS	10		420		479	11,40

Puede observarse que las reservas planteadas superan con creces los mínimos establecidos por la normativa.

No se plantea reserva de espacio para implantación de sistema local de servicios urbanos por no considerarse necesario al partir de un suelo urbano consolidado, de reciente urbanización y con todos los servicios implantados.

USOS FUERA DE ORDENACION, ÁREAS DE TANTEO Y PLAZOS

Asimilando los criterios del PGOU establecidos y considerando que se trata de actuaciones equivalentes, permitimos que las áreas y edificaciones afectados por esta normativa no tengan que ser consideradas fuera de ordenación (dando cumplimiento al art. 98 del RUCYL), quedando reguladas por la norma zonal aplicable en virtud del uso existente en tanto no se produzca la transformación a partir de la cual serán aplicables las determinaciones de la nueva norma zonal.

No se establecen áreas de tanteo y retracto por no considerarse oportuno.

Tampoco se establecen plazos para cumplir los deberes urbanísticos por considerar que la zona está suficientemente urbanizada asumiendo los que la normativa establece con carácter general.

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION DETALLADA

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD)

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00	Residencial Vpp	0,6	Terciario	
SISTEMAS LOCALES DE CESION, (SL): (OD)				m2 MINIMO	
VIARIO				1.924,00	m2
EQUIPAMIENTO	(10 m2/suelo por cada 100 m2 construibles)	420,00	<	479,00	m2
ESPACIOS LIBRES	(15M2 de suelo por cada 100 m2 construibles)	630,00	<	992,00	m2
TOTAL				3.395,00	m2

OBSERVACIONES (OGP)

- Uso pormenorizado: Residencial Colectiva VPP. (OGP)	
- Altura máxima: 7 plantas. (OGP)	
- Objetivos de la ordenación.	
Reconversión de los usos actuales y facilitar su traslado a zonas mas adecuadas	
Organizar la trama urbana y el viario de la zona	
Obtención de suelo para viario y espacios libres	
-Cumplirá las condiciones de la norma zonal 2.2 con un máximo de 35 viviendas de protección pública	3780 m2 VPP
	403,2 m2 VPP

CUADRO SÍNTESIS DE LA ORDENACION DETALLADA

PARCELA	CALIFICACION	NORMA ZONAL	SUPERFICIE	INT. USO m2/m2	USO VPP	USO TERCARIO	SUP. EIFICABLE	
R2b2	RESIDENCIAL COLECTIVO VPP	2 grado 2	1680	2,50	3780,00	420	4200	m2
SL VI	SISTEMA LOCAL VIARIO		1924					
SL EL	SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES		992					
SL EQ	SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO	7 grado 2	479	1			479	
	TOTAL PARCELA		5075			TOTAL	4200	m2
					edif. Parcela bruta		0,828	m2/m2

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

PARCELA	USO	M2 edificados	COEF. POND.	M2 APROV.
R2b2	VPP	3.780,00	1	3780,00
	TERCIARIO	420,00	0,6	252,00
SL VI	VIALES Y APARCAM.		-	0,00
SL EL	ESPACIOS LIBRES		-	0,00
SL EQ	EQUIP. Y SU	479,00	0	0,00
TOTAL		4.679,00		4032,00

T.IV. RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del art. 112 del RUCYL, se indica que la nueva ordenación altera a la vigente en todo el ámbito de la modificación, correspondiente con el nuevo sector, y su situación y extensión quedan indicadas en el plano O.1 de esta modificación.

Se suspenden por tanto las licencias en todo el ámbito del sector desde el acuerdo de aprobación inicial hasta la aprobación de la presente modificación, con los plazos máximos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016), vigente a partir del 4/04/2016.

No se considera necesaria la suspensión de otros procedimientos.

T.V. ALTERACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ACTUALES DEL PGOU

Cap.1. PLANOS DE ORDENACIÓN

Estas modificaciones afectan a los planos 01, HOJA-2 DE ESTRUCTURA GENERAL, y PLANO 5 HOJA 8 DE CLASIFICACION DE SUELO URBANO del vigente PGOU de Soria.

Se procede a eliminar del plano 1, hoja 2 la referencia correspondiente a Sistema General de Servicios Urbanos. En el plano 5, hoja 8 se modifica la línea que delimita el espacio de la ordenanza correspondiente a la norma zonal 2, grado 2 en vez de la ordenanza zonal 7 grado 2.

Cap.2. DOCUMENTACION ESCRITA

Se modifican las tablas incluidas en el punto 7.5.1 del PGOU de Soria en la fila correspondiente a la UU14, adecuando la superficie resultante de la supresión del SG de servicios Urbanos y aumentándola a la parcela neta, rehaciendo todos los cálculos totales.

		DOTACIONES URBANÍSTICAS										
	Nombre	Superficie total (ha)	Superficie Neta (ha)	Superficie SSG (ha)	S.G. de Equipamiento (ha)	S.G. de Espacios Libres (ha)	S.G. de Servicios Urbanos (ha)	S.G. Ferroviario (ha)	S.G. Vial (ha)	S.L. de Equipamiento (ha)	S.L. de Espacios Libres (ha)	S.L. Vial (ha)
UU 1	Plan Especial del Casco Histórico	37,86	29,18	8,68	5,48	0,32			2,89	2,75	0,49	10,50
UU 2	Barrio de Yague	19,38	17,96	1,42	0,35	0,00			1,07	0,92	0,54	3,43
UU 3	Polígono Industrial/Las Casas I	67,90	49,61	18,29	2,30	5,77	0,47		9,76		1,02	8,43
UU 4	Polígono Industrial/Las Casas II	54,11	47,35	6,76					6,76		1,42	6,40
UU 5	Industria urbana	27,79	27,79						0,00		0,00	1,31
UU 6	Edificación Unifamiliar	76,15	32,12	44,03	28,82			10,11	5,10	0,06	1,09	7,03
UU 7	Núcleo Rural Osmelos	3,07	2,83	0,24					0,24	0,05	0,10	0,69
UU 8	Núcleo Rural Pedrajas	2,96	2,81	0,14					0,14	0,03		0,59
UU 9	Núcleo Rural Toledillo	1,53	1,26	0,27					0,27	0,03	0,12	0,24
UU 10	Núcleo Rural Las Casas	6,17	6,17				0,01		0,41	0,13		1,07
UU 11	Edificación en Manzana Cerrada Entorno del PERICH	66,55	39,11	27,44	0,71	17,12	1,14		8,46	1,34	4,32	12,01
UU 12	Edificación en Manzana Cerrada Entorno Norte Parque de la Alameda	52,19	36,00	16,19	1,39	8,87			5,93	1,34	2,07	11,54
UU 13	Edificación en Bloque Abierto Área Eduardo Saavedra	42,78	31,92	10,85	6,99	0,00	0,01		3,86	4,37	3,84	11,21
UU 14	Edificación en Bloque Abierto Área Av. de la Constitución / Av. Gays Nuño	47,14	31,94	15,19	8,86	0,00	1,51		4,82	5,43	4,74	13,62
TOTAL		505,57	356,06	149,51	54,90	32,08	3,14	10,11	49,71	16,46	19,74	88,08

REDACCION ACTUAL

MODIFICACION PUNTUAL Nº 20 DEL PGOU DE SORIA

	nombre	sup. Total Hª	sup neta Hª	sup. SSGG Hª	S.G. Equipamiento	S.G. Espacios libres	S.G. Servicios Urbanos	S.-G. ferroviario	S.G. Viario	SL equip.	SL espacios libres	S.L. Viario
UU 14	Edificacion Bloque abierto Área Av. De la Constitución / Av. Gaya Nuño	47,14	31,94	15,19	8,86	-	1,51	-	4,82	5,43	4,74	13,62
	TOTAL	505,57	355,61	149,96	54,90	32,08	3,14	10,11	49,71	16,49	19,74	88,08

NUEVA REDACCION

	nombre	sup. Total Hª	sup neta Hª	sup. SSGG Hª	S.G. Equipamiento	S.G. Espacios libres	S.G. Servicios Urbanos	S.-G. ferroviario	S.G. Viario	SL equip.	SL espacios libres	S.L. Viario
UU 14	Edificacion Bloque abierto Área Av. De la Constitución / Av. Gaya Nuño	47,14	32,45	14,69	8,86	-	1,00		4,82	5,48	4,84	13,81
	TOTAL	505,57	356,12	149,45	54,90	32,08	2,64	10,11	49,71	16,54	19,84	88,27

PARAMETROS DE LA EDIFICACIÓN									
Nombre	Superficie total (ha)	Superficie Neta (ha)	Superficie SSGG (ha)	Superficie Lucrativa (ha)	Edificabilidad máxima (m ²)	Edificabilidad máxima (m ² /ha neta)	Nº de Viviendas	Nº de Viviendas (ha/ha neta)	
UU 1 Plan Especial del Casco Histórico	37,86	29,18	8,68		545.322	18.687	4.483	153	
UU 2 Barriada de Yagüe	19,38	17,96	1,42	13,07	98.830	5.502	791	44	
UU 3 Polígono Industrial Las Casas I	67,90	49,01	18,29	40,15	421.610	8.499	0	0	
UU 4 Polígono Industrial Las Casas II	64,11	47,35	6,76	39,63	415.008	8.766	0	0	
UU 5 Industria urbana	27,79	27,79		26,47	181.867	6.545	0	0	
UU 6 Edificación Unifamiliar	76,15	32,12	44,03	23,95	165.130	5.141	1.321	41	
UU 7 Núcleo Rural Otazu	3,07	2,83	0,24	1,89	3.983	1.408	32	11	
UU 8 Núcleo Rural Pedrajas	2,86	2,81	0,14	2,18	4.366	1.553	35	12	
UU 9 Núcleo Rural Toledillo	1,53	1,26	0,27	0,87	1.744	1.385	14	11	
UU 10 Núcleo Rural Las Casas	6,17	6,17		4,55	9.106	1.475	73	12	
UU 11 Edificación en Manzana Cerrada Entorno del PERICH	66,55	39,11	27,44	21,43	798.251	20.411	6.386	163	
UU 12 Edificación en Manzana Cerrada Entorno Norte Parque de la Alameda	52,19	36,00	16,19	21,04	829.513	23.043	6.636	184	
UU 13 Edificación en Bloque Abierto Área Eduardo Gálvez	42,78	31,92	10,85	12,51	502.221	15.731	4.018	126	
UU 14 Edificación en Bloque Abierto Área Av. de la Constitución / Av. Gaya Nuño	47,14	31,94	15,19	8,15	368.098	11.523	2.945	92	
TOTAL	505,57	356,06	149,51	215,90	4.345.109	12.203	34.761	98	

REDACCION ACTUAL

	Nombre	sup. Tot.	sup neta	sup ssgg	sup lucr.	ed. Max. M2	ed. Max. M2/ha neta	nº viv.	Nº viv/ha neta
UU 14	Edificacion Bloque abierto Área Av. De la Constitución / Av. Gaya Nuño	47,14	31,94	15,19	8,15	368.098,00	11.523,23	2.945,00	92,19

NUEVA REDACCION

	Nombre	sup. Tot.	sup neta	sup ssgg	sup lucr.	ed. Max. M2	ed. Max. M2/ha neta	nº viv.	Nº viv/ha neta
UU 14	Edificacion Bloque abierto Área Av. De la Constitución / Av. Gaya Nuño	47,14	32,45	14,69	8,32	372.298,00	11.472,44	2.980,00	91,83

T.VI. TRÁMITE AMBIENTAL

En relación con el artículo 169 del RUCyL, y el trámite ambiental previsto en el artículo 157 y tal y como especifica la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en su artículo 6, los planes y programas que establezcan un marco para la autorización en un futuro

de proyectos y que no cumplan los requisitos especificados en el apartado 1 serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

A tales efectos, dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, se ha presentado ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico con la información indicada en el art.29 de la citada ley.

T.VII. CONDICIONES ACCESIBILIDAD. ORDEN VIV/561/2010

La citada orden obliga a que los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en esta orden, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquellas con discapacidad permanente o temporal.

En este sentido, la urbanización de los viarios, así como el acceso a las nuevas parcelas de espacio libre público y la parcela de equipamiento público de nueva creación, deberá cumplir estas condiciones.

La modificación de las condiciones de ordenación detallada que contiene este documento no impide el cumplimiento de esta Orden, que desarrolla el mandato contenido en la disposición final del Real Decreto 505/2007.

T.VIII. LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

La Ley 5/2009, de 4 de Junio, del Ruido de Castilla y León, establece, en su artículo 7, “Planeamiento territorial y urbanístico”, que en los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley. A tal efecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podrán modificarlas justificadamente para mejorar el cumplimiento de los objetivos de esta ley.

Igualmente, se indica que en los citados instrumentos se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas.

Además incluirán entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

Parece obvio que la previsión que se contiene en la Ley señalada no debe tener efectos sobre modificaciones de la naturaleza de este documento, pues carece del alcance territorial que le haga susceptible de necesitar la inclusión de tales medidas en el orden de la zonificación acústica.

No obstante lo anterior, se incluye una breve reseña en esta materia a los efectos de complementar, en lo que proceda, lo señalado en la citada Ley.

En primer lugar, debe precisarse que cualquier determinación que deba incluirse en el planeamiento en el orden de la zonificación acústica del territorio, pasa necesariamente, por aplicación de la propia Ley del Ruido, por la confección de los denominados “mapas de ruido” como condición necesaria para permitir la inclusión de determinaciones sobre zonificación acústica en un determinado instrumento de planeamiento, pues es el documento que permite el análisis en materia acústica y la adopción de decisiones en un marco territorial por tanto, deberán elaborarse en primer lugar dichos mapas y, a partir de ellos, incluirse en el

planeamiento las determinaciones que procedan, entre ellas, las señaladas en el artº 7 de la citada Ley del Ruido.

A este respecto debe señalarse que el Ayuntamiento de Soria tiene elaborado un mapa estratégico (con datos del año 2012), donde se recogen los niveles de inmisión diurnos, de tarde y nocturnos.

Según dicho mapa de ruido, la parcela afectada se encuentra dentro de un “Área levemente ruidosa (residencial, hospedaje) Tipo 2 según la clasificación de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León (Tipos 1 - 5) y del Tipo “a” según Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (Tipos a - g).

El Ayuntamiento ha elaborado también un plan de acción en materia de contaminación acústica que incluye la delimitación de zonas acústicas del Municipio que va encaminado a afrontar globalmente las cuestiones concernientes a la contaminación acústica en las diferentes zonas declaradas. Dicho plan determina una serie de acciones prioritarias a realizar en caso de superación de los valores límite de emisión o inmisión o de incumplimiento de los objetivos de calidad acústica, y protege las zonas tranquilas en el municipio y en campo abierto contra el aumento de la contaminación acústica.

En el caso del término municipal de Soria, para el análisis de la superación o no de los valores existentes de los índices acústicos respecto de los valores límite aplicables se han considerado los valores objetivo de calidad acústica indicados en el Anexo II de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, tal y como especifica el Artículo 13-valores límite de inmisión y emisión-, punto 2, de la citada Ley.

En el Anexo II, relativo a los valores límite de niveles sonoros ambientales, se establecen los siguientes valores objetivo para el ruido ambiental:

ÁREA RECEPTORA	Índices de ruido dB(A)			
	Ld	Le	Ln	Lden
Áreas urbanizadas existentes	7h-19h	19h-23h	23h-7h	
Tipo 1. Área de silencio	60	60	50	61
Tipo 2. Área levemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa				
- Oficinas o servicios y comercial	70	70	65	73
- Recreativo y espectáculos	73	73	63	74
Tipo 4. Área ruidosa	75	75	65	76
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	Sin determinar			

Valores límite de niveles sonoros ambientales. Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León.

Los nivelespor tanto de inmisión en la parcela afectada serían los siguientes:

VIA	Ld (día)	Le (tarde)	Ln (noche)
Calle Soldadesca,	65	65	55
Calle Francisco de Barnuevo	65	65	55

Consideramos que todo ello cumplimenta, las exigencias normativas que se contienen en el citado artículo de la Ley del Ruido de CyL.

En cualquier caso, se estima que podrán alcanzarse los objetivos de calidad acústica con medidas correctoras de aislamiento convencionales, dentro de los propios proyectos de urbanización y edificación, en base a lo que se determina con carácter general en el propio plan de acción, remitiendo a dicho plan de acción municipal cuantas medidas y acciones deban realizarse.

T.IX. PRESENTACIÓN

Señalado lo anterior, se presenta la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana para su tramitación reglamentaria, y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

DN-NU: NORMATIVA URBANISTICA.

T.I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Generalidades.

Para el desarrollo del sector de suelo urbano no consolidado cuya ordenación detallada se establece en el presente documento, será precisa la elaboración de los correspondientes proyectos de actuación y urbanización.

Con respecto a las condiciones generales de los diferentes usos, así como a las correspondientes de la edificación y urbanización se estará a lo establecido en las determinaciones del PGOU al que este documento modifica y a lo establecido en estas normas.

T.II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 2. Condiciones de los usos.

En el ámbito de esta modificación se permitirán los usos definidos en los planos de ordenación y descritos en la memoria.

El uso residencial se permite en su categoría de vivienda de protección pública. Todo cambio en los usos deberá ser realizado aplicando los coeficientes de ponderación establecidos sin sobrepasar la densidad máxima ni la edificabilidad máxima permitida.

T.III. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

Artículo 3. Desarrollo.

Para el desarrollo de este sector, se establecen las siguientes normas zonales con las especificaciones que posteriormente se desarrollan.

Artículo 4. PARCELA R2b2

Norma Zonal 2, Edificación en bloques abiertos.

Grado 2 Bloque abierto de densidad media alta.

Determinaciones de uso.-

Uso predominante Residencial vivienda en régimen de protección pública y compatibles los establecidos en las determinaciones del PGOU para esta zona.

Edificabilidad 2,5 m²/m² con el máximo de 35 viviendas VPP y la superficie edificable distribuida según se indica en el cuadro:

PARCELA	CALIFICACION	NORMA ZONAL	SUPERFICIE	INT. USO m ² /m ²	USO VPP	USO TERCARIO	SUP. EIFICABLE	
R2b2	RESIDENCIAL COLECTIVO VPP	2 grado 2	1680	2,50	3780,00	420	4200	m ²

Para el caso de establecerse usos distintos a los referidos, la superficie especificada se recalculará en función de los coeficientes de ponderación, no superando nunca el aprovechamiento máximo referido al uso global predominante.

Retranqueos

Se establece en los planos de ordenación una zona de movimiento de la edificación. El plano de fachada, incluidos los cuerpos volados deberán quedar dentro de dicha línea que únicamente podrá rebasarse con los aleros de la edificación.

Artículo 5 . PARCELA SL EQ.-

Estará regulada por la NORMA ZONAL 7 EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS grado 2, equipamiento y servicios urbanos dispersos.

Artículo 6. PARCELA SL EL.-

Para la parcela SL EL, se establece el uso pormenorizado de jardines y áreas ajardinadas quedando su regulación específica a lo que el PGOU determina para este tipo de zonas.

Artículo 7. PARCELA SL VI.-

Quedan reguladas por lo que el PGOU establece para este tipo de zonas referentes al sistema local de vías públicas en su uso pormenorizado de red viaria.

Anexo . Tabla síntesis

PARCELA	CALIFICACION	NORMA ZONAL
R2b2	RESIDENCIAL COLECTIVO VPP	2 grado 2
SL VI	SISTEMA LOCAL VIARIO	
SL EL	SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES	
SL EQ	SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO	7 grado 2

T.IV. DESARROLLO Y GESTION

Planeamiento de desarrollo

Al quedar definida la ordenación detallada, no es preciso elaborar ningún tipo de planeamiento añadido no obstante, para cualquier modificación de la ordenación detallada será precisa la elaboración del correspondiente estudio de detalle.

Gestión

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación SE NC 08.04, se establecen unas cesiones de viales, equipamientos y espacios libres que no son urgentes para el desarrollo y normal funcionamiento de la ciudad ya que se trata de un área totalmente consolidada que únicamente pasa a ser no consolidada por el aumento del nº de viviendas.

Hecha esta consideración y teniendo en cuenta también que todos los terrenos afectados pertenecen a la Excm. Diputación Provincial de Soria, se establecen las siguientes determinaciones:

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se propone el sistema de CONCIERTO al tratarse de una única parcela. Este sistema propuesto no es vinculante y deberá establecerse en el proyecto de actuación.

PLAZOS:

Los establecidos con carácter general en el PGOU o los que en su momento establezcan los Programas Municipales de Suelo.

DN-EE: ESTUDIO ECONÓMICO.

T.I. ESTUDIO ECONOMICO

Cap.1. GENERALIDADES

Según las determinaciones del art. 116 de RUCYL, El estudio económico del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución y financiación de los sistemas generales. En particular:

a) Cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas generales de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción.

b) Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, el estudio debe incluir un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Cap.2. VALORACION Y FINANCIACION

Al no haber incluidos sistemas generales, no supone ninguna carga para el Ayuntamiento el desarrollo del sector.

Tampoco supone ninguna carga la realización de la urbanización pues eso es obligación de los promotores.

Con respecto a los puntos concretos del apartado b, no es necesaria la implantación de nuevas infraestructuras ni servicios.

En cuanto al mantenimiento de las existentes la actuación no supone ninguna variación pues la nueva urbanización se reducirá a ampliar la calzada en las zonas de aparcamiento y realización de nuevas aceras.

Los servicios urbanos que se vienen prestando tampoco se ven afectados, pues el aumento de viviendas dentro del ámbito considerado es mínimo.

Por tanto, los únicos costos nuevos para la hacienda local serían los derivados del mantenimiento de la zona de viales y espacios libres.

La evaluación se realiza en base a la nueva superficie aparecida de espacios libres, aceras, aparcamientos y viales.

Para ello se calculará el costo de urbanización y acondicionamiento por metro cuadrado de actuación.

Las obras a acometer se reducen a la modificación de las calles mediante la realización de aparcamientos y acera de tres metros en la calle de la Soldadesca y en la realización de aparcamientos, aceras, jardinería y carril bici en la calle de Fco. De Barrionuevo.

Por último se valorarán en conjunto las obras de acondicionamiento de la parcela SL-EL de cesión y la zona vial comprendida entre este espacio y la parcela edificable.

Cap.3. COSTES ESTIMADOS DE URBANIZACION

Coste previsto por ml de calle Fco. De Barrionuevo.

FRANCISCO DE BARRIONUEVO

Ud.	Descripción	Precio Ud.	Cantidad	Importe
m3	Desbroce y cajado	3,60	6,15	22,14
m3	Excavación en zanja	9,00	0,75	6,75
ml	Tubería abastecimiento	28,80	0,50	14,40
pp	Acometida boca de riego	42,00	1,00	42,00
ml	Red de saneamiento	54,00	0,02	0,81
pp	Pozos de registro, sumidero y acometidas	50,40	1,00	50,40
ml	Canalización PVC red eléctrica	3,78	1,00	3,78
ml	Canalización PVC red teléfono	3,78	1,00	3,78
pp	Acometida eléctrica y teléfonos	22,20	1,00	22,20
m3	Zahorra natural en subbase	10,80	1,50	16,20
m3	Zahorra artificial	15,42	2,00	30,84
tn	Aglomerado asfáltico en caliente	43,80	1,02	44,68
ml	Encintado bordillo hormigón	11,40	4,00	45,60
m2	Pavimento de acera	42,00	6,50	273,00
pp	Alumbrado	43,20	1,00	43,20
pp	Arbolado, mobiliario y señalización	50,25	1,00	50,25
pp	Proyectos y gestión	54,00	1,00	54,00
TOTAL EJECUCION MATERIAL				724,03
	GG y BI		19%	137,56
	SUMA			861,59
	IVA		21%	180,93
PRESUPUESTO DE CONTRATA				1.042,53

LONGITUD DE LA CALLE	PRECIO Ud.	TOTAL PEM
35,00	724,03	25.340,91

*Coste previsto por ml de calle Soldadesca***CALLE SOLDADESCA**

Ud.	Descripción	Precio Ud.	Cantidad	Importe
m3	Desbroce y cajeado	3,60	2,50	9,00
m3	Excavación en zanja	9,00	1,46	13,14
ml	Tubería abastecimiento	28,80	1,00	28,80
pp	Acometida boca de riego	42,00	1,00	42,00
ml	Red de saneamiento	54,00	1,00	54,00
pp	Pozos de registro, sumidero y acometidas	50,40	1,00	50,40
ml	Canalización PVC red eléctrica	3,78	1,00	3,78
ml	Canalización PVC red teléfono	3,78	1,00	3,78
pp	Acometida eléctrica y teléfonos	22,20	1,00	22,20
m3	Zahorra natural en subbase	10,80	1,50	16,20
m3	Zahorra artificial	15,42	1,00	15,42
tn	Aglomerado asfáltico en caliente	43,80	1,07	46,87
ml	Encintado bordillo hormigón	11,40	2,00	22,80
m2	Pavimento de acera	42,00	3,00	126,00
pp	Alumbrado	43,20	1,00	43,20
pp	Arbolado, mobiliario y señalización	25,20	1,00	25,20
pp	Proyectos y gestión	36,00	1,00	36,00
TOTAL EJECUCION MATERIAL				558,79
	GG y BI		19%	106,17
	SUMA			664,96
	IVA		21%	139,64
PRESUPUESTO DE CONTRATA				804,60

LONGITUD CALLE	PRECIO Ud.	TOTAL PEM
147,36	558,79	82.342,70

*Demolición de edificios***DEMOLICION EDIFICIOS**

Ud.	Descripción	Precio Ud.	Cantidad	Importe
M2º	VIVIENDA UNIFAMILIAR	4.015,00	2,00	8.030,00
ud.	NAVE ALMACEN	36.215,00	1,00	36.215,00
TOTAL EJECUCION MATERIAL				44.245,00
	GG y BI		19%	8.406,55
	SUMA			52.651,55
	IVA		21%	11.056,83
PRESUPUESTO DE CONTRATA				63.708,38

Urbanización de espacios libres y jardines

ESPACIOS LIBRES Y JARDINES

Ud.	Descripción	Precio Ud.	Cantidad	Importe
m3	Desbroce y cajeado	0,36	1,25	0,45
m3	Excavación en zanja	0,90	0,85	0,77
pp	Acometida boca de riego	4,20	1,00	4,20
ml	Canalización PVC red eléctrica	0,38	0,25	0,09
m3	Zahorra natural en subbase	1,08	1,50	1,62
m3	Zahorra artificial	1,54	1,00	1,54
ml	Encintado bordillo hormigón	1,14	2,00	2,28
m2	Pavimento de acera	4,20	1,50	6,30
pp	Alumbrado	4,32	1,00	4,32
pp	Arbolado, mobiliario y señalización	2,52	1,00	2,52
TOTAL EJECUCION MATERIAL				24,09
	GG y BI		19%	4,58
SUMA				28,67
	IVA		21%	6,02
PRESUPUESTO DE CONTRATA				34,69

SUPERFICIE AFECTADA	PRECIO Ud.	TOTAL PEM
1.123,21	24,09	27.059,81

Cap.4. TOTAL GASTOS DE URBANIZACION

Ud.	Descripción	P.E.M. €
	C/FRANCISCO DE BARRIONUEVO	25.340,91
	C/ SOLDADESCA	82.342,70
	DEMOLICIONES	44.245,00
	ESPACIOS LIBRES Y JARDINES	27.059,57
	PROYECTOS Y GESTION	25.462,00
TOTAL P.E.M. URBANIZACION		178.988,18
COSTE POR VIVIENDA		5.113,95
COSTE M2 DE PARCELA BRUTA		35,27

T.II. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**Cap.1. GASTOS**

En relación con el objeto de la presente modificación puntual, tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, que recibirá las cesiones que le correspondan urbanizadas y libres de cargas.

Con respecto al mantenimiento de las infraestructuras, entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 1,00 €/m² anuales de mantenimiento del viario.

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 0,50 €/m² anuales de mantenimiento de las zonas verdes.

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

El coste de mantenimiento de retirada de las basuras, abastecimiento de agua, red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio y consumo, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

Las infraestructuras de suministro eléctrico y red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se le carga directamente a los usuarios.

GASTOS DE MANTENIMIENTO			
ZONA	€/M2	Sup.	€
VIALES	1,25	1.924,00	2.405,00
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES	1,75	992,00	1.736,00
TOTAL ANUAL			4.141,00

Cap.2. INGRESOS PREVISTOS

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Las nuevas edificaciones supondrán un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana.

El cálculo del valor de dicho impuesto dependerá de muchos factores y en última instancia de la valoración de la promoción, no obstante para realizar una estimación se considera el valor medio de repercusión por metro cuadrado edificado en la zona próxima, considerándolo en 5,00 €/m².

Respecto al impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM), Considerando una media de vehículos por vivienda de 1,75 y considerando una media de 130 € por vehículo, los ingresos obtenidos a través de este impuesto ascenderían a 7.965 €/año.

INGRESOS				
	M2	€/M2		
INGRESOS POR IBI	4.200,00	3,21		13.482,00
IMPUESTO DE VEHICULOS	1,75	35,00	130,00	7.962,50
TOTAL ANUAL				21.444,50

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación residencial prevista podemos hacer una estimación considerando el tipo impositivo para el cálculo del impuesto de construcción que está fijado por el Ayuntamiento de Soria en las ordenanzas fiscales aprobadas.

En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en la modificación el impuesto ascendería a la cantidad de:

	€/M2	M2	TIPO
LICENCIAS			4,90%
VIVIENDA	600,00	3.780,00	111.132,00
GARAJES	360,00	840,00	66.679,20
TERCIARIO	312,00	420,00	6.420,96
TOTAL			184.232,16

Cap.3. BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

GASTOS	€/año
GASTOS MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	2.405,00
MANTENIMIENTO ZONAS VERDES PÚBLICAS	1.736,00
SUMA	4.141,00
DESCUENTO POR IBI DE EDIFICACIONES ACTUALES	5.928,57
TOTAL	10.069,57
INGRESOS	
INGRESOS IBI NUEVA CONSTRUCCION	13.482,00
IMPUESTO DE VEHICULOS	7.965,00
SUMA	21.447,00
DIFERENCIA INGRESOS MENOS GASTOS	11.377,43

Por lo tanto, el Balance es positivo para la Hacienda Pública Local.

En cuanto a los ingresos obtenidos por las licencias de edificación o la monetarización del aprovechamiento urbanístico, al producirse estos por una sola vez, no se han considerado en el balance que determina la sostenibilidad anual de desarrollo urbanístico.

Cap.4. CONCLUSION

El análisis sobre la sostenibilidad económica para el desarrollo del sector propuesto es favorable ya que el Balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible y por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de edificación. Por lo tanto, la presente modificación es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.

En Soria, a noviembre de 2016

El Arquitecto:

Fdo.: Luis J. Benito Jiménez.