

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.

PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO Nº 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA Nº 2, CALLE SAN MARTÍN Nº 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 3, 4, Y 5

ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO Nº 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA Nº 2, CALLE SAN MARTÍN Nº 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

ÍNDICE

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO N° 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA N° 2, CALLE SAN MARTÍN N° 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA N° 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

ÍNDICE

---

MEMORIA

ESTUDIO COMPARATIVO DENTRO DEL ÁREA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

FICHAS UNIDADES DE NORMALIZACIÓN

NUEVAS FICHAS DE LOS SECTORES SE 14.01A Y SE 14.01 B

COMPARATIVO INTENSIDAD DE USO

MAPA DE RUIDO Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

LISTADO DE PLANOS

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLANOS

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO Nº 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA Nº 2, CALLE SAN MARTÍN Nº 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

MEMORIA

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO Nº 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA Nº 2, CALLE SAN MARTÍN Nº 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

MEMORIA

---

**INDICE**

**DI – MI MEMORIA INFORMATIVA**

**T I. INTRODUCCIÓN**

- Cap. 1. OBJETO
- Cap. 2. PROMOTORES
- Cap. 3. AUTORES
- Cap. 4. ANTECEDENTES

**T II. MARCO NORMATIVO**

- Cap. 1. LEGISLACIÓN APLICABLE
- Cap. 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
  - 2.1. LEGISLACIÓN
  - 2.2. PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA
- Cap. 3. ENCUADRE LEGAL
- Cap. 4. AFECCIONES SECTORIALES

**T III. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA**

- Cap. 1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- Cap. 2. MORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA
- Cap. 3. DOTACIONES EXISTENTES
  - 3.1. RED VIARIA EXISTENTE
  - 3.2. RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
  - 3.3. RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
  - 3.4. RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN
  - 3.5. RED DE ALUMBRADO EXISTENTE
  - 3.6. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS EXISTENTE
- Cap. 4. ELEMENTOS QUE DEBAN CONSERVARSE PROTEGERSE O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES O CULTURALES, PRESENTES O PASADOS

**DN – MV MEMORIA VINCULANTE**

**T I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

- Cap. 1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA
- Cap. 2. INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN

## **T II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

Cap. 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN

Cap. 2. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN RELACIÓN AL ART. 81 DEL RUCYL Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Cap. 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN CAMBIOS DE VOLUMEN CONSECUENCIAS EN LA DISTRIBUCIÓN D ELA EDIFICABILIDAD

## **T III. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU**

Cap. 1. RELACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Cap. 2. CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES

2.1. CUMPLIMIENTO LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

2.2. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DE CASTILLA Y LEÓN QUE DESARROLLA EL DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS (VIV/561/2010)

2.3. TRÁMITE AMBIENTAL

Cap. 3. CESIÓN PARA DOTACIONES

3.1. VIALES

3.2.

Cap. 4. SERVICIOS URBANOS O INFRAESTRUCTURAS

4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

4.2. RED DE SANEAMIENTO

4.3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN BT

4.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

4.5. RED DE TELEFONÍA

4.6. PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

4.7. TRATAMIENTO DE BASURAS

## **T IV. CUADROS SINTESIS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

## **T V. RESUMEN EJECUTIVO**

## **DN – NU NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **T I. GENERALIDADES**

### **T II. NORMA ZONAL**

Cap. 1. NORMA ZONAL MANZANA CERRADA GRADO 2

### **T III. ANÁLISIS DE SU INFLUENCIA SOBRE EL PGOU**

## **DN – EE ESTUDIO ECONÓMICO**

Cap.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## **DI – MI MEMORIA INFORMATIVA**

### **T I. INTRODUCCIÓN**

#### **Cap. 1. OBJETO**

La redacción de la presente modificación puntual tiene como objetivo modificar el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Soria reordenando los terrenos comprendidos dentro del ámbito del sector de suelo urbano no consolidado SE 14-01 calle Hospicio- Paseo de Sta. Apolonia del PGOU vigente en Soria, afectando igualmente a los suelos urbanos consolidados situados en su colindancia.

El ámbito urbano afectado es además de los terrenos comprendidos dentro del sector SE 14-01 (paseo Sta. Apolonia 2,3 y 4, calle Hospicio 2,4 y 6, Plaza Tirso de Molina 3, 4, 5, y 6, calle San Martín 10, 28, 30, 32 y 34 y calle Santísima Trinidad 13 y 15), los edificios sitos en calle San Martín nº 10 al 26 y los edificios sitos en calle Puerta de Nájera 2 y 4 y paso Sta. Apolonia 5 y 7.

El Plan General en vigor no tiene en cuenta, para la categorización de los terrenos afectados, la realidad existente en lo referente a los solares que estaban edificadas y poseían todos y cada uno de los servicios urbanos, así mismo no tuvo en cuenta en las alineaciones propuestas para las calles afectadas que existen edificaciones recientes que marcan unas alineaciones difíciles de alterar, ni se han tenido en cuenta que estos edificios de reciente construcción tienen unas alturas que es conveniente respetar salvo en el caso del edificio sito en la calle Puerta de Nájera 2 y 4. El PGOU categorizó de forma diferente edificios colindantes por la calle Santísima Trinidad en idénticas condiciones urbanísticas, creando una clara discriminación entre unos propietarios y otros.

El presente documento se redacta según lo señalado tanto por la ley 5/99 Ley de Urbanismo de Castilla y León como por el decreto 45/2009 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se redacta sobre la cartografía básica y planimetrías facilitadas por los servicios técnicos municipales del ayuntamiento de Soria, así como de los datos obtenidos en el catastro de urbana y el levantamiento topográfico de algunas de las partes de este sector.

#### **Cap. 2. PROMOTORES**

La redacción de este documento se hace por encargo de los propietarios de algunos terrenos situados dentro de este sector y concretamente los situados en calle Sta. Apolonia nº 2, calle Hospicio nº 2, 4 y 6, plaza tirso de Molina nº 3, 4 y 5 y calle San Martín nº 32 y 34. El domicilio a efectos de notificaciones es calle Aguirre nº 8 2º 42002 Soria.

#### **Cap. 3. AUTORES**

Los técnicos redactores son los arquitectos D. Francisco Ceña Jodra y D. Luís Giménez Morales, colegiados nº 108 y 116 respectivamente en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este.

#### **Cap. 4. ANTECEDENTES**

##### **Descripción del espacio ocupado por el sector SE 14-01 y su entorno según PGOU 1994**

El PGOU de Soria aprobado en 1994 recogía el área urbana sobre la que actúa la presente modificación puntual del siguiente modo:

- Gran parte del actual sector SE 14-01 era una Unidad de ejecución de suelo urbano sin ordenar con un aprovechamiento de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, denominada U11 destinada a vivienda unifamiliar con 2 plantas en toda su extensión salvo en dos pequeñas partes junto a la calle San Martín nº 10 y 28 que se destinaban a vivienda colectiva con tres plantas. Esta Unidad de ejecución recogía los solares sitos en calle Santísima Trinidad 15 y 13D, calle San Martín 10, calle Sta. Apolonia nº 4 y una parte del solar sito en calle San Martín nº 28 incluyendo el pequeño espacio de su esquina sureste (que en el PGOU de 2006 se deja fuera del sector 14-01).

- El solar sito en calle Sta. Apolonia nº 3 se calificaba suelo urbano consolidado fuera de la Unidad de ejecución con 4 plantas sobre la rasante. Desaparecía prácticamente el solar al tener que ceder para vía pública tanto por la calle Puerta de Najera como por la calle Sta. Apolonia.

- Los solares ocupados por los edificios sitios en calle Sta. Apolonia nº 2, calle Hospicio nº 2, 4 y 6, Pza. Tirso de Molina 3, 4, 5 y 6, y calle San Martín nº 30, 32 y 34 y parte del 28, se calificaban como suelo urbano consolidado con tres plantas sobre la rasante, manteniendo las alineaciones actuales de los edificios existentes por las calle Hospicio y Pza. Tirso de Molina dejando esta calle con 12 metros de anchura. Por la calle Sta. Apolonia se debían retranquear las nuevas edificaciones 2 metros por el lado sur y 3 metros por el lado norte hasta conseguir una calle de 10 metros de anchura. No se recogían todos estos solares en una Unidad de ejecución al no existir prácticamente cesiones a realizar salvo la de la calle Sta. Apolonia.

En dichos solares se aplicaba la Ordenanza Manzana Cerrada Grado 4, "la edificabilidad real materializable será la correspondiente al grado 4, 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, será considerada como edificabilidad real la existente siempre que esta última sea superior a la definida anteriormente. En los grados MC-3 y MC-4, se permitirá dedicar hasta un máximo de un 80% de la superficie de la planta baja con destino a garaje aparcamiento de carácter colectivo sin que se compute a efectos de edificabilidad total". Por lo tanto la edificabilidad real patrimonializable para estas parcelas era de 2,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, dicha justificación se alegó en el recurso de reposición contra la aprobación definitiva del P.G.O.U de 2006 presentado con fecha 22 de junio del mismo año

- Las alineaciones de los edificios existentes en calle San Martín nº 10D, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 y 26 se mantenían las señaladas por los edificios existentes sin ningún retranqueo y el número de alturas sobre la rasante era de tres plantas.

#### **Descripción del sector SE 14-01 y su entorno según PGOU 2006**

El PGOU de Soria en vigor aprobado en el año 2006 recoge en su documentación la ficha del sector SE 14-01 de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada parcial. Este sector y los suelos urbanos aledaños se recogen igualmente en los planos de ordenación señalando su delimitación así como las alineaciones de las calles Puerta de Najera, Sta. Apolonia, Hospicio, San Martín y plaza Tirso de Molina. Fuera del sector se señalan los fondos y alturas de los suelos urbanos consolidados colindantes por las calles Puerta de Najera, Santa Apolonia y San Martín. Se señala un ancho de 20 metros desde la esquina noreste de la Iglesia de la Merced para la calle Hospicio como sistema general y un ancho de 12 metros para la calle Santa Apolonia desde los edificios existentes en el lado norte de la calle. No se respeta la alineación que marcan los edificios de la calle Puerta de Najera nº 2 y 4 colocando la alineación retranqueada respecto del edificio y del solar sito en calle Sta. Apolonia nº 3 de titularidad municipal. No se respeta igualmente la alineación que marcan los edificios actualmente existentes en el lado norte de la calle San Martín retranqueando los edificios sitios en esta calle en los números 12 al 26, aproximadamente 3 metros hasta conseguir un ancho de calle de 10 metros. En el lado norte de la calle San Martín se permiten 3 plantas sobre la rasante y un fondo de 12 metros desde la alineación a la vía pública. Algunos de los edificios existentes en la calle San Martín son de reciente construcción y tienen cuatro plantas sobre la rasante como por ejemplo los sitios en los números 12 y 22.

En los solares sitios en los números 2 y 4 de la calle Puerta de Najera y en los números 3, 5 y 7 sitios en la calle Santa Apolonia no se señalan el número de alturas ni los fondos edificables permitidos en los planos de ordenación pero si en los de gestión. El edificio que ocupa los números 2 y 4 de la calle Puerta de Najera está declarado expresamente fuera de ordenación (art. 1.2.3 del PGOU) por tener una altura excesiva de 10 plantas y fue construido en el año 1972.

El solar sito en calle Santa Apolonia de titularidad municipal pierde casi el 50% de su superficie para viales públicos debido al retranqueo en la alineación propuesta. Su superficie actual es de 73,33 m<sup>2</sup>, quedándose en 40 m<sup>2</sup> debido a las nuevas alineaciones siendo por tanto inedificable por si mismo. Debido a que los dos solares colindantes se hallan ocupados por edificios de reciente construcción tampoco puede pensarse en una futura construcción conjunta de este solar con alguno de los colindantes.

El sector SE 14-01 tiene una superficie de 14.144,26 m<sup>2</sup>, una intensidad de uso predominante de 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una cesión del 10% al ayuntamiento de Soria y un uso pormenorizado de residencial colectiva con una altura máxima de 4 plantas y 13 metros, señalando como objetivos para su desarrollo la obtención de suelo de borde urbano y la obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamiento. Igualmente se señala un plazo de 8 años para establecer la ordenación detallada mediante un plan especial de reforma interior o un estudio de detalle. Está formado por un total de 18 fincas catastrales completas, salvo la situada en la calle San Martín nº 28 de la cual se deja fuera del sector un pequeño espacio en su esquina sureste y además por el tramo urbanizado de la calle Sta. Apolonia y el camino que es su continuación. De estas 17 fincas, 14 de ellas lindan y tienen su acceso con calles que poseen todos y cada uno de los servicios urbanos mientras que las otras tres que son las situadas al norte del sector junto a la calle Sta. Apolonia no poseen según el PGOU ninguno de los servicios urbanos salvo el colector de aguas residuales que discurre por esta calle. De las que lindan con calles una de ellas, la situada en calle San Martín 10, linda con esta calle pero solamente la parte de ella situada más al sur puede decirse que posee los servicios urbanos ya que una gran parte de ella situada al norte y lindante con la calle Sta. Apolonia al igual que las otras tres antes señaladas no los posee. Los límites de este sector son de forma muy irregular teniendo una longitud de este a oeste de 365 metros y de norte a sur en su lado más ancho de 64 metros y salvo en lo señalado en la finca sita en calle San Martín nº 28 siguen los límites de propiedades incluyendo dentro de él el camino y la calle Sta. Apolonia y el camino de este mismo nombre por su lado norte.

### **Reclamaciones presentadas al PGOU 2006**

Con fecha 22 de junio de 2006 se presentó un recurso de reposición contra la aprobación definitiva del PGOU actual y que a esta fecha no ha sido contestada en la que fundamentalmente se señalaba que todas las parcelas de los alegantes colindantes con las calles Sta. Apolonia, Hospicio, San Martín y pza. Tirso de Molina, son suelo urbano consolidado por estar todas ellas edificadas, habitadas hasta hace escasas fechas, poseer todos y cada uno de los servicios urbanísticos y estar integradas en la malla urbana.

Prácticamente por los mismos motivos fue presentada otra alegación por los propietarios de los solares sitos en calle San Martín nº 10 y 10D que tampoco ha sido contestada, añadiendo además que el número máximo de alturas que se permitía a los edificios colindantes con la calle San Martín eran inferiores a las alturas que tenían algunos de los edificios existentes de reciente construcción.

## **T. II. MARCO NORMATIVO**

### **Cap. 1. LEGISLACIÓN APLICABLE**

La presente modificación puntual tiene como base legal los preceptos contenidos en la legislación urbanística y de ordenación del territorio así como los instrumentos generales de planeamiento, por lo que serán de aplicación los siguientes:

#### **Legislación Estatal:**

- Ley TR 7/2007, de 20 de Junio, Texto Refundido Ley del Suelo.
- R.D Ley 4/2000 de 23 de junio, sobre Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transporte.
- Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario.
- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.
- Decreto 1006/1966 de 7 de abril Reglamento de Parcelaciones.

#### **Legislación Autonómica:**

- Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León B.O.C.Y.L. 15.04.99 y su modificación Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León B.O.C.Y.L. 10.12.98 y sus modificaciones.

- Decreto 22/2004, de 29 de Enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León B.O.C.Y.L. 02.02.04 y su modificación Decreto 10/2013 de 7 de marzo.
- Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (viv/561/2010).
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- 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.

#### **Planeamiento Municipal:**

- Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Soria, Aprobación Definitiva 10 de Marzo 2006 B.O.P. 26.04.06 PGOU 06.

## **Cap. 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

### **2.1. LEGISLACIÓN**

Los Modificaciones se determinan como instrumentos que introducen cambios justificados, que no implican la Revisión de los mismos, dentro de los planeamientos urbanísticos tanto para los de carácter general como para los planeamiento de desarrollo conforme a lo establecido por el art. 58 *Modificaciones* de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre -Urbanismo de Castilla y León, y en virtud del Decreto 45/2009, de 17 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en virtud de dicho reglamento, en su texto modificado.

Conforme al *Capítulo V.- Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico, Sección 5ª. Vigencia, Revisión y Modificación del planeamiento urbanístico*

*Artículo.169.- Objeto*

*1-. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general siempre que no impliquen su revisión, se consideran como modificación de dichos instrumentos.*

*2-. Todos los cambios que se introduzcan en Estudios de Detalle, Planes Parciales o Planes Especiales se consideran como modificación de dichos instrumentos.*

*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 citados en el artículo 21.2 vigentes y sobre la ordenación general vigente.*

### **2.2. PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA**

El PGOU para las modificaciones establece en su *Artículo 1.1.10 Modificaciones del Plan General (OG)*, las siguientes consideraciones:

*Artículo 1.1.10.- Modificaciones del Plan General*

*Se estará a lo dispuesto en los artículos 169, 170, 171, 172 y 173 del RUCyL. Se considera modificación la alteración de las determinaciones del Plan, tanto gráficas como normativas,*

*distinguiéndose entre modificaciones sustanciales o generales modificaciones de ordenación detallada según lo descrito en el artículo anterior.*

#### *Artículo 1.1.9.- Modificaciones del Plan General*

*El Plan General establece las siguientes determinaciones de ordenación general (art.80.1 del RUCyL*

*c) Para el Suelo Urbano No consolidado, y Suelo Urbanizable delimitado, los parámetros de ordenación general para cada sector. (art. 86, 87 y 88)*

*1. Delimitación*

*2. Usos predominantes, compatibles y prohibidos.*

*3. Densidad Máxima*

*4. Plazo para establecer la ordenación detallada.*

*5. Índices de variedad urbana*

*6. Reserva para la construcción de viviendas con protección pública*

*7. Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas*

*Dentro de las determinaciones de ordenación general, son determinaciones sustanciales la 1., 2., y 3. de la letra a) y los parámetros 1., 2., y 3., de la letra c).*

### **Cap. 3. ENCUADRE LEGAL**

La presente modificación se redacta de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en concreto en los artículos 50 y 58 de la ley 5/1999 de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León y en los artículos 169 al 171 del reglamento que desarrolla esta ley (decreto 22/2004 de 29 de enero).

El contenido del presente trabajo constituye una modificación puntual de las determinaciones del PGOU de Soria de acuerdo con el 2 del artículo 58 de la LUCYLE que textualmente dice "las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesaria para su finalidad específica que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos, su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio" y el artículo 170 de su reglamento que señala "en los municipios que cuenten con plan general de ordenación urbana adaptado a la ley 5/1999 de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León, corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general...".

En relación a su tramitación el artículo 58 de la LUCYLE establece que "las modificaciones del planeamiento se ajustaran al procedimiento establecido para su primera aprobación" y de conformidad con la disposición transitoria tercera apartado 2 de la misma "las modificaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta ley se ajustarán a lo dispuesto en ella ...".

Dado que la presente modificación afecta a la ordenación general, el trámite a realizar será el que corresponde al planeamiento general que según el artículo 54.2 del RUCYL, el ayuntamiento elevará a la administración de la comunidad autónoma dicha modificación y resolverá sobre su aprobación definitiva.

### **Cap. 4. AFECCIONES SECTORIALES**

De acuerdo con la modificación del art. 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado por ellos.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, como puede ser el caso que nos ocupa (así como las modificaciones de PGOU de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico), se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgo naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la

protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

En el caso de esta modificación puntual entendemos que nos hallamos en este último supuesto, no constando a la técnico redactora del presente documento la existencia de riesgos naturales o tecnológicos en el área objeto de ordenación, delimitados por las distintas administraciones competentes.

Asimismo, a los efectos de lo previsto en la Ley de Patrimonio Histórico en cuanto a protección o vigilancia arqueológica, se hace constar que, como se desprende del presente documento, la modificación no tiene ningún tipo de incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, ni se deriva de él ningún tipo de intervención sobre el territorio.

En lo que respecta a la accesibilidad, la presente modificación carece de incidencia sobre aspectos de accesibilidad y supresión de barreras en los espacios públicos. Se trata de suelo dotado de la totalidad de los servicios y cuyo desarrollo implica la implantación o modificación de elementos del espacio público urbanizado.

En consecuencia, se estima que no existe incidencia sobre disposiciones estatales o autonómicas reguladoras de la materia, tales como la "Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados", la "Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras" o el "Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras".

Atendiendo a lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en su artículo 7, "Planeamiento territorial y urbanístico", según en cual en los instrumentos 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. 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. Del mismo modo 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.

Es claro que la previsión que contiene la Ley señalada no debe tener efecto sobre Planes de la naturaleza del que nos ocupa, pues carece del alcance territorial que le haga susceptible de necesitar la inclusión de tales medidas en el orden de la zonificación acústica (ver plano de ruido). En todo caso se indica que el Ayuntamiento dispone de un mapa estratégico de ruido del año 2012, al que nos remitimos.

De acuerdo con la modificación del artículo 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

En el caso que nos ocupa, entendemos que nos hallamos en este último supuesto, no constando la existencia de riesgos naturales o tecnológicos en el área objeto de ordenación, delimitados por las distintas administraciones competentes.

### T. III. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

#### Cap. 1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

	REF. CATAST.	SITUACIÓN	SUP. PARCELA	S. CONS. PB	S. CONS. P1	S. CONS. P2	S. CONS. PABC	S. CONS. TOTAL
1-2	48420-35	Paseo Santa Apolonia 2	241,67 m <sup>2</sup>	241.67 m <sup>2</sup>	-	-	120.83 m <sup>2</sup>	362.50 m <sup>2</sup>
3	48420-34	C/ Hospicio 6	202,77 m <sup>2</sup>	202.77 m <sup>2</sup>	191.76 m <sup>2</sup>	-	48.00 m <sup>2</sup>	442.53 m <sup>2</sup>
4	48420-33	C/ Hospicio 4	235,69 m <sup>2</sup>	170.05 m <sup>2</sup>	170.05 m <sup>2</sup>	170.05 m <sup>2</sup>	58.90 m <sup>2</sup>	399.00 m <sup>2</sup>
5	48420-32	C/ Hospicio 2	209,47 m <sup>2</sup>	195.90 m <sup>2</sup>	195.90 m <sup>2</sup>	-	62.00 m <sup>2</sup>	453.80 m <sup>2</sup>
6	48420-31	Pz. Tirso de Molina 3	221,67 m <sup>2</sup>	215.15 m <sup>2</sup>	190.40 m <sup>2</sup>	57.80 m <sup>2</sup>	129.09 m <sup>2</sup>	592.44 m <sup>2</sup>
7	48420-30	Pz. Tirso de Molina 4	199,58 m <sup>2</sup>	190.89 m <sup>2</sup>	77.29 m <sup>2</sup>	-	114.53 m <sup>2</sup>	382.71 m <sup>2</sup>
8	48420-29	Pz. Tirso de Molina 5	117,74 m <sup>2</sup>	105.60 m <sup>2</sup>	105.60 m <sup>2</sup>	-	36.00 m <sup>2</sup>	247.20 m <sup>2</sup>
9	48420-28	Pz. Tirso de Molina 6	51,51 m <sup>2</sup>	51.51 m <sup>2</sup>	51.51 m <sup>2</sup>	-	30.90 m <sup>2</sup>	133.92 m <sup>2</sup>
10	48420-27	C/ San Martin 34	57,77 m <sup>2</sup>	57.77 m <sup>2</sup>	57.77 m <sup>2</sup>	-	34.66 m <sup>2</sup>	150.20 m <sup>2</sup>
11	48420-26	C/ San Martin 32	154,91 m <sup>2</sup>	98.80 m <sup>2</sup>	88.00 m <sup>2</sup>	-	59.28 m <sup>2</sup>	246.08 m <sup>2</sup>
			1.692,78 m <sup>2</sup>	Edificabilidad 2,01 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>				3410.38 m <sup>2</sup>

	REF. CATAST.	SITUACIÓN	SUP. PARCELA	S. CONS. PB	S. CONS. P1	S. CONS. P2	S. CONS. PABC	S. CONS. TOTAL
12	48420-25	C/ San Martin 30	123,64 m <sup>2</sup>	91.73 m <sup>2</sup>	91.73 m <sup>2</sup>	-	45.86 m <sup>2</sup>	229,32 m <sup>2</sup>
13	48420-24	C/ San Martin 28	420,41 m <sup>2</sup>	50.49 m <sup>2</sup>	-	-	-	50,49 m <sup>2</sup>
14	48420-36	Paseo Santa Apolonia 4	1.957,91 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
15	48420-15	C/ San Martin 10	2.445,37 m <sup>2</sup>	169,00 m <sup>2</sup>	-	-	-	169,00 m <sup>2</sup>
16	48420-38	C/ Santísima Trinidad 13	5.068,91 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
17	48420-02	C/ Santísima Trinidad 15	838,26 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
18	48440-20	Paseo Santa Apolonia 3	73,33 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-

#### Cap. 2. MORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA

El ámbito tiene forma irregular, ocupando parcialmente la manzana catastral 48420 delimitada por las Calles Hospicio, plaza Tirso de Molina, Santa Apolonia y San Martin y una parcela de la manzana catastral 48440.

La topografía de los terrenos objeto de la presente modificación puntual viene determinada por las rasantes de las citadas calles y por el desnivel en dirección sur – norte de la parcela catastral 48420-36.

### **Cap. 3. DOTACIONES URBANÍSTICAS**

Parte del ámbito de la modificación puntual dispone de la totalidad de las dotaciones urbanísticas exigibles que servían a las edificaciones derribadas así como a las edificaciones que se plantean en el presente trabajo.

Las parcelas de la presente modificación puntual, que se califican como suelo urbano consolidado, cuentan con todos los servicios, acceso rodado por vehículos integrada en la trama urbana por las Calles Hospicio, plaza Tirso de Molina, Paseo Santa Apolonia y Calle San Martín, así como todos los servicios para cada una de las parcelas catastrales, acometidas individuales de agua, acometida aérea de suministro eléctrico, acometidas de saneamiento, alumbrado público, telefonía, en el borde de las parcelas situadas en la calles anteriormente mencionadas.

#### **3.1. RED VIARIA EXISTENTE**

En la actualidad la red viaria existente es la calle Hospicio y plaza Tirso de Molina de 12,00m de ancho, calle San Martín de 6,00m y 12,00m de ancho y la calle Santa Apolonia de 5,00m de ancho, en uso en la actualidad y aceptables características y completa el encintado de aceras que son de aproximadamente de 1,00m – 1,50m de ancho.

#### **3.2. RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE**

Conforme a la urbanización existente de la calle San Martín por este discurre un ramal de saneamiento de diámetro Ø60 cm, desembocando hacia el ramal de la Calle Santísima Trinidad, así mismo existen dos colectores en la calle Santa Apolonia de diámetros Ø50 cm y Ø100 cm.

#### **3.3. RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE**

Así mismo se dispone de Red de Abastecimiento que discurre por completo en todo el frente de la calle Hospicio y plaza Tirso de Molina, consistente en un ramal de FG-Ø200, con acometidas a algunas de las viviendas existentes y un ramal en la calle San Martín de FD-Ø80, por sus características y de los datos obrantes en el Ayuntamiento, permiten su conexión con la red futura, garantizando el suministro.

#### **3.4. RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN EXISTENTE**

Se dispone de Red de Media-Baja que discurre por las calles adyacentes, daba servicio a las edificaciones derribadas, así mismo se destaca la existencia en las inmediaciones de un centro de transformación en la Carretera de Logroño.

#### **3.5. RED DE ALUMBRADO EXISTENTE**

Al Igual que el resto de las instalaciones, en la zona de estudio existe la instalación de alumbrado público a lo largo de las calles Hospicio, plaza Tirso de Molina, Santa Apolonia y San Martín.

#### **3.6. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS EXISTENTE**

Se dispone de red de distribución de gas en las calles adyacentes, de diámetros PE-200 en las calle Hospicio y plaza Tirso de Molina, PE-110 en la calle San Martín y PE-63 en la calle Santa Apolonia.

### **Cap. 4. ELEMENTOS QUE DEBAN CONSERVARSE PROTEGERSE O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES O CULTURALES, PRESENTES O PASADOS**

No existe ningún elemento preexistente en las parcelas ya que su uso actual es residencial. Así mismo las edificaciones residenciales no tienen ningún valor cultural y/ arquitectónico. Lo mismo ocurre con los valores paisajísticos, el paisaje colindante es eminentemente urbano, rodeado de bloques de viviendas.

No se considera ningún elemento a conservar o recuperar.

## DN – MV MEMORIA VINCULANTE

### T I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

#### Cap. 1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA

Desde la aprobación definitiva del vigente PGOU en el año 2006 no se ha desarrollado el sector SE 14-01 incumpléndose el plazo de 8 años para establecer la ordenación detallada, a pesar de encontrarse en pleno casco urbano y cerca del centro histórico de la ciudad de Soria y de haber existido una gran demanda de solares para su construcción hasta la llegada en el año 2007 de la actual crisis constructiva. Ello sin duda ha sido debido entre otras cosas a la escasa edificabilidad que se le ha asignado a este sector en el que se le ha dado la misma edificabilidad a las parcelas situadas al norte del mismo, colindantes con el camino de Sta. Apolonia, que carecen de servicios urbanos y no están construidas, que a las situadas al sur del mismo lindantes con las calles Sta. Apolonia, Hospicio, San Martín y pza. Tirso de Molina que están construidas y poseen todos y cada uno de los servicios urbanos y están integradas en la malla urbana de la ciudad. La edificabilidad asignada de 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que después de la cesión del 10% al ayuntamiento de Soria, se transforma en un aprovechamiento lucrativo para los propietarios de los terrenos que conforman el sector de 0,747 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> unido a los elevados costes de gestión, demolición de los edificios existentes y urbanización de los nuevos viales y espacios públicos que se estiman en 1.500.000 euros, lo que supone una repercusión por m<sup>2</sup> de solar bruto de 112 euros o bien de  $112 / 0,747 = 150$  euros por metro cuadrado de aprovechamiento patrimonializado. Estas cifras hacen inviable el desarrollo de este sector dados los valores de mercado de venta de los solares en esa área de la ciudad.

Como se ha indicado las parcelas situadas dentro del sector SE 14-01 en su lado sur, lindantes con las calles Sta. Apolonia, Hospicio y San Martín y con la pza. Tirso de Molina contienen todas ellas edificaciones que ocupan una gran parte de las mismas y en algún caso la totalidad de la parcela. Las alturas de estas edificaciones ahora derribadas eran de una o dos plantas sobre la rasante más otra planta bajo la cubierta, con una edificabilidad real que en algunos casos puntuales llegaba a ser de más de 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Al no haberse producido todavía un retranqueo en las alineaciones de la calle Hospicio y la plaza Tirso de Molina, este es el único sitio de toda la antigua circunvalación de Soria en donde el ancho de la calle es de 11,5 metros mientras que en el resto de la ciudad predomina un ancho de 18 metros. Esta es una vía de gran circulación ya que junto al eje formado por las calles Caballeros, San Juan, Betetas y Postas forman los dos únicos ejes de tráfico rodado de la ciudad en el sentido este-oeste. Ambos ejes bordean la zona peatonal del casco histórico por el norte y por el sur respectivamente.

Las edificaciones que bordean las calles Sta. Apolonia, Hospicio y plaza Tirso de Molina tenían sobre la rasante una o dos plantas mas otra bajo la cubierta, siendo edificios construidos en la primera mitad del siglo XX de escaso o ningún valor arquitectónico o cultural, que afeaban el entorno de esta parte de la ciudad que contiene al otro lado de la calle justo enfrente la antigua iglesia de La Merced, hoy destinada al Aula Magna Tirso de Molina.

Algunos de los edificios sitos en la calle San Martín calificados como suelo urbano consolidado, son de reciente construcción y se han levantado con la correspondiente licencia municipal de acuerdo con la normativa urbanística en vigor en el momento de su construcción y tienen sobre la rasante cuatro plantas. El hecho de haber permitido un número menor de plantas que las existentes y haber retranqueado la alineación de los edificios existentes hace que todos estos edificios queden fuera de ordenación.

El no señalamiento de alturas para los edificios sitos en la calle Sta. Apolonia nº 3, 5 y 7 y el retranqueo en las alineaciones de la calle Puerta de Nájera, hacen que la parcela situada en la esquina de ambas calles de titularidad municipal sea inedificable. El edificio situado en la calle Puerta de Nájera nº 2 y 4 está declarado fuera de ordenación por tener un número excesivo de alturas, pero es de relativa reciente construcción (hacia el año 1972) por lo que es de prever que no se demolerá durante muchos años, ya que se encuentra habitado, en uso y buen estado de conservación.

La delimitación del perímetro del sector SE 14-01 del PGOU en vigor, incluyendo dentro de él propiedades que deben ser consideradas como suelos urbanos consolidados, excluyendo sin ningún criterio partes de estas propiedades como en el caso de la calle San Martín nº 28, no incluyendo otras propiedades de similares características a las incluidas, como por ejemplo la situada en la calle San Martín nº 26 que está en estado ruinoso.

Todo ello demuestra que no fue estudiada en profundidad la realidad física urbana de esta parte de la ciudad cuando se redactó el vigente PGOU.

Fundamentalmente por todos los motivos expuestos que resumimos a continuación:

- a) Inviabilidad económica del desarrollo del ámbito tal y como establece el PGOU debido a los elevados costes y la escasa edificabilidad asignada.
- b) Mejora de la estética y salubridad urbana de la zona.
- c) Calificar urbanísticamente cada solar según los servicios urbanos que posee y su inclusión en la trama urbana.
- d) Adaptar las alineaciones en calle Puerta de Nájera y calle San Martín a las edificaciones de nueva planta existentes.
- e) Adecuar las alturas a las edificaciones del entorno.
- f) Crear uno o varios sectores de suelo urbano no consolidado con aquellos solares de similares características que carecen de servicios urbanos y que no están en la malla urbana.
- g) Modificar los parámetros establecidos en el PGOU por haberse agotado los plazos marcados para el desarrollo del sector.

Los motivos expuestos, hacen que sea conveniente y oportuno modificar el PGOU en vigor, estableciendo además en el mismo documento la ordenación detallada para todo este ámbito, incluyendo en dicha ordenación todos aquellos solares de similares condiciones urbanísticas situados en las calles Hospicio, plaza Tirso de Molina y parte de la calle San Martín, y afectados por cesiones importantes para la ampliación de las calles Santa Apolonia por un lado y Hospicio por otro, como vía de circunvalación esencial para el tráfico de Soria.

En conclusión, y por todo lo anteriormente expuesto, esta suficientemente justificado la elaboración de la presente Modificación Puntual.

### **Cap. 1. INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN**

En cuanto al interés público de la modificación, al que se refiere el art. 169 del RUCyL debe hacerse una consideración inicial. La regulación urbanística y los planes inciden sobre aspectos y suelos tanto de titularidad pública como privada, estableciendo condiciones de calificación, tipología, uso e intensidad, siendo todas ellas determinaciones propias del planeamiento. La presente modificación afecta a un suelo de titularidad privada, y no incide, por tanto, directamente sobre intereses públicos entendidos en términos de titularidad de suelos. Ahora bien, tratándose el planeamiento de una exclusiva competencia pública, cualquier modificación que implique una más adecuada definición de aspectos de ordenación general o detallada, debe suponerse un interés público en cuanto que sólo desde el planeamiento se puede abordar, constituyendo por tanto una condición necesaria.

Por otra parte, existen otra serie de razones que coadyuvan al interés público general:

- Establecer un marco de regulación de suelo de titularidad privada suficientemente flexible que permita las necesarias adaptaciones o transformaciones de usos para acomodarse a la demanda y segmentos del mercado.
- Eliminar obstáculos innecesarios que impidan el normal desarrollo de la actividad económica, permitiendo tejidos residenciales en coherencia con el nuevo marco regulatorio de la renovación, regeneración y rehabilitación urbanas.
- Obtención de los terrenos necesarios para ampliar el Viario General que el PGOU establece en esta zona. Esta ampliación es fundamental para mejorar el tránsito en esta arteria vertebrada de la circulación perimetral de la ciudad.

- Mejora sustancial de la imagen urbana, gracias a la renovación y regeneración de un ámbito degradado de la ciudad.

## T.II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

### Cap. 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN

El presente documento tiene como objetivos los siguientes:

- **Categorizar como suelos urbanos consolidados** todos aquellos solares que por poseer todos y cada uno de los servicios urbanos, de abastecimiento de agua, red de alcantarillado suministro de energía eléctrica, iluminación de viales y accesos rodados pavimentados y encintadas y pavimentadas las aceras y además estar totalmente integrados en la malla urbana de la ciudad, tienen esta condición en aplicación del artículo 11 de la LUCYLE. La edificabilidad de estos suelos será la resultante de aplicar los parámetros urbanísticos de alineaciones, fondos y alturas.

- **Crear tres Unidades de Normalización** que comprendan a 13 de estos solares categorizados como suelo urbano consolidado. Dadas las importantes cesiones para viales públicos que es necesario efectuar para ampliar las calles Sta. Apolonia y Hospicio y pza. Tirso de Molina, se cree conveniente crear tres Unidades de Normalización (que se denominarán UN C/ Hospicio, UN C/San Martín 28-30 y UN C/san Martín 10)) con objeto de permitir el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos (artículo 97 del RUCYL), es decir, equidistribuir las cargas tanto de cesiones como de gastos de gestión y urbanización.

Las diez propiedades que componen la UN C/ Hospicio son las siguientes: Calle Sta. Apolonia nº 2, Calle Hospicio nº 2, 4 y 6, plaza Tirso de Molina nº 3, 4, 5 y 6 y calle San Martín nº 32 y 34, con una superficie total de 1692,79 m<sup>2</sup>, las dos propiedades que comprenden la UN C/San Martín 28-30 son Calle San Martín nº 28 y 39 y la propiedad que comprende la UN C/san Martín 10 es parte de la Calle San Martín 10.

Estos solares deben ser considerados como suelo urbano consolidado porque de acuerdo con el artículo 12 a) de la LUCYLE, pueden alcanzar la aptitud para su uso inmediato mediante una actuación aislada. Estas Unidades de Normalización tendrán una ordenación detallada en cuanto a alineaciones, fondos y alturas de los edificios de acuerdo con la ordenación del resto de los suelos urbanos consolidados del entorno y de las necesidades urbanísticas municipales en cuanto a la cesión y urbanización de los viales que la rodean. La edificabilidad será la resultante de aplicar las alineaciones, fondos y alturas según la ordenanza de aplicación.

La alineación de la calle Sta. Apolonia será la que señala el vigente PGOU no sufriendo ninguna modificación con el presente documento. La alineación de la calle Hospicio se modifica proponiendo en lugar de una línea quebrada, como propone el PGOU, una línea recta con las dimensiones que se describen en el siguiente punto. Esta línea será sensiblemente paralela a la fachada de los edificios existentes retranqueándose 4,30 metros. Con esta modificación se altera el sistema general puesto que aunque en la esquina de la iglesia de la Merced se propone una calle de anchura inferior a la del PGOU actual, en la esquina de la plaza Tirso de Molina con la calle San Martín se amplía el espacio cedido para sistema general quedando de un ancho de 21 metros desde la esquina de la escuela de Artes y Oficios. Dicha alineación es prolongación de la que existe y transcurre desde el parque de la Arboleda, plaza Tirso de Molina y hasta la carretera de Logroño para darle continuación al vial.

El fondo de la nueva edificación será una línea paralela a la alineación exterior situada a 15,60 metros. Esta medida se obtiene para que se pueda hacer en la planta de sótano un uso de garaje con dos muros de 0,30 metros, dos plazas de aparcamiento en batería de 5,00 metros de fondo y una calle de acceso rodado de 5,00 metros de ancho. En la planta baja se destinan más de la mitad de este fondo a un uso peatonal público desarrollándose en la otra mitad del lado norte los portales y otros espacios de uso terciario tal y como oficinas o locales comerciales.

El número de alturas propuesto sobre la rasante es baja mas cuatro más bajo cubierta. Esta altura está por debajo de las alturas que tienen todos los edificios en la antigua carretera de circunvalación en las que predominan los edificios con baja más cinco más bajo cubierta y en algunos casos puntuales con baja más seis más bajo cubierta. Esta volumetría responde a las alturas del entorno, que como se ha explicado son muy variadas y mucho más altas que las propuestas. Así se trata de conseguir mas uniformidad con las alturas y volúmenes contiguos de las calles adyacentes, eje de circunvalación del que forma parte de la calle Hospicio. Para una calle futura que en su punto más estrecho va a tener más de 16 metros de anchura, es adecuado este número de alturas y así se recoge en el PGOU para calles de anchura superior a 12 metros. Se materializa la delimitación de la calle con un elemento construido que permite entender el eje urbano calle Hospicio.

Dentro de la presente modificación se recoge en el anexo las fichas de las Unidades de Normalización con las determinaciones urbanísticas.

- **Crear una calle futura que permita el tráfico previsto: La calle Hospicio** tendrá un ancho desde la esquina de la iglesia de la Merced de 16,30 metros que comprenden la actual acera del lado sur de la calle de 1,80 metros de ancho, tres carriles de 3,50 metros cada uno para el tráfico rodado, uno en sentido oeste-este y dos en sentido este-oeste de los que uno de ellos será para el tráfico lento como continuidad al carril existente en la subida de la cuesta de la Dehesa Serena, además una acera en el lado norte de 4,00 metros de anchura. Esta acera peatonal se complementará con un espacio de uso peatonal público y titularidad privada en la planta baja de la futura edificación que será continuo en el plano a la acera pública de este lado de la calle Hospicio. Esta nueva alineación permite prolongar el carril de aceleración y maniobra procedente de la plaza Tirso de Molina y Cuesta Dehesa Serena hasta su encuentro con la antigua carretera de Logroño. Según el artículo 2.8.41 apartado C punto 5 se permite la reducción de las dimensiones establecidas en dicho artículo previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

- **Delimitar el suelo urbano no consolidado, después de haber extraído del actual sector SE 14-01 los terrenos que se califican como suelo urbano consolidado, creando dos nuevos sectores de suelo urbano no consolidado** que comprendan los terrenos que por no poseer los servicios urbanos y no estar integrados en la malla urbano en toda su extensión o en parte de ellos tienen que tener esta calificación urbanística. La creación de dos nuevos sectores que se denominarán SE 14-01A y SE 14-01B en lugar de uno solo se debe a la mayor facilidad para su desarrollo urbanístico dada la enorme longitud que existe entre los extremos este y oeste de los cuatro terrenos que tendrán la calificación de suelo urbano no consolidado. Tendrán la suficiente superficie como para poder cumplir con las obligaciones de cesión de espacios libres y equipamiento que señala la ley.

El primer sector estará integrado por los terrenos sitios en calle Sta. Apolonia nº 4 y parte del terreno sito en calle San Martín nº 10 (la otra parte de este terreno se califica como suelo urbano consolidado) y el paseo de Sta. Apolonia que los bordea por el norte. El otro sector estará integrado por otros dos terrenos, los sitios en calle Santísima Trinidad 13D y 15, comprendiendo la totalidad de los mismos y la parte del paseo de Sta. Apolonia que los bordea por el norte.

Dentro de la presente modificación se adjuntan como anexos las fichas correspondientes a estos dos nuevos sectores, cuyas características son iguales a las que recogía la ficha del sector SE 14-01 del actual PGOU.

- **Definir las alineaciones, fondos y alturas de los suelos urbanos consolidados de la calle San Martín entre los números 10 y 30**, que comprenden tanto los que actualmente tienen esta calificación como los que mediante la presente modificación puntual la obtienen. Es una calle que carece de importancia para el tráfico de la ciudad absorbiendo únicamente el destinado a los escasos edificios que en ella se ubican y aunque quedaría con un ancho de 7 metros su longitud es de solo 43 metros entre los números 18 y 28 de esta calle en su lado norte. Se propone un número máximo de 4 plantas sobre la rasante aumentando en una las propuestas por el PGOU debido a que tres de los edificios existentes de nueva planta tienen este número de alturas, quedando fuera de ordenación si se redujera este número.

Dicho aumento de planta se compensa con las cesiones obligatorias de sistemas generales y locales, urbanización de dichos sistemas y de las zonas libres, gastos de derribo y creación de tres unidades urbanas coherentes con el entorno más próximo.

Asimismo en la planta baja de la futura edificación del solar sito en la parte sur de la calle San Martín 10 se dejará una calle peatonal, de ancho 6 metros y altura 5 metros, para poder acceder a los futuros espacios libres que se obtengan del desarrollo de los dos sectores SE 14-01A y SE 14-01B. En el PGOU de 1994 a través de este solar se proyectaba un vial para el tráfico rodado que unía la calle San Martín con el paseo de Sta. Apolonia, sin tener en cuenta la imposibilidad de su ejecución debido a la pendiente enorme que tendría este vial puesto que en 60 metros de longitud sería necesario bajar más de 10 metros de desnivel, lo que da una pendiente del 17 por ciento y orientada al norte. Si se ha creído conveniente dejar una conexión peatonal que una la calle San Martín con los futuros espacios libres que se generen con el desarrollo de los dos sectores propuestos.

- **Definir las alturas y las alineaciones de la manzana de suelo urbano consolidado integrada por los edificios sitos en calle Sta. Apolonia nº 5 y 7 y en calle Puerta de Nájera nº 2 y 4, y el solar sin edificar de propiedad municipal sito en calle Sta. Apolonia nº 3.** Como ya se ha señalado anteriormente esta manzana comprendida entre los sectores SE 14-01 y SE 14-02 del vigente PGOU no tiene actualmente señalado ni fondo edificable ni número máximo de alturas en los planos de ordenación. Además de señalarlas con la presente modificación puntual, se desea modificar la alineación de la calle Puerta de Nájera con un doble objetivo: a) mantener la alineación del edificio sito en esta calle en los números 2 y 4 que aunque fuera de ordenación por su excesivo número de alturas es de relativamente reciente construcción y que como ya se ha explicado previamente, se encuentra habitado, en buen uso y bien conservado. El hecho de retranquear la alineación tal y como propone el vigente PGOU no mejora la trama urbana puesto que esta calle tiene suficiente anchura para cumplir con el uso como viario rodado que tiene en la actualidad. y b) Dejar una superficie suficiente al solar municipal sito en calle Sta. Apolonia nº 3 (referencia catastral 4844020WM4244S0001XW) para que a pesar de su reducida superficie sea capaz de albergar por sí solo una futura construcción, ya que está rodeado de edificaciones de nueva planta que impiden una futura construcción conjunta. Si se retranquea la alineación actual se pierde casi la mitad de su superficie haciendo imposible su edificación, actualmente este solar afea estéticamente esta parte de la ciudad dejando dos medianerías al descubierto.

## **Cap. 2. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN RELACIÓN CON EL ART. 81 DEL RUCYL Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.**

Para los **suelos calificados como urbanos consolidados no integrados en una Unidad de Normalización** se cree haber dado una suficiente justificación en los capítulos anteriores del porque se han corregido las alineaciones exteriores y el número de alturas sobre lo señalado en el vigente PGOU. En el caso de la manzana sita en las calles Puerta de Nájera y Sta. Apolonia se establecen alturas y norma zonal porque no estaban señaladas en el vigente PGOU.

Igualmente queda justificada la creación de **dos sectores de suelo urbano no consolidado con todos aquellos terrenos que no tienen los servicios urbanos ni están integrados en la malla urbana de la ciudad.** La creación de dos sectores en lugar de uno como ya se ha explicado se debe a la realidad física y al trabajo de campo realizado para delimitarlos, a todo ello se añade, la gran distancia existente entre los extremos este y oeste de estos suelos y a una mayor facilidad para el desarrollo de los sectores, los sectores propuestos tienen dos propiedades cada uno.

Los **suelos urbanos consolidados que se han incluido en las Unidades de Normalización** se debe a que por las grandes cesiones de terrenos que hay que hacer para obtener viales públicos aconsejan la creación de esta figura de planeamiento para facilitar la equidistribución de las cargas y beneficios resultantes del desarrollo de las Unidades de Normalización.

Localizada en una zona del borde del centro histórico, frente a la denominada Aula "Tirso de Molina" es un área absolutamente desestructurada, deteriorada y procedente de las típicas reconversiones urbanas, contempladas en el antiguo Plan General de Ordenación Urbana del año 1961; el presente trabajo trata de ordenar una parte de la unidad de actuación SE.SU-NC

14.01comprendida entre las calles Hospicio, plaza Tirso de Molina, primer tramo de calle San Martín y sobre el actual paseo de Santa Apolonia, resolviendo las volumetrías una vez definidas las alineaciones y la calificación pormenorizada del suelo.

El planteamiento teórico de la ordenación se apoya en la configuración topográfica del sector y de las zonas contiguas edificadas en su entorno más inmediato, éstas de fuerte presencia en el tejido urbano del casco, aspecto este que, enlazado con la propuesta de definición del viario exterior y en aplicación del artículo 36 apartado 1a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León "En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como la altura, el volumen o el fondo edificable, no superarán los niveles que sean característicos de la edificación y construida legalmente en su entorno", da como resultado la aparición de un bloque lineal de altura intermedia, teniendo en cuenta las edificaciones más próximas y en definitiva rescatar de la unidad un área, en este momento edificada pero muy degradada de suelo urbano consolidado.

Analizando lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana para la zona, el entorno con sus posibles vinculaciones en el área y su estado actual se establecen los siguientes objetivos o criterios para abordar la ordenación:

- Integrar todo el ámbito de la intervención en la trama urbana de la ciudad.
- Articular y configurar los bordes de modo que respondan a las alineaciones propuestas, mínimo 16,30 metros de anchura para la calle Hospicio y la plaza Tirso de Molina de manera que permita prolongar el carril de aceleración y maniobra procedente de la plaza Tirso de Molina – Cuesta Dehesa Serena hasta su encuentro con la carretera de Logroño resolviendo el encuentro con esta y por otra parte el actual paseo de Santa Apolonia con una anchura de 12,00 metros. Se resuelve la alineación con la carretera de Logroño de manera de dar continuidad a la calle Hospicio y calle Santo Tomás, y facilitando el giro y maniobra hacia la citada carretera y la calle de nueva apertura (paseo Santa Apolonia).
- Ordenar y armonizar volumétricamente la futura edificación utilizando una ocupación de suelo y una volumetría que establezca una conexión formal coherente con las edificaciones más próximas a ambos lados de la calle de su situación.
- Dado que la calle Hospicio y plaza Tirso de Molina tienen carácter de vial longitudinal canalizadora del tráfico este-oeste, se antepone un soportal o porche cubierto, que delimita los espacios exteriores y produce un retranqueo deseable para la planta baja que obtiene de esta manera mayor confort peatonal con respecto a la circulación en este nivel.

El soportal proyectado en el ordenamiento y su planta baja, trata de buscar una solución urbana de cierto reconocimiento del espacio que se desarrolla, lo que se pretende es que forme parte del futuro trazado de la calle San Martín, tratando de localizarlo en su horizonte más próximo liberado en planta baja al menos de construcciones o elementos separadores.

- En lo relativo a la pequeña plazuela fruto de la conexión entre la calle Tirso de Molina y la calle San Martín se mantiene en el borde este ajustando su alineación a la actual o existente y regularizándola.
- La calle de nueva apertura sobre el actual camino o paseo de Santa Apolonia, abre un vial que discurre prácticamente paralelo a la antigua circulación de la unidad que une el borde oeste de la misma, es decir con las calle de su situación y el entronque con la carretera de Logroño y las traseras de la Concatedral de San Pedro, la interconexión de esta con la trama general urbana supone una evidente revitalización de la zona y su entorno más próximo.
- La volumetría aparece, dentro de la ordenación, como un parámetro fundamental, la solución adoptada de bloque lineal y continuo, aún dentro de su ajustada área de movimiento permite variaciones espaciales que deben de responder a situaciones concretas según los casos, así en la confluencia con la carretera de Logroño el volumen debe de alcanzar mayor presencia de manera que su remate forme parte del ámbito teniendo en cuenta que en ese lugar concurren edificios de siete y once alturas respectivamente.

Para definir la volumetría del conjunto se ha tenido en cuenta la pendiente de la calle y la conexión con la plaza Tirso de Molina y calle San Martín, pretendiendo amortiguar el volumen con el escalonamiento de las edificaciones para no producir un impacto excesivo en el entorno. La existencia de una planta de desnivel entre ambos lados de la propuesta, permite reducir la



que se desarrollan desde la calle Cuesta Serena hasta la Avda. Valladolid, en el resto de suelo urbano consolidado de Soria.

### **T III. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU**

#### **Cap. 1. RELACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.**

En la presente modificación puntual se ven afectados tres tipos de suelos.

a) Los suelos clasificados como suelos urbanos y categorizados como consolidados que no están incluidos dentro de una unidad de normalización y que son los siguientes: Manzana compuesta por las parcelas sitas en calle Puerta de Najera nº 2 y 4 y calle Sta. Apolonia nº 3, 5 y 7.

En los planos de ordenación que se incluyen en este documento se señalan las alineaciones exteriores, los fondos y las alturas, así como la obligación de dejar una calle peatonal en la parcela sita en calle San Martín nº 10.

La ordenanza que regirá para estos solares es la de la NORMA ZONAL 1. EDIFICACION EN MANZANA CERRADA, recogida en el artículo 3.3.16 del vigente PGOU.

b) Los suelos clasificados como suelos urbanos no consolidados que son los siguientes: parcelas sitas en calle Sta. Apolonia nº 4 y parcela sita en calle San Martín nº 10 (la parte no calificada como suelo urbano consolidado) y el paseo de Sta. Apolonia que los bordea por el norte, formaran un sector de suelo urbano no consolidado denominado SE 14-01A, del cual se acompaña como anexo de este documento la ficha correspondiente. Las parcelas sitas en calle Santísima Trinidad nº 13D y 15 y el paseo de Sta. Apolonia que los bordea por el norte, formaran un sector de suelo urbano no consolidado denominado SE 14-01B, del cual se acompaña como anexo de este documento la ficha correspondiente.

c) Los suelos clasificados como suelo urbano en su categoría de consolidado que se incluyen en una Unidades de Normalización con objeto de repartir cargas y beneficios son los siguientes: parcelas sitas en calle Sta. Apolonia nº 2, calle Hospicio nº 2, 4 y 6, plaza de Tirso de Molina nº 3, 4, 5 y 6 y calle San Martín nº 10, 28, 30, 32 y 34.

En los planos de ordenación que se incluyen en este documento se señalan las alineaciones exteriores, los fondos y las alturas, así como el espacio peatonal en la planta baja.

La ordenanza por la que se regirá será la de NORMA ZONAL 1. MANZANA CERRADA, en grado 2, grado creado en esta modificación puntual, que se recoge en este documento mas adelante en el capítulo DN-UN NORMATIVA URBANISTICA

#### **Cap. 2. CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES.**

##### **2.1. CUMPLIMIENTO LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN**

En aplicación del artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de Junio, del Ruido de Castilla y León se cumplen los objetivos de calidad acústica para ruido ambiental en áreas exteriores al no superarse los valores establecidos en el Anexo II Valores límite de niveles sonoros ambientales.

Se considera el área objeto de la presente modificación puntual como Tipo 2. Área levemente ruidosa, al ser una zona de considerable sensibilidad acústica ya que comprende un área del territorio que requiere de una protección alta contra el ruido por pertenecer a una zona con predominio de uso residencial.

No se considera el establecimiento de zonas de servidumbre acústica o de reserva de sonido de origen natural por interpretar que las áreas contiguas no gozan de ninguna protección.

Se adjunto en documento anexo mapa de ruido y zonificación acústica.

## **2.2. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DE CASTILLA Y LEÓN QUE DESARROLLA EL DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS (VIV/561/2010)**

Las características de diseño y desarrollo del proyecto son las que figuran en la información gráfica de este documento, cumplen con las condiciones básicas de accesibilidad y utilización de los espacios públicos urbanizados, en todo caso se tendrán en cuenta en la elaboración del proyecto de urbanización correspondiente.

## **2.3. TRÁMITE AMBIENTAL**

La presente modificación es objeto de evaluación estratégica por afectar a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental según el artículo 157 del RUCYL, dicho trámite ambiental se desarrolla en documento anexo.

## **Cap.3. CESIÓN PARA DOTACIONES**

### **3.1. VIALES**

Se respeta con carácter general el trazado existente y se tiene en cuenta el propuesto por el PGOU salvo los reajustes necesarios para su trazado, dentro de las determinaciones de la ordenación general planteada para el área de conformidad con el artículo 83.1 del RUCYLE en lo referente al sistema general.

#### **3.1.1. SISTEMA VIARIO**

Para el dimensionado del viario hemos optado por mantener las mismas medidas que el que viene de la calle Cuesta Serena ya que está comprobado que funciona con agilidad. A ello se añade dos aceras de medidas generosas a ambos lados (4 metros en la acera norte de la calle), sólo se produce un pequeño estrechamiento, en la cabecera del Aula Tirso de Molina, pero de manera puntual y en un contrafuerte saliente de su fábrica mural.

Las anchuras resultantes y las medidas utilizadas son las siguientes:

- carril de rodadura 3,50 metros
- aceras anchas comprendidas entre 1,77 metros y algo más de 4,00 metros.

Se han modificado las alineaciones de las calles San Martín y Puerta de Nájera adaptándose a las alineaciones de los edificios existentes y por los motivos expuestos con anterioridad.

Se mantienen las alineaciones de la calle Sta. Apolonia con un ancho de 12 metros desde la actual alineación de los edificios existentes en su lado norte.

Para las calles Hospicio y plaza Tirso de Molina el PGOU señala un ancho de 20 metros y con una alineación quebrada que no se ajusta a las necesidades del tráfico rodado en este eje viario. En la presente propuesta se le da un ancho a la calle de 16,30 metros en su punto más estrecho desde la esquina noreste de la iglesia de la Merced pero se marca una alineación recta que ensancha la calle en su extremo este. La nueva alineación coincide en su prolongación con la esquina que formarán las alineaciones propuestas de las calles Puerta de Nájera y Sta. Apolonia. Esta nueva alineación permite prolongar el carril de aceleración y maniobra procedente de la plaza Tirso de Molina y Cuesta Dehesa Serena hasta su encuentro con la antigua carretera de Logroño.

El Sector SE 14.01 tiene prevista una superficie de 479,00 m<sup>2</sup> de Sistema General Viario, situado en la calle Hospicio y plaza Tirso de Molina. Con la nueva alineación anteriormente descrita se modifica dicha superficie quedando en 361,42 m<sup>2</sup>. Hasta alcanzar la superficie exigida en el PGOU se consideran 119,35 m<sup>2</sup> como Sistema General Viario localizados en paseo de Santa Apolonia.

La superficie total destinada a cesión para Sistema Local Viario en la modificación es de 330,26 m<sup>2</sup>. En el conjunto del ámbito de la modificación se destinan a Sistema de Viario Público 811,03

m2, con lo cual la carga es superior a lo que contempla el PGOU y sólo afecta al ámbito ordenado.

### **3.1.2. RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO**

Se preverá en el interior de las parcelas edificables la ejecución de 1,5 plaza aparcamiento privada por vivienda.

De acuerdo con el P.G.O.U. sección octava, uso global de sistemas de vías públicas artículo 2.8.41 apartado C epígrafe 5 "No obstante en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen, previo informe de los servicios técnicos municipales", por tanto no nos parece apropiado la colocación de plazas de aparcamiento junto al carril de aceleración o desaceleración por motivos de seguridad a la hora de aparcar, que sin duda, obstaculizaría la fluidez del tráfico, por tanto de acuerdo con la legislación de aplicación no es necesario la previsión de plazas de aparcamiento público en el suelo urbano consolidado.

En todo caso se destinan a ello 4 plazas de aparcamiento situadas en el paseo Santa Apolonia.

## **Cap. 4. SERVICIOS URBANOS O INFRAESTRUCTURAS**

### **4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA**

La red existente será capaz de cubrir la demanda para el área, que en el presente documento se establecen a partir de las previsiones del art. 2.5.3 del PGOU de Soria.

El trazado de la red discurrirá por debajo de las aceras a una profundidad mínima de 80 cm. En todo caso discurrirá convenientemente separada de la red de alcantarillado, el conducto utilizado será de polietileno con timbraje mínimo de 6 atmósferas.

En los nudos se dispondrán llaves de corte alojadas en arquetas registrables. Así mismo los codos dispondrán de anclajes para evitar desplazamientos y vibraciones las tuberías.

Para el cálculo de la red se tomará una dotación mínima de 250 litros / habitante / día y razón de 4 habitantes por vivienda, de esta manera su dimensionamiento es capaz de abastecer al sector.

Para la red de contraincendios se prevé la instalación de 1 hidrante, con diámetros de 80-100 mm, en la que la presión de los hidrantes será de 2kg/cm2 con un caudal de 3,2 l/sg.

### **4.2. RED DE SANEAMIENTO**

Se mantienen las redes lineales, que transcurren por gravedad, entendiéndose suficientes para el uso a implantar, y cumpliendo los requisitos mínimos establecidos por el PGOU para esta red en el art. 2.5.4.

La red discurrirá según el trazado de la red viaria, las pendientes mínimas en ramales iniciales serán como mínimo del 1‰, en los restantes se determinará de acuerdo con los caudales circulantes y adoptando una velocidad mínima de caudal circulante de 0,50 m/seg.

En la red se utilizará tubería de P.V.C. ajustando los diámetros a la existente, se dispondrá de pozos de registro a distancia no superior a 50 m. y sumideros a una distancia no superior de 50 m. y se conectará todo ello con la red general.

Para el cálculo de la red de aguas residuales se adoptará el caudal máximo previsto en la red de abastecimiento de agua y para la red de pluviales se tomará el caudal máximo en un periodo de retorno de 10 años y una duración del aguacero de 10 minutos.

### **4.3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN BAJA TENSIÓN**

Se garantizará en el proyecto de urbanización de los nuevos viales el suministro para las necesidades de las edificaciones previstas para el Sector, determinado la idoneidad de la red existente en las calles adyacentes.

La red de distribución del sector se realizará mediante conducción enterrada

Potencia estimada:

- Dotación para Uso Vivienda: 8000 W/ vivienda; Aplicación de coef. Simultaneidad
- Dotación mínima a Uso Terciario: 100 W / m<sup>2</sup>
- Alumbrado público: 1 W/m<sup>2</sup>
- Coeficiente de simultaneidad: 0,5
- Factor de potencia: 0,85

Distribución: en trifásica a 3 hilos y 220/380 V, en canalización enterrada y con caída de tensión de admisible: 5%

La red de Baja Tensión eléctrica se conducirá bajo en modalidad subterránea con conductores de aluminio aislado cumpliendo el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, las M.I.B.T. las normas de la compañía suministradora.

La conducción se realizará por zanjas bajo las aceras, con cables directamente enterrados sentados en cama de arena y con la señalización reglamentaria, cumpliendo las distancias mínimas y demás características exigidas por los reglamentos electrotécnicos.

#### **4.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

Para la iluminación de la red viaria, establecen dos intervalos de iluminancia, uno comprendido entre 25-20 luxes, para el viario de la calle Hospicio y otro de 20-15 luxes para el resto de vías.

Así mismo se completará la red existente a base de báculos en las nuevas aceras de las calles, se procederá a su conexión a las redes generales.

Se conducirá igualmente en la modalidad subterránea de conformidad con los reglamentos electrotécnicos vigentes.

El tipo de báculo y farola se fijará de común acuerdo con el Ayuntamiento con objeto de informar el alumbrado público municipal y según los cálculos y especificaciones del Proyecto de Urbanización.

#### **4.5. RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIÓN**

Se realizará la canalización subterránea de la red aérea existente (previo desmantelamiento) y su conexión con a la existente, por medio de acometidas a la red general desde cada una de las parcelas. Se realizará mediante las prescripciones técnicas de la compañía suministradora.

Se proyecta igualmente en conducción subterránea disponiendo en principio únicamente de la canalización basadas en tubos flexibles de plástico bajo prisma de hormigón y arquetas de paso y registro a definir en el proyecto de urbanización previa consulta a la compañía suministradora. Discurrirá bajo las aceras junto a las redes eléctricas y de alumbrado con las separaciones reglamentarias.

#### **4.6. PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS**

El proyecto de urbanización recogerá las especificaciones y diseños de su tratamiento, basado en plantaciones arbóreas y arbustivas, adecuación de pasos peatonales, tapizado de superficies, etc.

Se acometerán los servicios de agua y alumbrado público en estas áreas, así como la dotación elementos de mobiliario urbano como bancos y papeleras.

#### **4.7. TRATAMIENTO DE BASURAS**

Este servicio se efectuará como prolongación del actualmente en servicio y se efectuará por la Empresa Concesionaria del servicio municipal de recogida de basuras.

T. IV CUADROS SINTESIS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	Estado actual	Según P.G.O.U. actual	Propuesta modificación P.G.O.U.
<b>SECTOR SUNC 14-01A</b>			
Sup. parcelas	4.326,67 m <sup>2</sup>		
Sup. construida	0 m <sup>2</sup>		
I.E.	0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>		
Sup. bruta		4.326,67 m <sup>2</sup>	4.326,67 m <sup>2</sup>
Cesión viales		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sup. neta privada		4.326,67 m <sup>2</sup>	4.326,67 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento		3.175,36 m <sup>2</sup>	3.175,36 m <sup>2</sup>
I.E.		0,83 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,83 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Nº viv/Ha		70 viv/Ha max	70 viv/Ha max
Nº máx viv		31,27 viv	31,27 viv
Nº plantas		B+3	B+3
<b>SECTOR SUNC 14-01B</b>			
Sup. parcelas	6.476,22 m <sup>2</sup>		
Sup. construida	0 m <sup>2</sup>		
I.E.	0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>		
Sup. bruta		6.476,22 m <sup>2</sup>	6.476,22 m <sup>2</sup>
Cesión viales		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sup. neta privada		6.476,22 m <sup>2</sup>	6.476,22 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento		4.902,95 m <sup>2</sup>	4.902,95 m <sup>2</sup>
I.E.		0,83 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,83 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Nº viv/Ha		70 viv/Ha max	70 viv/Ha max
Nº máx viv		45,33 viv	45,33 viv
Nº plantas		B+3	B+3

SUELO URBANO CONSOLIDADO

	Estado actual	Según P.G.O.U. actual	Propuesta modificación P.G.O.U.
<b>UN C/HOSPICIO</b>			
Sup. parcelas	1.692,78 m <sup>2</sup>		
Sup. construida	3.410,32 m <sup>2</sup>		
I.E.	2,01 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>		
Sup. bruta		2.070,26 m <sup>2</sup>	2.070,26 m <sup>2</sup>
Cesión viales		952,61 m <sup>2</sup>	952,61 m <sup>2</sup>
Sup. neta privada		1.117,65 m <sup>2</sup>	1.117,65 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento		1.405,00 m <sup>2</sup>	4.315,00 m <sup>2</sup>
I.E.		0,83 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	2,08 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Nº máx viv		15 viv	34 viv
Nº plantas		B+3	B+4+ABC
<b>UN C/ SAN MARTÍN 28-30</b>			
Sup. parcelas	544,05 m <sup>2</sup>		
Sup. construida	279,81 m <sup>2</sup>		
I.E.	0,51 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>		
Sup. bruta		544,05 m <sup>2</sup>	544,05 m <sup>2</sup>
Cesión viales		23,44 m <sup>2</sup>	23,44 m <sup>2</sup>
Sup. neta privada		520,61 m <sup>2</sup>	520,61 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento		432,10 m <sup>2</sup>	1.747,98 m <sup>2</sup>
I.E.		0,83 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	3,21 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Nº máx viv		4 viv	14 viv
Nº plantas		B+3	B+3+ABC

<b>UN C/SAN MARTÍN 10</b>			
Sup. parcelas	577,54 m <sup>2</sup>		
Sup. construida	0 m <sup>2</sup>		
I.E.	0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>		
Sup. bruta		577,54 m <sup>2</sup>	577,54 m <sup>2</sup>
Cesión viales		0 m <sup>2</sup>	121,63 m <sup>2</sup>
Sup. neta privada		577,54 m <sup>2</sup>	455,91 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento		479,35 m <sup>2</sup>	1.112,40 m <sup>2</sup>
I.E.		0,83 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	1,92 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Nº máx viv		4 viv	9 viv
Nº plantas		B+3	B+3+ABC
<b>PASEO STA. APOLONIA 3</b>			
Sup. parcelas	73,33 m <sup>2</sup>		
Sup. construida	0 m <sup>2</sup>		
I.E.	0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>		
Sup. bruta		73,33 m <sup>2</sup>	73,33 m <sup>2</sup>
Cesión viales		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sup. neta privada		73,33 m <sup>2</sup>	73,33 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento		60,84 m <sup>2</sup>	345,38 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
I.E.		0,83 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	4,71 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Nº máx viv		0,51viv	2 viv
Nº plantas		B+3	B+4

#### TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

	Estado actual	Según P.G.O.U. actual	Propuesta modificación P.G.O.U.
Sup. parcelas	13.690,59 m <sup>2</sup>		
Sup. construida	3.690,13 m <sup>2</sup>		
I.E.	0,54 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>		
Sup. bruta		14.068,07 m <sup>2</sup>	14.068,07 m <sup>2</sup>
Cesión viales		976,05 m <sup>2</sup>	2.073,73 m <sup>2</sup>
Sup. neta privada		13.092,02 m <sup>2</sup>	11.899,92 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento		5.552,65 m <sup>2</sup>	14.599,07 m <sup>2</sup>
I.E.		0,83 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	1,04 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Nº máx viv		101 viv	135 viv
Nº plantas		B+3	B+3, B+3+ABC y B+4+ABC

En documento anexo adjuntamos Estudio comparativo dentro del área afectada por la Modificación Puntual.

De acuerdo con el artículo 173 del RUCYLE debe incrementarse la superficie de espacios libres cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento se exige una reserva de 20 metros cuadrados de espacios libres públicos más una plaza de aparcamiento de uso público, el incremento es de 4.123,23 metros cuadrados de superficie edificable

Conforme al artículo 7.1.5. del P.G.O.U., los suelos urbanos consolidados de la presente modificación se adscriben a la Unidad Urbana UU 11 (edificación en manzana cerrada del entorno del PERICH) que tiene 163 viv/Ha con 6.386 viviendas y una superficie neta de 39,11 Ha. Esta UU11 tendrá 6.437 viviendas para una superficie neta de 39,42 Ha es decir 163 viv/Ha.

#### T V.- RESUMEN EJECUTIVO

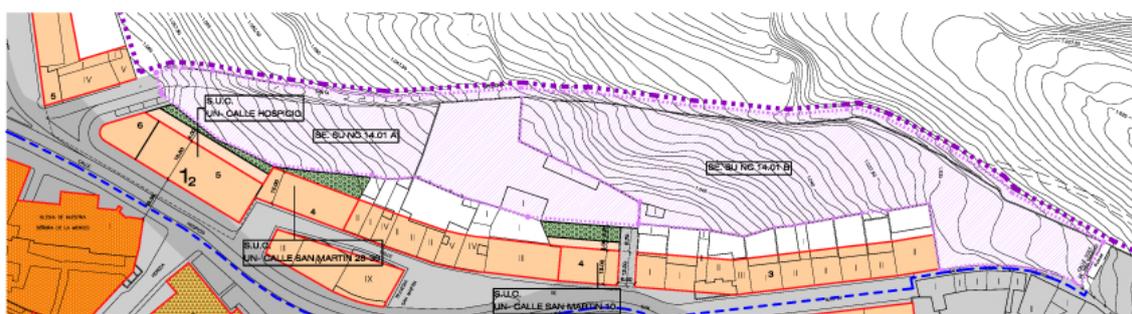
El presente apartado responde a lo previsto en el artículo 2.2 de la Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley de Suelo del Estado Español, que prevé,

además de lo previsto en el RUCyL, un capítulo denominado Resumen Ejecutivo con el contenido que se indica a continuación:

- Delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente. Su delimitación es la que se recoge en la documentación gráfica adjunta en el presente documento.



Plano de la delimitación del ámbito



Plano de la nueva ordenación

- Ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas. El ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas es el que corresponde a las parcelas objeto de la modificación.

- Duración de la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas. De acuerdo al art.156 del RUCyL la aprobación inicial del presente documento produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del art. 288, ya que se modifican las condiciones de ordenación, en las fincas afectadas hasta la entrada en vigor del presente documento, así como la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

## DN – UN NORMATIVA URBANÍSTICA

### T I. GENERALIDADES

Como se ha señalado en el capítulo 1.1 de la MEMORIA VINCULANTE los suelos calificados como urbanos consolidados afectados por la presente modificación puntual y que no estén incluidos dentro de una Unidad de Normalización se registrarán por lo señalado por la NORMA ZONAL 1 EDIFICACION EN MANZANA CERRADA recogida en el capítulo 3.3.16 del vigente PGOU.

Los suelos incluidos dentro de los sectores SE 14-01A y SE 14-01B calificados como suelos urbanos no consolidados se registrarán por lo señalado en el vigente PGOU para este tipo de suelos y por lo recogido en las fichas de estos dos sectores que se incluyen en este documento, que no alteran en lo sustancial los parámetros recogidos en la ficha del actual sector SE 14-01 modificado.

De conformidad con el artículo 237 del RUCYLE por medio de la presente modificación los suelos calificados como urbanos consolidados incluidos dentro de la nueva Unidad de Normalización constituirán una Unidad de actuación de conformidad al artículo 3.3.12 del vigente PGOU apdo. 5 y no se considerará concluido su desarrollo hasta la ejecución del proyecto de urbanización correspondiente.

## **T II. NORMA ZONAL**

Se crea un nuevo grado para la normativa zonal 1 Manzana Cerrada, de aplicación en los terrenos comprendidos dentro de las unidades de normalización calle Hospicio, debido a que no es posible aplicar ninguna de las existentes establecidas en el PGOU, porque las exigencias normativas de superficie que requiere el viario urbano de su situación y donde se reduce de forma substancial la ocupación original de forma que su envolvente debe de obtener más presencia en altura, tanto en su emplazamiento como la obtención de una altura intermedia, el frente de su fachada principal ocupa un lugar destacado en el borde del Casco-histórico Artístico de la ciudad de Soria, frente al Convento de Nuestra Señora de la Merced (s. XVI) ) ahora denominado Aula Tirso de Molina, acusada topografía para el frente de fachada como soporte de las tres crujeas constructivas que se plantean e imposibilidad de crear patios de manzana y de parcela.

De conformidad con el art. 113 punto a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 45/2009, de 17 de Julio, que se refiere a planeamiento general aunque hemos de tenerlo en cuenta a la hora de establecer la ordenación porque también se pretende en esta modificación, y del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, se redacta este nuevo grado a fin de establecer la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones privadas y completadas para la tipología edificatoria definida por la presente modificación puntual por las determinaciones establecidas en los artículos siguientes y serán de aplicación a los terrenos comprendidos dentro de su delimitación con las especificaciones expresas de la Norma Zonal del presente documento.

Para el presente sector se establece como Norma Zonal la siguiente:

- Norma Zonal Manzana Cerrada Grado 2.

### **Cap. 1. NORMA ZONAL 1. MANZANA CERRADA GRADO 2**

#### **Ámbito Territorial y Clasificación**

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas en el plano de ordenación.

#### **Tipología Edificatoria**

Responde a la tipología de edificación colectiva en bloque lineal continuo.

#### **Obras Permitidas**

Son admisibles todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14 del P.G.O.U.

#### **Determinaciones de uso**

##### **USO PREDOMINANTE**

- Residencial Vivienda

##### **USOS COMPATIBLES**

- En todos los grados
  - Residencia comunitaria, en todas las situaciones.
  - Terciario:
    - Uso pormenorizado Hotelero, en situación 1ª y 3ª.

- Uso pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja, usos elementales 1º y 2º.
  - Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3ª en planta baja y superiores, usos elementales 1ª y 2ª y en situación 3ª, uso elemental 3º.
  - Uso pormenorizado Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todos sus usos elementales.
- Industrial:
    - Uso pormenorizado Industria en general, en situación 2ª en semisótano y planta baja, usos elementales 2º 3º y 4º.
    - Uso pormenorizado Almacenaje, en situación 2ª.
    - Uso pormenorizado Servicios Empresariales, en situación 2ª.
- Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:
    - Equipamiento, en situación 1ª y 3ª en semisótano, planta baja y primera, en todos sus usos pormenorizados.
    - Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos Feriales y Servicios Funerarios, que serían usos prohibidos.
    - Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados.
    - Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.
- Uso Prohibidos:
    - Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

## **Determinaciones de volumen**

### ALINEACIONES

La alineación será la establecida en el plano de ordenación.

### ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

- Es la establecida, en número de plantas sobre rasante incluyendo la planta baja, de acuerdo con el plano de ordenación.
- Es de aplicación a cada parcela o porción de parcela la altura que tenga grafiada.
- Sobre la última planta permitida se permite el aprovechamiento bajo cubierta y ático, incluida en el cómputo de la edificabilidad, en las mismas condiciones del P.G.O.U.
- Excepcionalmente y previa justificación por las condiciones físicas de la parcela podrá autorizar el ayuntamiento, previo informe de los técnicos municipales, garajes en planta baja sin computar edificabilidad.

### FONDO EDIFICABLE

- Se establece un fondo edificable que se grafió en el plano de ordenación. (15,60 metros en la unidad de normalización U.N. C/Hospicio, y de 12 metros para las unidades de normalización UN C/san Martín 28-30 y UN C/San Martín 10. Los fondos son máximos pero no obligatorios, solamente en el caso de la UN C/Hospicio).

### CONDICIONES DE PARCELA

- Se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en las normas del P.G.O.U.

-A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

a) Superficie mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados.

b) Longitud mínima de lindero frontal de doce (12) metros, y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de doce (12) metros de diámetro mínimo.

## OCUPACIÓN

Sobre rasante:

- La ocupación de la edificación es la grafiada en el plano de ordenación.

Bajo rasante:

- La ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

## EDIFICABILIDAD

- Es el resultado de aplicar a la parcela edificable las determinaciones de ocupación y altura de la edificación. Y se obtiene multiplicando la altura máxima permitida en número de plantas por la ocupación sobre rasante descrita anteriormente, a la que se añadirán el patio en caso de ser edificable y el aprovechamiento bajo cubierta permitido en su caso.

- Si como consecuencia de las condiciones anteriormente descritas quedarán medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas.

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Posición respecto de la alineación oficial:

- La edificación se situará sobre la alineación oficial, no se permiten retranqueos a alineación, salvo la formación de soportales.

Posición respecto a las parcelas colindantes:

- No se permiten retranqueos a linderos laterales.

- La posición de la edificación con respecto al lindero testero o de fondo será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.

Salientes y vuelos:

- Se autorizan todos los regulados en las normas de P.G.O.U. a partir de la alineación.

Soportales:

- Se permite la realización de soportal en actuaciones unitarias, abarcando el frente completo de manzana.

Chaflanes:

- Son los que figuran grafiados en el plano de ordenación.

- En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chaflán en los vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de 5 metros. Dicho chaflán podrá asimismo adoptar cualquier forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente.

## Condiciones estéticas

- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

- Las nuevas edificaciones a realizar que sean colindantes con un inmueble catalogado, procurarán enrasar la altura de la cornisa, evitando la aparición de medianeras al descubierto. A tal efecto, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrán realizar un retranqueo

lateral con respecto al inmueble catalogado en las plantas superiores a la cornisa, con las mismas condiciones reguladas para los áticos en las normas del P.G.O.U.

### Condiciones de aparcamiento

- Dada la situación específica del sector, sus peculiaridades de tráfico y con el fin de no edificar más de dos plantas de sótano, el número de plazas de aparcamiento será de 1,5 por cada vivienda y 1 por cada 100 metros cuadrados para otro uso distinto al residencial.

### T III.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL PGOU

Las determinaciones contenidas en este documento suponen modificaciones en el planeamiento general del municipio.

La ordenación propuesta no ocasiona alteraciones de las parcelas colindantes, la red viaria que se proyecta se incluye toda ella dentro del ámbito. Así mismo se incluye la distribución general de las áreas libres y edificadas con indicación expresa de los usos a que se destinan y sus tratamientos específicos.

Por lo tanto con la documentación elaborada en el presente trabajo quedan expuestos, de manera concisa, los objetivos que se desean conseguir, sometiendo a la consideración y supervisión de los organismos competentes, para su aprobación, si procede, y para la obtención de los preceptivos permisos y licencias que correspondan.

### DN – UN ESTUDIO ECONÓMICO

La presente modificación puntual, de conformidad con lo preceptuado en el art. 116 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, debe incluir una evaluación económica aproximada e indicativa, de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización financiación de sus objetivos y propuestas.

Así mismo trata de valorar las acciones urbanísticas que se establecen en el presente estudio. Ahora bien, se entiende que el estudio económico, nunca puede suplantar el presupuesto desglosado de los proyectos de urbanización, que deben desarrollar la modificación puntual, esto es por tratarse de estudios con distinto nivel de profundidad.

#### Evaluación total de costes.

	Superficie	Coste contrata	Coste total
Urbanización calles	932,66 m2	86,39 €	80.572,49 €
Espacio libre	371,07 m2	58,32 €	21.640,80 €
			102.213,29 €

### Cap. 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En relación con el objeto de la presente modificación es de aplicación la emisión del informe de sostenibilidad económica en aplicación del artículo 2.3. de la Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley de Suelo del Estado Español, por cuanto que la normativa modificada si deriva variación con respecto al planeamiento original, "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."

El impacto de la actuación urbanística será positiva o negativa según el resultado que enfrente los ingresos y gastos que la actuación produce en las arcas municipales.

Se ha de considerar en los ingresos los valores percibidos en el inicio del proceso (cesiones obligatorias) se monetaricen o no, como el producto de los cobros periódicos que genera la actividad constructiva, licencias de obras, etc. el otro ingreso recurrente, el IBI, tiene en si mismo periodicidad anual.

Como gastos se han considerado los consumos eléctricos en todas sus afecciones y la amortización anual de la reposición del 25% de la urbanización en un periodo de 20 años, plazo estimado de vida de las infraestructuras susceptibles de deterioro, incorporando sobradamente en este concepto las reparaciones y actuaciones de conservación en dicho periodo; quedan excluidos los gastos de urbanización procedentes de la gestión urbanística por ser sufragados por los promotores, no suponiendo coste alguno para el ayuntamiento.

Por tanto el alcance económico de la presente modificación no representa ninguna ampliación substancial en los presupuestos municipales.

Soria, Enero de 2017.

Los arquitectos

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francisco Javier Ceña Jodra', written in a cursive style.

Fdo. Francisco Javier Ceña Jodra

Fdo. Luís Giménez Morales

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO Nº 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA Nº 2, CALLE SAN MARTÍN Nº 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

ESTUDIO COMPARATIVO DENTRO DEL ÁREA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

---

**ESTUDIO COMPARATIVO DENTRO DEL ÁREA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

SEGÚN P.G.O.U. ACTUAL							SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA				
ÁREA	SUBÁREA	SUP. BRUTA m2	SUP. NETA m2	APROVE.	EDIF. PATRIMO.	I.E. m2/m2	SUBÁREA	SUP. BRUTA m2	SUP. NETA m2	APROVE.	I.E. m2/m2
Sector SUNC 14.01	Sector 14-01A	4.326,67	4.326,67	3.175,36	0	0,83	Sector 14-01A	4.326,67	4.326,67	3.175,36	0,83
	Sector 14-01B	6.476,22	6.476,22	4.902,95	169	0,83	Sector 14-01B	6.476,22	6.476,22	4.902,95	0,83
	c/Sta. Apolonia 3	73,33	73,33	60,86	0	0,83	c/Sta. Apolonia 3	73,33	73,33	345,38	4,71
	U.N. c/Hospicio S.U.C.	2.070,26	1.692,78	1.405,00	3.410,38	0,83	U.N. c/Hospicio S.U.C.	2.070,26	1.692,78	4.315,00	2,08
	c/ San Martín 10 (parte)	577,54	577,54	479,35	0	0,83	Parcelas S.U.C. c/ San Martín 10 (parte) -10d-12-14-16-18-22-24-26-28 Y 30	2.726,41	2.702,97	6.993,00	2,56
	c/ San Martín 28-30	544,05	520,61	432,10	279,81	0,83					
	TOTAL	14.068,07	13.667,15	10.455,62	3.859,19	0,83					
Parcelas S.U.C. c/San Martín 10d-12-14-16-18-22-24 y 26	Parcelas S.U.C. c/San Martín 10d-12-14-16-18-22-24 y 26	1604,82	1.604,82	3.155,13	-	1,96					
<b>TOTAL ÁREA</b>		<b>15.672,89</b>	<b>15.271,97</b>	<b>13.610,75</b>	<b>3.859,19</b>	<b>1,04</b>	<b>TOTAL ÁREA</b>	<b>15.672,89</b>	<b>15.271,97</b>	<b>19.731,69</b>	<b>1,25</b>

SEGÚN P.G.O.U. ACTUAL							SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA				
ÁREA	SUBÁREA	SUP. BRUTA m2	SUP. NETA m2	APROVE.	EDIF. PATRIMO.	I.E. m2/m2	SUBÁREA	SUP. BRUTA m2	SUP. NETA m2	APROVE.	I.E. m2/m2
Sector SUNC 14.01	Sector 14-01A	4.326,67	4.326,67	3.175,36	0	0,83	Sector 14-01A	4.326,67	4.326,67	3.175,36	0,83
	Sector 14-01B	6.476,22	6.476,22	4.902,95	169	0,83	Sector 14-01B	6.476,22	6.476,22	4.902,95	0,83
	c/Sta. Apolonia 3	73,33	73,33	60,86	0	0,83	c/Sta. Apolonia 3	73,33	73,33	345,38	4,71
	U.N. c/Hospicio S.U.C.	2.070,26	1.692,78	1.405,00	3.410,38	0,83	U.N. c/Hospicio S.U.C.	2.070,26	1.692,78	4.315,00	2,08
	c/ San Martín 10 (parte)	577,54	577,54	479,35	0	0,83	c/ San Martín 10 (parte)	577,54	455,91	1.112,40	1,92
	c/ San Martín 28-30	544,05	520,61	432,10	279,81	0,83	c/ San Martín 28-30	544,05	520,61	1.747,98	3,21
<b>TOTAL</b>		<b>14.068,07</b>	<b>13.667,15</b>	<b>10.455,62</b>	<b>3.859,19</b>	<b>0,83</b>	<b>TOTAL ÁREA</b>	<b>14.068,07</b>	<b>13.545,52</b>	<b>14.599,07</b>	<b>1,04</b>

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO Nº 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA Nº 2, CALLE SAN MARTÍN Nº 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

FICHAS UNIDADES DE NORMALIZACIÓN

---

**FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN**

**UN-CALLE HOSPICIO**

DENOMINACIÓN:	CALLE HOSPICIO	UN-CALLE HOSPICIO
LOCALIZACIÓN PLANO N°:		PO-1
FINALIDAD:	Obtención de viario, modificación de alineaciones y normalización de volúmenes	
PRIORIDAD:		Alta

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN**

Superficie total de la unidad	2.070,26 m <sup>2</sup>
Superficie neta de la unidad	1.117,65 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento propio de la unidad	4.315,00 m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad	2,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**OBTENCIÓN DE SISTEMAS**

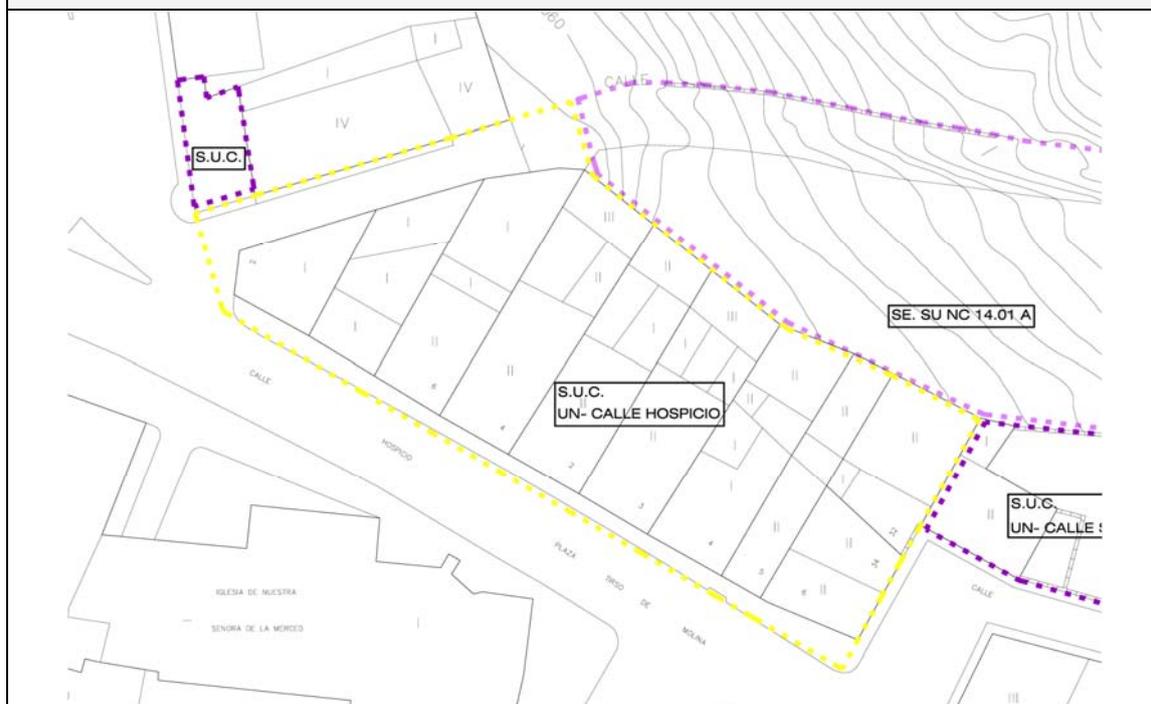
	GENERALES	LOCALES	DE CESIÓN
VIARIO	480,77 m <sup>2</sup>	306,82 m <sup>2</sup>	787,59 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	-	-	-
ESPACIOS LIBRES	-	273,67 m <sup>2</sup>	273,67 m <sup>2</sup>
TOTAL	480,77 m <sup>2</sup>	580,49 m <sup>2</sup>	1.061,26 m <sup>2</sup>

**OBJETIVO DE LA ORDENACIÓN**

Obtención de viario, modificación de alineaciones y normalización de volúmenes.  
 Repartir proporcionalmente a las superficies de los solares que la integran los costes de urbanización y gestión así como las cesiones de los terrenos para viales públicos.

PLANEAMIENTO	PGOU 2006
GESTIÓN	Proyecto de normalización
SISTEMAS DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA	Privada

**PLANO DE SITUACIÓN**



**FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN**
**UN-CALLE SAN MARTÍN 28 Y 30**

DENOMINACIÓN:	CALLE SAN MARTÍN 28 Y 30	UN-CALLE S. MARTÍN 28 Y 30	
LOCALIZACIÓN PLANO N°:	PO-1		
FINALIDAD:	Obtención de viario, modificación de alineaciones y normalización de volúmenes		
PRIORIDAD:	Alta		
<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN</b>			
Superficie total de la unidad	544,05 m <sup>2</sup>		
Superficie neta de la unidad	520,61 m <sup>2</sup>		
Aprovechamiento propio de la unidad	1.747,98 m <sup>2</sup>		
Índice de edificabilidad	3,21 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>OBTENCIÓN DE SISTEMAS</b>			
	GENERALES	LOCALES	DE CESIÓN
VIARIO	-	23,44 m <sup>2</sup>	23,44 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	-	-	-
ESPACIOS LIBRES	-	139,16 m <sup>2</sup>	139,16 m <sup>2</sup>
TOTAL	-	162,60 m <sup>2</sup>	162,60 m <sup>2</sup>
<b>OBJETIVO DE LA ORDENACIÓN</b>			
Obtención de viario, modificación de alineaciones y normalización de volúmenes. Repartir proporcionalmente a las superficies de los solares que la integran los costes de urbanización y gestión así como las cesiones de los terrenos para viales públicos.			
PLANEAMIENTO	PGOU 2006		
GESTIÓN	Proyecto de normalización		
SISTEMAS DE ACTUACIÓN	Compensación		
INICIATIVA	Privada		
<b>PLANO DE SITUACIÓN</b>			

**FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN**

**UN-CALLE SAN MARTÍN 10**

DENOMINACIÓN:	CALLE SAN MARTÍN 10	UN-CALLE SAN MARTÍN 10
LOCALIZACIÓN PLANO N°:	PO-1	
FINALIDAD:	Obtención de viario, modificación de alineaciones y normalización de volúmenes	
PRIORIDAD:	Alta	

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN**

Superficie total de la unidad	577,54 m <sup>2</sup>
Superficie neta de la unidad	577,54 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento propio de la unidad	1.112,40 m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad	1,92 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**OBTENCIÓN DE SISTEMAS**

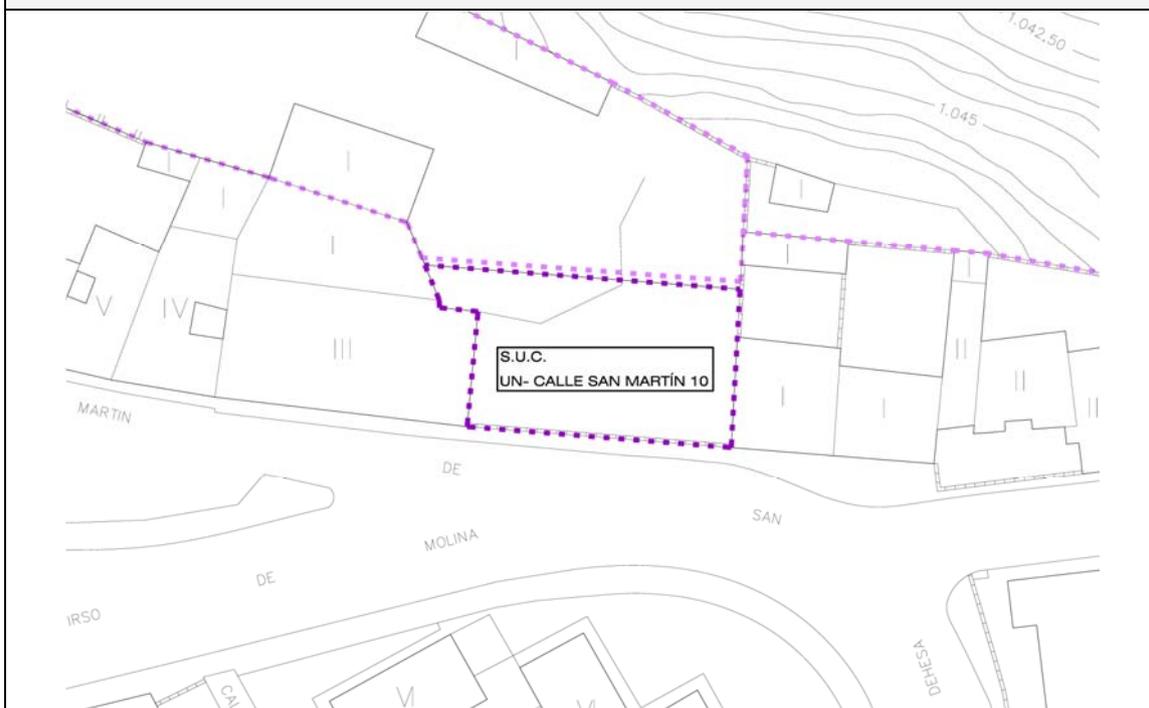
	GENERALES	LOCALES	DE CESIÓN
VIARIO	-	121,63 m <sup>2</sup>	121,63 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	-	-	-
ESPACIOS LIBRES	-	211,92 m <sup>2</sup>	211,92 m <sup>2</sup>
TOTAL	-	333,55 m <sup>2</sup>	333,55 m <sup>2</sup>

**OBJETIVO DE LA ORDENACIÓN**

Obtención de viario, modificación de alineaciones y normalización de volúmenes.  
 Repartir proporcionalmente a las superficies de los solares que la integran los costes de urbanización y gestión así como las cesiones de los terrenos para viales públicos.

PLANEAMIENTO	PGOU 2006
GESTIÓN	Proyecto de normalización
SISTEMAS DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA	Privada

**PLANO DE SITUACIÓN**



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO Nº 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA Nº 2, CALLE SAN MARTÍN Nº 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

NUEVAS FICHAS DE LOS SECTORES SE 14.01A Y SE 14.01 B

---

## NUEVA FICHA DEL SECTOR SE 14.01 A

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		
DENOMINACIÓN:	C/ Hospicio – Paseo Sta Apolonia	SE 14.01 A
LOCALIZACIÓN PLANO N°:		PO-5
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO: No
PRIORIDAD:		I
PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):		
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN 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)		4.326,67 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL SECTOR (Sn+SGi+SGEe) : (OG)		4.326,67 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (Sn) : (OG)		4.326,67 m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES A OBTENER , INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SGi) : (OG)		
VIARIO		m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS		m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES		m <sup>2</sup>
TOTAL		m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES , INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SGe) : (OG)		
VIARIO		m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS		m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES		m <sup>2</sup>
TOTAL		m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SGa): (OG)		
VIARIO		m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS		m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES		m <sup>2</sup>
TOTAL		m <sup>2</sup>
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)		Residencial
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)		0,83 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)		3.591.13 m <sup>2</sup> /e (8.300 m <sup>2</sup> /Ha neta)
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)		> 40 y < 70 viv/Ha
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)		> 10% Terciario o Dotacional Privado
USOS PROHIBIDOS: (OG)		Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)		Terciario, Dotacional Privado (Pv)
PARAMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):		
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		1,00 Residencial VL – 0,70 Residencial VPP – 0,50 Terciario
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)		
VIARIO		500,93 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS (15 m <sup>2</sup> /suelo por cada 100 m <sup>2</sup> /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)		476,30 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES (15 m <sup>2</sup> /suelo por cada 100 m <sup>2</sup> /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)		476,30 m <sup>2</sup>
TOTAL		1.453,53 m <sup>2</sup>
OBSERVACIONES (OGP):		
- Uso pormenorizado: Residencial colectiva. (OGP)		
- Altura máxima 4 plantas y 13 metros. (OGP)		
- Objetivos de la ordenación: Obtención de borde de suelo urbano Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras, estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial.		

## NUEVA FICHA DEL SECTOR SE 14.01 B

<b>FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL</b>	
DENOMINACIÓN:	C/ Hospicio – Paseo Sta Apolonia SE 14.01 B
LOCALIZACIÓN PLANO N°:	PO-5
ORDENACIÓN DETALLADA:	No DISCONTINUO: No
PRIORIDAD:	I
<b>PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):</b>	
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN 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)	6.476,22 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL SECTOR (Sn+SGi+SGEe) : (OG)	6.476,22 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (Sn) : (OG)	6.476,22 m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES A OBTENER , INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SGi) : (OG)	
VIARIO	m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES	m <sup>2</sup>
TOTAL	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES , INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SGe) : (OG)	
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SGa): (OG)	
VIARIO	m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES	m <sup>2</sup>
TOTAL	m <sup>2</sup>
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,83 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	5.375,26 m <sup>2</sup> /e (8.300 m <sup>2</sup> /Ha neta)
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	> 40 y < 70 viv/Ha
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)
<b>PARAMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):</b>	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	1,00 Residencial VL – 0,70 Residencial VPP – 0,50 Terciario
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)	
VIARIO	569,05 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS (15 m <sup>2</sup> /suelo por cada 100 m <sup>2</sup> /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	735,44 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES (15 m <sup>2</sup> /suelo por cada 100 m <sup>2</sup> /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	735,44 m <sup>2</sup>
TOTAL	2.032,93 m <sup>2</sup>
<b>OBSERVACIONES (OGP):</b>	
- Uso pormenorizado: Residencial colectiva. (OGP)	
- Altura máxima 4 plantas y 13 metros. (OGP)	
- Objetivos de la ordenación: Obtención de borde de suelo urbano Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras, estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial.	

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO Nº 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA Nº 2, CALLE SAN MARTÍN Nº 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

COMPARATIVO INTENSIDAD DE USO

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nª 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO Nª 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA Nª 2, CALLE SAN MARTÍN Nª 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA Nª 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

COMPARATIVO INTENSIDAD DE USO

---

Teniendo en cuenta el artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas en suelo urbano no superará los niveles de la edificación en su entorno, en las fichas que a continuación se acompañan se detallan los índices urbanísticos y la densidad en situaciones de suelo urbano consolidado contiguas a la que es objeto este trabajo.

C/SANTO TOMÉ - C/MARMULLETE - C/COSTANILLA DE MARMULLETE

	Original (anterior al año 1962)	P.G.O.U. 1962
Sup. bruta	3.532,64 m <sup>2</sup>	2.699,32 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	2.794,64 m <sup>2</sup>	12.378,54 m <sup>2</sup>
I.E.	0,86 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	4,58 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Nº viv/Ha	22 viv/Ha	455 viv/Ha
Nº plantas	II - III	V - VI

Plano de situación



C/SANTO TOMÉ – CRTA. DE LOGROÑO - C/MARMULLETE – C/COSTANILLA DE MARMULLETE

	Original (anterior al año 1962)	P.G.O.U. 1962
Sup. bruta	3.780,34 m <sup>2</sup>	2.967,93 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	1.671,42 m <sup>2</sup>	16.194,26 m <sup>2</sup>
I.E.	0,44 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	5,45 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Nº viv/Ha	15 viv/Ha	542 viv/Ha
Nº plantas	II	V – VII + ático

Plano de situación





**PZA. TIRSO DE MOLINA – C/ SAN MARTÍN – TR. SAN MARTÍN**

	Original (anterior al año 1962)	P.G.O.U. 1962
Sup. bruta	870,46 m <sup>2</sup>	583,61 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	1.045,32 m <sup>2</sup>	3.898,49 m <sup>2</sup>
I.E.	1,20 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	6,67 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Nº viv/Ha	34 viv/Ha	651,11 viv/Ha
Nº plantas	II - III	IV - X

**Plano de situación**



**C/CONDES DE GÓMARA - PZA TIRSO DE MOLINA - C/ SAN BLAS - C/ CUESTA DEHESA SERENA - C/ SANZ OLIVEROS**

	Original (anterior al año 1962)	P.G.O.U. 1962
Sup. bruta	7.061,64 m <sup>2</sup>	6.388,22 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	7.026,67 m <sup>2</sup>	28.386,56 m <sup>2</sup>
I.E.	0,99 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	4,44 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Nº viv/Ha	67 viv/Ha	443,00 viv/Ha
Nº plantas	II - V - VI	V - VIII - X

**Plano de situación**



PASEO STA. APOLONIA - C/ HOSPICIO - PZA. TIRSO DE MOLINA - C/ SAN MARTÍN

	Original (anterior al año 1962)	P.G.O.U. 1962
Sup. bruta	1.692,78 m <sup>2</sup>	1.692,78 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	3.410,38 m <sup>2</sup>	3.410,38 m <sup>2</sup>
I.E.	2,01 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	2,01 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Nº viv/Ha	64 viv/Ha	64 viv/Ha
Nº plantas	II	II

Plano de situación



**FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN**

DENOMINACIÓN	<b>Ctra. de Logroño 31-33</b>	<b>UN-14-01</b>
--------------	-------------------------------	-----------------

LOCALIZACIÓN PLANO N°	<b>6</b>	Hoja n°	<b>14</b>
-----------------------	----------	---------	-----------

SUPERFICIE TOTAL:	<b>624 m<sup>2</sup></b>
-------------------	--------------------------

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	<b>1.510 m<sup>2</sup></b>
------------------------	----------------------------

**CESIÓN DE SISTEMAS:**

	GENERALES	LOCALES	DE CESIÓN
RED VIARIA	134 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>TOTALES</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>322 m<sup>2</sup></b>

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:**

**Normalizar los anchos de calle ampliando la sección de viario.**

PLANEAMIENTO	<b>Plan General</b>	GESTIÓN:	<b>Proyecto de Normalización</b>
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			
INICIATIVA	<b>Privada</b>	PRIORIDAD:	<b>I</b>

**OBSERVACIONES:**

- Norma Zonal 1. Edificación en Manzana Cerrada.
- Máximo número de viviendas, 15 colectivas.

**FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN**

DENOMINACIÓN	<b>Ctra. de Logroño 21</b>	<b>UN-14-02</b>
--------------	----------------------------	-----------------

LOCALIZACIÓN PLANO N°	<b>6</b>	Hoja n°	<b>14</b>
-----------------------	----------	---------	-----------

SUPERFICIE TOTAL:	<b>373 m<sup>2</sup></b>
-------------------	--------------------------

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	<b>1.168 m<sup>2</sup></b>
------------------------	----------------------------

**CESIÓN DE SISTEMAS:**

	GENERALES	LOCALES	DE CESIÓN
RED VIARIA	81 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>TOTALES</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>81 m<sup>2</sup></b>

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:**

**Normalizar los anchos de calle ampliando la sección de viario.**

PLANEAMIENTO	<b>Plan General</b>	GESTIÓN:	<b>Proyecto de Normalización</b>
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			
INICIATIVA	<b>Privada</b>	PRIORIDAD:	<b>I</b>

**OBSERVACIONES:**

- Norma Zonal 1. Edificación en Manzana Cerrada.
- Máximo número de viviendas, 12 colectivas.
- En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras, estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial.

**FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN**

DENOMINACIÓN	<b>Calle del Murallete 12</b>		<b>UN-14-03</b>
--------------	-------------------------------	--	-----------------

LOCALIZACIÓN PLANO N°	<b>6</b>	Hoja n°	<b>14</b>
-----------------------	----------	---------	-----------

SUPERFICIE TOTAL:	<b>620 m<sup>2</sup></b>
-------------------	--------------------------

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	<b>2.676 m<sup>2</sup></b>
------------------------	----------------------------

**CESIÓN DE SISTEMAS:**

	GENERALES	LOCALES	DE CESIÓN
RED VIARIA	m <sup>2</sup>	174 m <sup>2</sup>	174 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>TOTALES</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>174 m<sup>2</sup></b>

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:**

**Normalizar los anchos de calle ampliando la sección de viario.**

PLANEAMIENTO	<b>Plan General</b>	GESTIÓN:	<b>Proyecto de Normalización</b>
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			
INICIATIVA	<b>Privada</b>	PRIORIDAD:	<b>I</b>

**OBSERVACIONES:**

- **Norma Zonal 1. Edificación en Manzana Cerrada.**
- **Máximo número de viviendas, 27 colectivas.**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

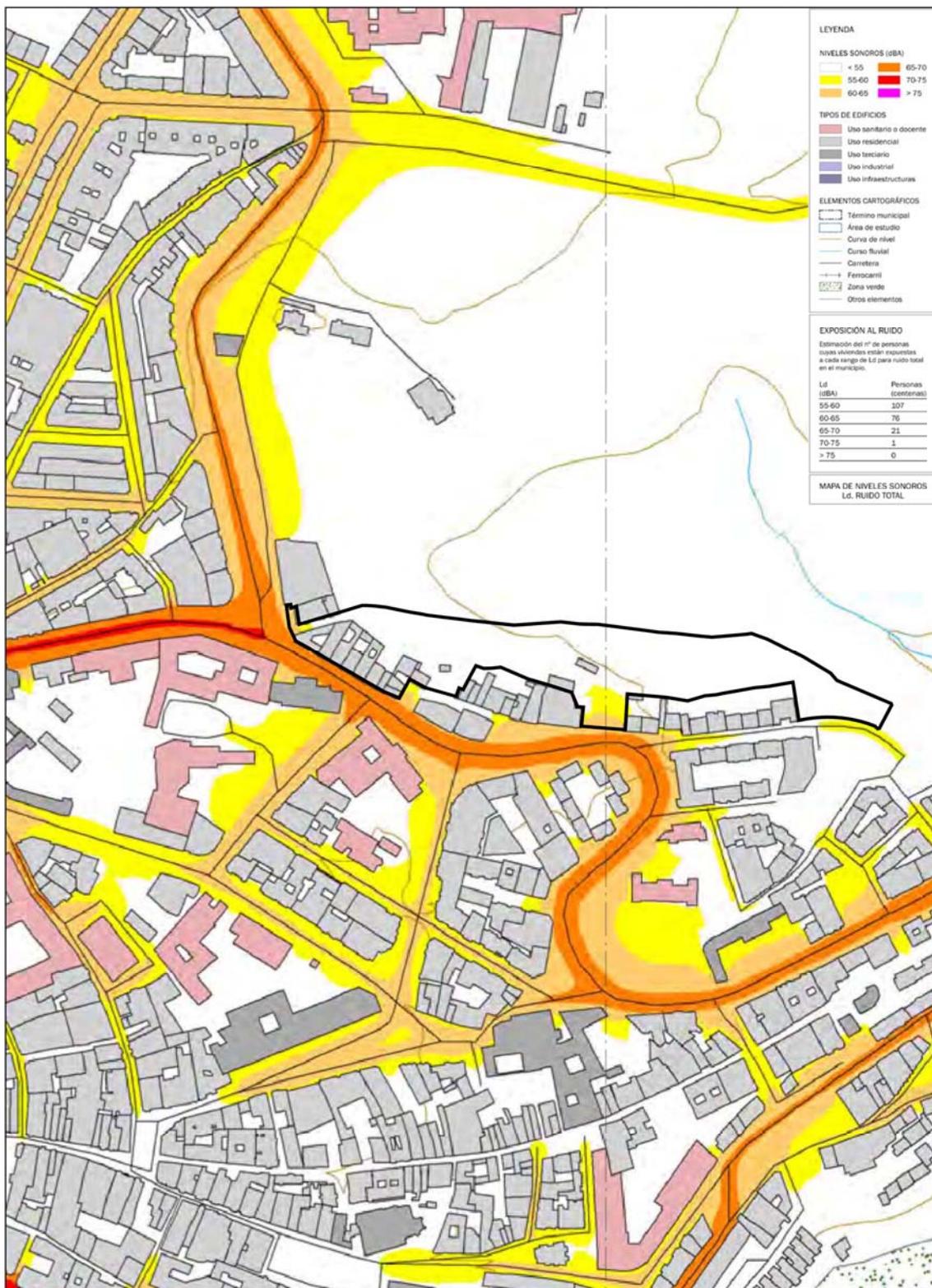
SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO Nº 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA Nº 2, CALLE SAN MARTÍN Nº 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

MAPA DE RUIDO Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

---

# MAPA DE RUIDO Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO Nº 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA Nº 2, CALLE SAN MARTÍN Nº 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO N° 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA N° 2, CALLE SAN MARTÍN N° 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA N° 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

---





CALLE PUERTA DE NÁJERA Nº 4



CALLE PUERTA DE NAJERA Nº 4 Y Nº 2



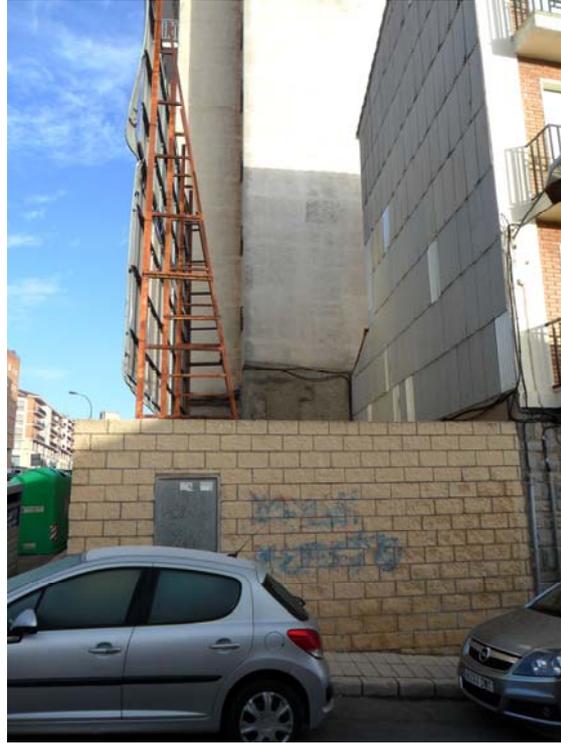
CALLE PUERTA DE NÁJERA Nº 2



CALLE PUERTA DE NAJERA Nº 2 Y 4



PASEO SANTA APOLONIA Nº 3



PASEO SANTA APOLONIA Nº 3



PASEO SANTA APOLONIA Nº5



PASEO SANTA APOLONIA Nº5



PASEO SANTA APOLONIA N°5



PASEO SANTA APOLONIA N°5



PASEO SANTA APOLONIA N°7



PASEO SANTA APOLONIA Nº7



VISTA VIVIENDAS PASEO SANTA APOLONIA



PASEO SANTA APOLONIA Nº 2



CALLE HOSPICIO Nº 2



CALLE HOSPICIO Nº 4



CALLE HOSPICIO Nº 6



PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 3



PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 4



PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 5



PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 6



CALLE SAN MARTÍN Nº 34



CALLE SAN MARTIN Nº 32



CALLE SAN MARTÍN Nº 30



CALLE SAN MARTIN Nº 28



CALLE SAN MARTÍN Nº 26



CALLE SAN MARTÍN 22



CALLE SAN MARTÍN Nº 22



CALLE SAN MARTÍN 22



CALLE SAN MARTÍN Nº 22



CALLE SAN MARTÍN 20



CALLE SAN MARTÍN Nº 20



CALLE SAN MARTÍN Nº 18



CALLE SAN MARTÍN Nº 18



CALLE SAN MARTÍN Nº 16



CALLE SAN MARTÍN 14



CALLE SAN MARTÍN Nº 12



CALLE SAN MARTÍN Nº 10



CALLE SAN MARTÍN Nº 8 Y 6



CALLE SAN MARTÍN Nº 8 Y 6



CALLE SAN MARTÍN Nº 8 Y 6

PASEO SANTA APOLONIA N°4



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO Nº 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA Nº 2, CALLE SAN MARTÍN Nº 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

LISTADO DE PLANOS

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO Nº 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA Nº 2, CALLE SAN MARTÍN Nº 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

LISTADO DE PLANOS

---

**PI PLANOS DE INFORMACIÓN**

PI-1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.	E: 1/3000
PI-2	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.	E: 1/1500
PI-3	PLANEAMIENTO VIGENTE P.G.O.U. PLANOS DE CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN	E: 1/1500
PI-4	SERVICIOS URBANOS	E: 1/1500
PI-5	ESTRUCTURA CATASTRAL	E: 1/1500

**PO PLANOS DE ORDENACIÓN**

PO-1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	E: 1/1500
PO-2	ORDENACIÓN. MODIFICACIÓN P.G.O.U.	E: 1/1500
PO-3	GESTIÓN. MODIFICACIÓN P.G.O.U.	E: 1/1500
PO-4	NUEVA DELIMITACIÓN SE SU NC 14.01 A Y B	E: 1/1500
PO-5	VIALES Y RASANTES	E: 1/750

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO Nº 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA Nº 2, CALLE SAN MARTÍN Nº 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO Nº 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA Nº 2, CALLE SAN MARTÍN Nº 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA Nº 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

---

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

---

**INDICE**

1. INTRODUCCIÓN
2. LOS OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
3. EL ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN, DE LAS PROPUESTAS Y DE SUS ALTERNATIVAS
4. EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU
5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES
7. LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES
8. LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
9. UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS
10. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TENIENDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO
11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

## 1. INTRODUCCIÓN

La 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 Núm. 200 de 17/09/2014) establece en su disposición final segunda "Evaluación ambiental estratégica" que, en la Comunidad de Castilla y León, dicha evaluación ambiental de planes y programas se regirá por lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Este texto legal tiene establecido en su artículo 6 el ámbito aplicación de la evaluación ambiental, distinguiendo entre la evaluación ambiental ordinaria y simplificada. Esta segunda modalidad está prevista para aquellos casos en los que, como el que nos ocupa, no se trata de la redacción ex novo de un plan o programa:

*"Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcanle uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."*

La presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Soria se adscribe por naturaleza y contenidos como una modificación menor. El procedimiento de evaluación estratégica simplificada se encuentra regulado en la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Ley 21/2013.

El documento estratégico facilita una adecuada comprensión de la modificación y de sus posibles implicaciones ambientales. Este doble cometido resulta de especial relevancia ya que, una vez admitido a trámite, este documento estratégico se remitirá para su consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas y servirá de base para la decisión de sometimiento o no al procedimiento ordinario de evaluación ambiental a través del informe ambiental estratégico.

El objetivo de este documento es trasladar al órgano ambiental esta modificación, los cambios propuestos, la incidencia sobre el modelo territorial y las implicaciones ambientales que se puedan derivar de todo ello, acreditando justificadamente de dichas afecciones no reúnen la significación suficiente, para exigir otra tramitación diferente a la simplificada.

## 2. LOS OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La modificación puntual de PGOU de Soria tiene como objetivos los siguientes:

- Calificar como suelos urbanos consolidados todos aquellos solares que por poseer todos y cada uno de los servicios urbanos, de abastecimiento de agua, red de alcantarillado suministro de energía eléctrica, iluminación de viales y accesos rodados pavimentados y encintadas y pavimentadas las aceras y además estar totalmente integrados en la malla urbana de la ciudad, tienen esta condición en aplicación del artículo 11 de la LUCYLE.
- Crear una Unidad de Normalización que comprenda a 10 de estos solares calificados como suelo urbano consolidado dadas las importantes cesiones para viales públicos que es necesario efectuar para ampliar las calles Sta. Apolonia y Hospicio y pza. Tirso de Molina, se cree conveniente crear una Unidad de Normalización (que se denominará UN C/ Hospicio) con objeto de repartir proporcionalmente a las superficies de los solares que la integran los costes de urbanización y gestión así como las cesiones de los terrenos para viales públicos.
- Ampliar la calle sobre el frente de fachada de la Unidad de Normalización, para adaptarla a los nuevos imperativos del PGOU, reajuste de la alineación en la calle Hospicio, con un ancho desde la esquina de la iglesia de la Merced de 16,30 metros que comprenden la actual acera del lado sur de la calle de 1,80 metros de ancho, tres carriles de 3,50 metros cada uno para el tráfico rodado, uno en sentido oeste-este y dos en sentido este-oeste de los que uno de ellos

será para el tráfico lento como continuidad al carril existente en la subida de la cuesta de la Dehesa Serena, además una acera en el lado norte de 4,00 metros de anchura.

- Delimitar el suelo urbano no consolidado, después de haber extraído del actual sector SE 14-01 los terrenos que se califican como suelo urbano consolidado, creando dos nuevos sectores de suelo urbano no consolidado que comprendan los terrenos que por no poseer los servicios urbanos y no estar integrados en la malla urbano en toda su extensión o en parte de ellos tienen que tener esta calificación urbanística.

- Definir las alineaciones, fondos y alturas de los suelos urbanos consolidados de la calle San Martín entre los números 10 y 30, que comprenden tanto los que actualmente tienen esta calificación como los que mediante la presente modificación puntual la obtienen.

- Definir las alturas y las alineaciones de la manzana de suelo urbano consolidado integrada por los edificios sitos en calle Sta. Apolonia nº 5 y 7 y en calle Puerta de Nájera nº 2 y 4, y el solar sin edificar de propiedad municipal sito en calle Sta. Apolonia nº 3, para adaptarlas a las alturas de la edificaciones existentes en su entorno.

### **3. EL ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN, DE LAS PROPUESTAS Y DE SUS ALTERNATIVAS**

En un documento de modificación puntual de plan general, el alcance debe medirse en relación con las transformaciones que pueda generar sobre la situación existente, es decir, sobre el modelo territorial vigente en el municipio.

Los parámetros sobre los que se ha articulado la selección de alternativas de la modificación han sido: delimitación de áreas de suelo urbano consolidado, dos sectores de suelo urbano no consolidado y elaboración de la ordenanza de aplicación. En base a estos parámetros se formulan dos alternativas a considerar.

#### **ALTERNATIVA 1**

Correspondería con la mera ejecución de la normativa vigente en el PGOU de Soria, se basa en mantener el sector de suelo urbano no consolidado con una superficie de 13.949,24 m<sup>2</sup>, una intensidad de uso predominante de 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, una cesión del 10% al ayuntamiento de Soria y un uso pormenorizado de residencial colectiva con una altura máxima de 4 plantas y 13 metros.

Es una alternativa de complicada gestión por tratarse de terrenos de diferentes categorías que reparten injustamente las cargas y beneficios por incluir a todos los terrenos afectados como suelo urbano no consolidado, cuando lo cierto es que algunos de ellos están edificados y poseen todos y cada uno de los servicios urbanos.

En todo caso esta alternativa afecta desde un punto de vista ambiental al igual que la propuesta.

#### **ALTERNATIVA 2**

La otra alternativa es la propuesta de la modificación puntual y tiene las siguientes finalidades:

- Ampliación de los viales y sobre todo de la calle Hospicio debido al intenso tráfico que soporta haciendo tres carriles (uno de aceleración, en prolongación al existente, que daría continuidad al que en este momento desaparece en la plaza Tirso de Molina) y dos aceras.

- Mejora de la estética y salubridad urbana de la zona hasta su derribo, en deterioro progresivo, edificatorio y social.

- Calificar urbanísticamente el conjunto de parcelas según los servicios urbanos que poseen y su inclusión en la trama urbana.

- Adaptar las alineaciones en calle Puerta de Nájera y calle San Martín a las edificaciones de nueva planta existentes.
- Adaptar las alturas a las edificaciones existentes en su entorno más próximo.
- Crear dos sectores de suelo urbano no consolidado con aquellos solares de similares características que carezcan de servicios urbanos y que no estén en la malla urbana.

#### **4. EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU**

El Plan General de Ordenación Urbana de Soria, como instrumento de planeamiento general y ejecutivo, de aplicación directa y concebido para ser implantado en un horizonte temporal amplio, contempla áreas en las que surgen adaptaciones puntuales que sirven para acomodar el planeamiento a la realidad de cada momento o para corregir ciertas deficiencias manteniendo lo esencia de su modelo territorial.

La modificación esta promovida por los titulares de los terrenos, el desarrollo de dicha modificación es inmediato y tiene un corto recorrido puesto que tiene como objetivos la construcción y urbanización de las parcelas.

#### **5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

##### **ÁMBITO GEOGRAFICO**

El núcleo urbano de Soria se sitúa en un collado desigual a la derecha del río Duero, desde cuyas márgenes empieza la población, resguardada la mitad de ella de los vientos por la enorme altura en que se encuentra el monte de la Ánimas, por la sierra Peñalba, el elevado cerro del Castillo y la cumbre del Mirón.

Los terrenos afectados por la actuación urbanística planteada se encuentran en la zona noreste del casco urbano de la ciudad y se extienden a lo largo de una franja que discurre de este a oeste conformada por parcelas situadas en calle Hospicio, calle Tirso de Molina, Plaza tirso de molina, calle San Martín y paseo Santa Apolonia.

El ámbito afectado forma parte del núcleo urbano de la localidad y 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.

##### **CLIMA**

El clima de la zona de Soria puede considerarse mediterráneo templado. Éste se caracteriza por la existencia de una estación con temperaturas elevadas y muy bajas precipitaciones (el verano) que se alterna con otras más frías y húmedas. Estas características hacen que la comarca posea una cierta continentalidad, convirtiéndose en una región de amplios contrastes climáticos.

##### **GEOLOGÍA Y SUELOS**

No tiene valor geológico los suelos afectados por ser rellenos de tierra en la parte sur de los mismos y bancales de tierra que han sido cultivados hasta hace unos años.

##### **RED HIDROGRÁFICA**

El municipio de Soria posee una única red de drenaje, ésta pertenece a la Cuenca Hidrográfica del Duero.

El río Duero procede de la Sierra de Urbión, localizada al norte del T.M., tras represarse en el Embalse de la Cuerda del Pozo, constituye en gran parte de su recorrido por estas tierras como el límite norte natural del T.M.

Los terrenos incluidos en la modificación puntual no afectan a zonas de servidumbre o policía del dominio público hidráulico.

## **FAUNA Y FLORA**

El ámbito de la actuación debe de ser considerado como una zona antópica dentro del municipio.

### **6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES**

Como se sabe, el artículo 29.1 exige del Documento Ambiental Estratégico una primera identificación de los efectos ambientales que puede provocar el plan, en este caso su modificación sobre el territorio de aplicación, e, incluso, de ser posible que se proceda a su cuantificación.

Tenidas en cuenta las principales características del paisaje del municipio de Soria cabe detenerse de forma específica en los factores ambientales que pueden verse afectados por la aplicación de la Modificación Puntual que ahora se tramita.

Con respecto a la conservación de la biodiversidad y los valores naturales cabe reseñar que la parcela no cuenta con ningún valor intrínseco de esta naturaleza, por lo que su incorporación a la estructura urbana no generará impactos ambientales negativos que menoscaben los valores naturales del municipio, por hallarse el área rodeada de edificaciones de mayor altura que las propuestas, el aumento de la densidad edificatoria no supone una incidencia en el paisaje.

Uno de los impactos del desarrollo de la modificación podrá ser el derivado de las redes de infraestructuras de servicios urbanos; tanto sobre la red de abastecimiento como sobre la de saneamiento, el incremento de caudal que representa la inclusión en suelo urbano de estos terrenos es mínimo y perfectamente asumible teniendo en cuenta la capacidad de las infraestructuras de servicios actuales. Por otro lado la conexión a estas redes queda garantizada por las actuaciones de urbanización que la puesta en marcha de la modificación exige. El ayuntamiento tiene previsto la ampliación de la infraestructura de saneamiento.

Las edificaciones previstas en las parcelas que se desarrollarán no representan afección negativa alguna sobre las redes de infraestructuras existentes, manteniéndose su funcionalidad.

En definitiva los efectos ambientales previsibles de esta modificación son inexistentes puesto que su incorporación al proceso de urbanización se hará con garantías suficientes para mantener el nivel y funcionalidad de las infraestructuras de servicios y no hay afección sobre los valores naturales del municipio.

### **7. LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES**

No existe ningún Plan Regional de Ámbito Territorial definido por la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de Castilla y León, que afecte al territorio de Soria, razón por la que no cabe identificar efectos previsibles de la modificación en este apartado.

Existen muchos Planes Regionales de Ámbito Sectorial de aplicación en el municipio de Soria, pero es evidente que por su propósito y contenido no se verán afectados por esta modificación puntual del PGOU.

### **8. LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**

La exposición de motivos de la Ley 21/2013 presenta por primera vez la definición de dos tipos de procedimientos para la evaluación ambiental de planes y programas. De un lado, aquellos para los que las directivas comunitarias establecen una presunción según la cual, en todo caso, tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, deben ser evaluados antes de su aprobación, adopción o autorización, de acuerdo con el procedimiento ordinario. Y los casos restantes, entre los que se encuentran las modificaciones de estos planes, para los que será preciso realizar un análisis, para determinar si tienen efectos significativos sobre el medio

ambiente. Este análisis es lo que se ha denominado procedimiento de evaluación simplificado y determinar que, de concluirse que posee efectos significativos, deberá realizarse una evaluación ambiental ordinaria.

Esta decisión, formulada a través del informe ambiental estratégico, deberá ser adoptada por el órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, para aquellos tipos de planes relacionados en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013.

Entre éstos, como ya se ha señalado, esta modificación de las PGOU de Soria se adscribe al tipo de las modificaciones menores de planes y programas, considerando como tales los *"cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia"*.

Es claro que la Ley, a la hora de determinar que se entiende por modificación, se centra en la entidad de los cambios propuestos sobre el plan existente, lo cual, es coherente con la importancia que tiene la valoración de los efectos significativos.

Si nos atenemos a esta definición, la modificación que se tramita cumple claramente con su sentido, una modificación menor que no incide sobre el modelo territorial del suelo.

## **9. UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS**

En el apartado 3 de este documento, se detalla una descripción y análisis de alternativas, que se han desarrollado para esta modificación de normas. En este punto se resume la justificación de la alternativa seleccionada.

Es conveniente y oportuno modificar el PGOU en vigor y entre otras cosas crear una figura de planeamiento de desarrollo del PGOU que recoja todos aquellos solares de similares condiciones urbanísticas situados en las calles Hospicio, Tirso de Molina, plaza Tirso de Molina, paseo Santa Apolonia y parte de la calle San Martín, con cesiones importantes para ampliar las calles de Sta. Apolonia y la calle Hospicio como vía de circunvalación esencial para el tráfico de Soria.

## **10. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TENIENDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO**

La consideración con respecto a las medidas preventivas o correctoras en esta modificación exige tener presente las reflexiones acerca de los impactos esperados.

Esta modificación implicará la incorporación de un espacio urbanizado de escasas dimensiones, con lo que resulta evidente que los impactos generados por esta actuación tienen una entidad muy reducida en términos medioambientales y, en particular, cuando se trata de evaluar su incidencia sobre el cambio climático.

En el apartado 6 de este documento se analiza el alcance y magnitud de los impactos ambientales esperados como resultado de la modificación puntual del PGOU de Soria, concluyéndose que no son previsibles efectos ambientales negativos significativos, por lo que no se proponen ningún tipo de medida.

Se propone que se valore en la redacción del proyecto de edificación los siguientes aspectos:

Incorporar medidas que aseguren la máxima autosuficiencia y sostenibilidad de edificio a fin de minimizar impactos ambientales negativos y asegurar la sostenibilidad.

El proyecto deberá incluir un apartado para la gestión de residuos y medidas preventivas.

La evaluación de la modificación puntual sobre el núcleo de Soria que tiene sobre el cambio climático resulta irrelevante. La valoración de la incidencia climática de la misma excede el propósito y naturaleza de la misma, siendo prácticamente inexistente cualquier afección al respecto.

#### 11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

En coherencia con el planteamiento técnico desarrollado a lo largo de este documento, que ha justificado el escaso impacto ambiental generado por la incorporación al suelo urbano consolidado de esta superficie de suelo que reúne los requisitos para considerarse como urbana, no existe la necesidad de definir unas medidas para el seguimiento ambiental de la modificación propuesta.

Soria, Enero de 2017.

Los arquitectos



Fdo. Francisco Javier Ceña Jodra

Fdo. Luis Giménez Morales

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 19, SECTOR SE 14.01 CALLE HOSPICIO – PASEO DE SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO, EN SORIA.**

SITUACIÓN: CALLE HOSPICIO – CALLE SAN MARTÍN – PLAZA TIRSO DE MOLINA - PASEO DE SANTA APOLONIA – CALLE PUERTA DE NAJERA. 42004 SORIA.  
PROMOTOR: PROPIETARIOS DE PARCELAS EN CALLE HOSPICIO N° 2, 4 Y 6, PASEO DE SANTA APOLONIA N° 2, CALLE SAN MARTÍN N° 32 Y 34 Y PLAZA TIRSO DE MOLINA N° 3, 4, Y 5  
ARQUITECTOS: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA  
LUÍS GIMENEZ MORALES

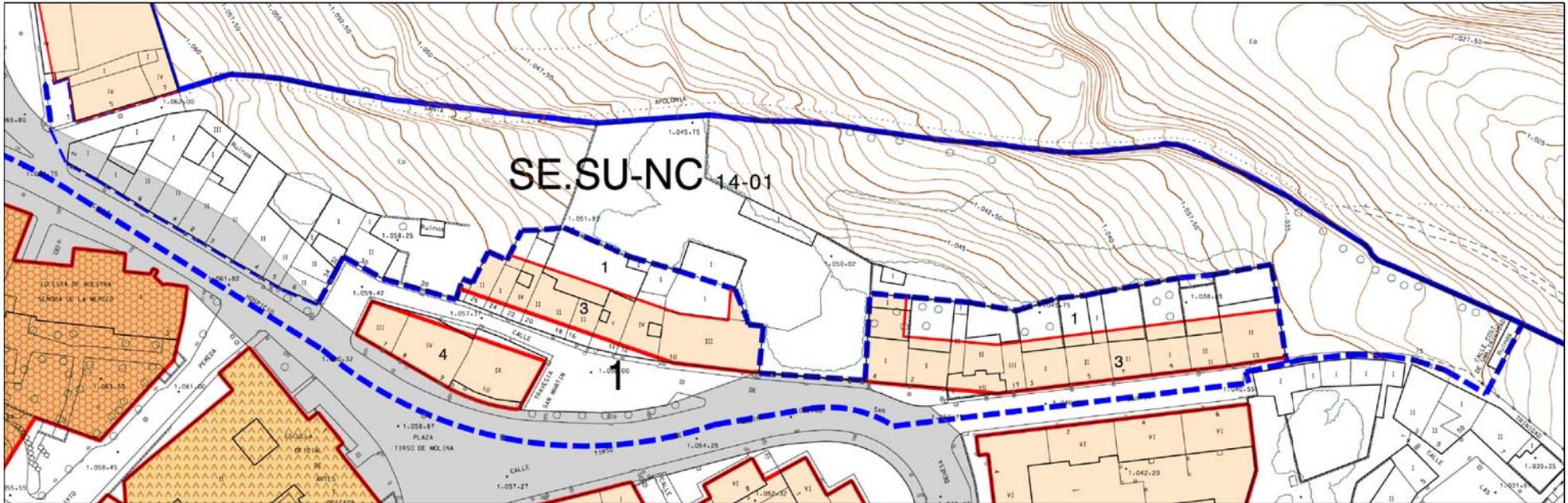
---

PLANOS

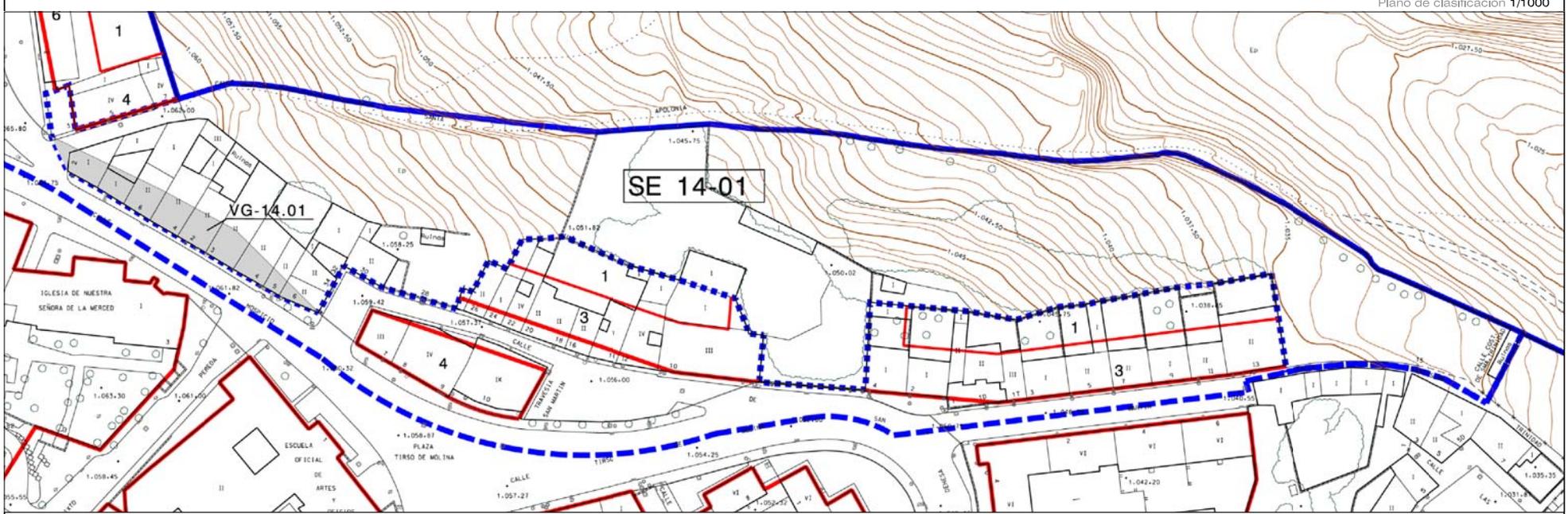
---







Plano de clasificación 1/1000



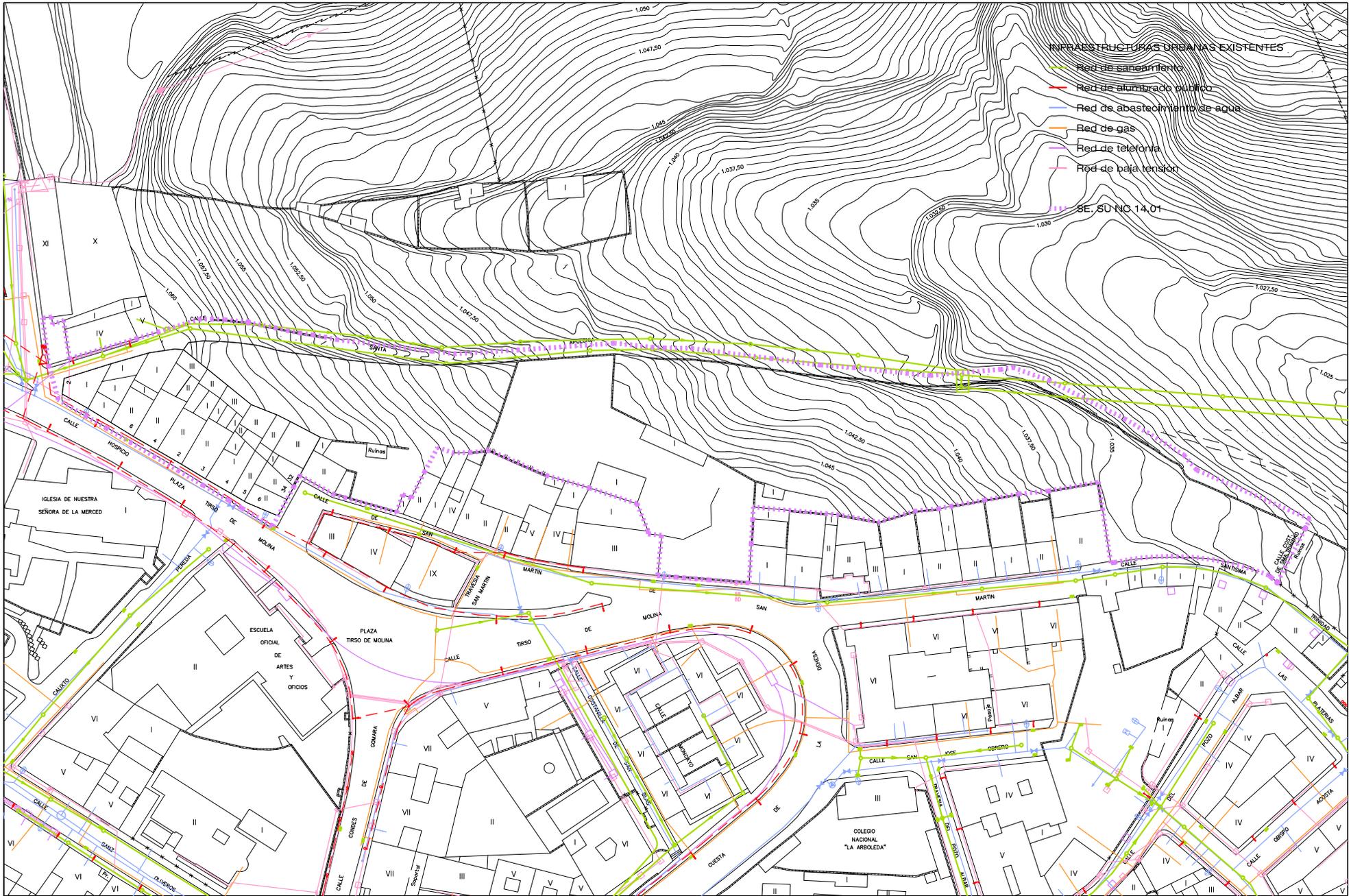
Plano de gestión 1/1000

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA**      **SECTOR SE 14.01 C/ HOSPICIO - PASEO SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO. SORIA**

Promotor: Propietarios C/ Hospicio, C/ San Martín, Paseo de Santa Apolonia y Plaza Tirso de Molina  
 Arquitectos: Francisco Javier Ceña Jodra y Luis Giménez Morales

Fecha: Enero 2017  
 Escala: 1/1500  
 0 10 20m 40m 60m

Planeamiento vigente P.G.O.U. Planos de clasificación y gestión **PI-3**



- INFRAESTRUCTURAS URBANAS EXISTENTES**
- Red de saneamiento
  - Red de alumbrado público
  - Red de abastecimiento de agua
  - Red de gas
  - Red de telefonía
  - Red de baja tensión
- SE. SU. NO. 14.01

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA**      **SECTOR SE 14.01 C/ HOSPICIO - PASEO SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO. SORIA**

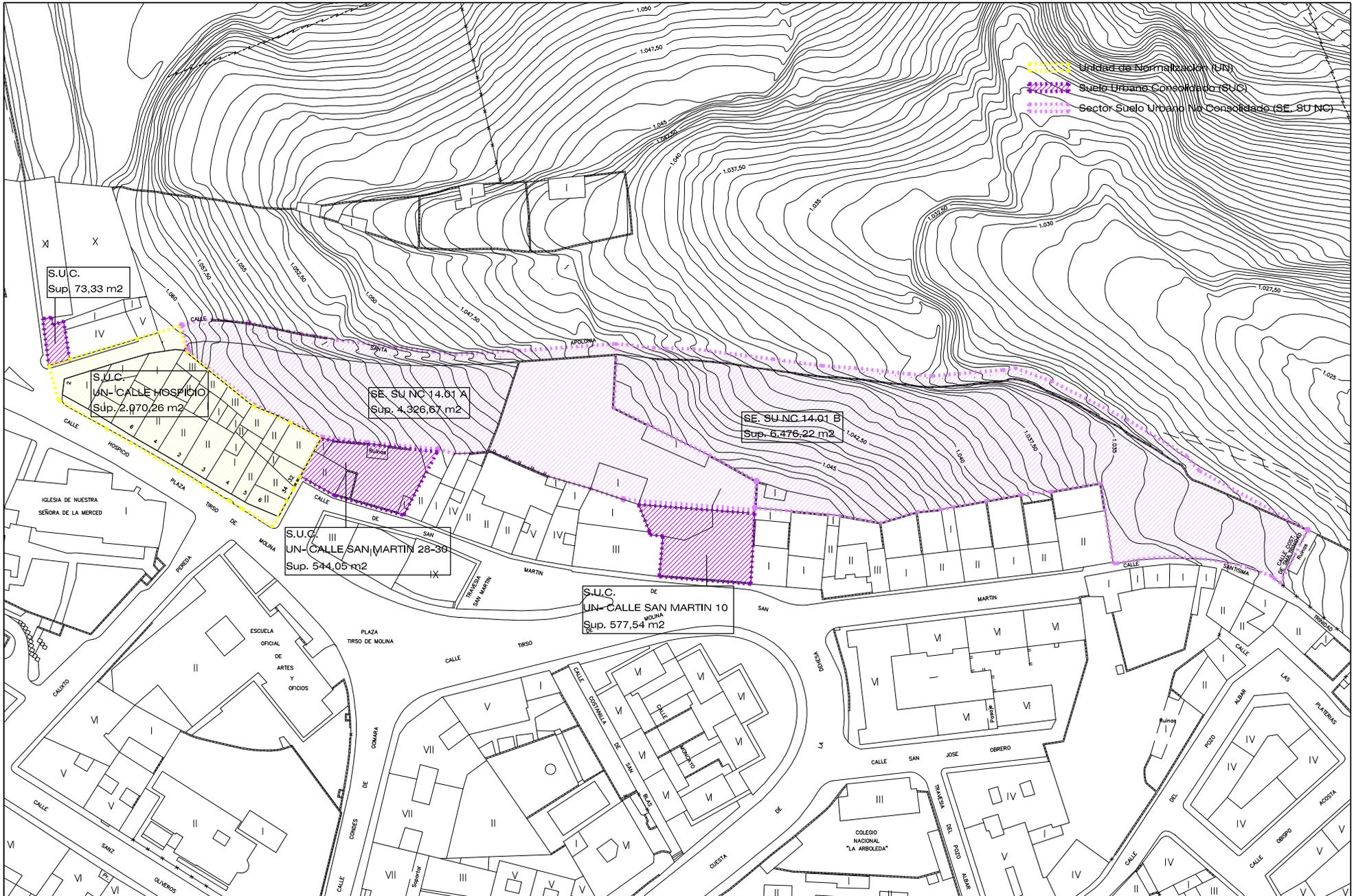
Promotor: Propietarios C/ Hospicio, C/ San Martín, Paseo de Santa Apolonia y Plaza Tirsó de Molina *Francisco Javier Ceña Jodra*

Fecha: Enero 2017

Escala: 1/1500  
 0 10 20 40 60 m

Servicios Urbanos **PI-4** Plano





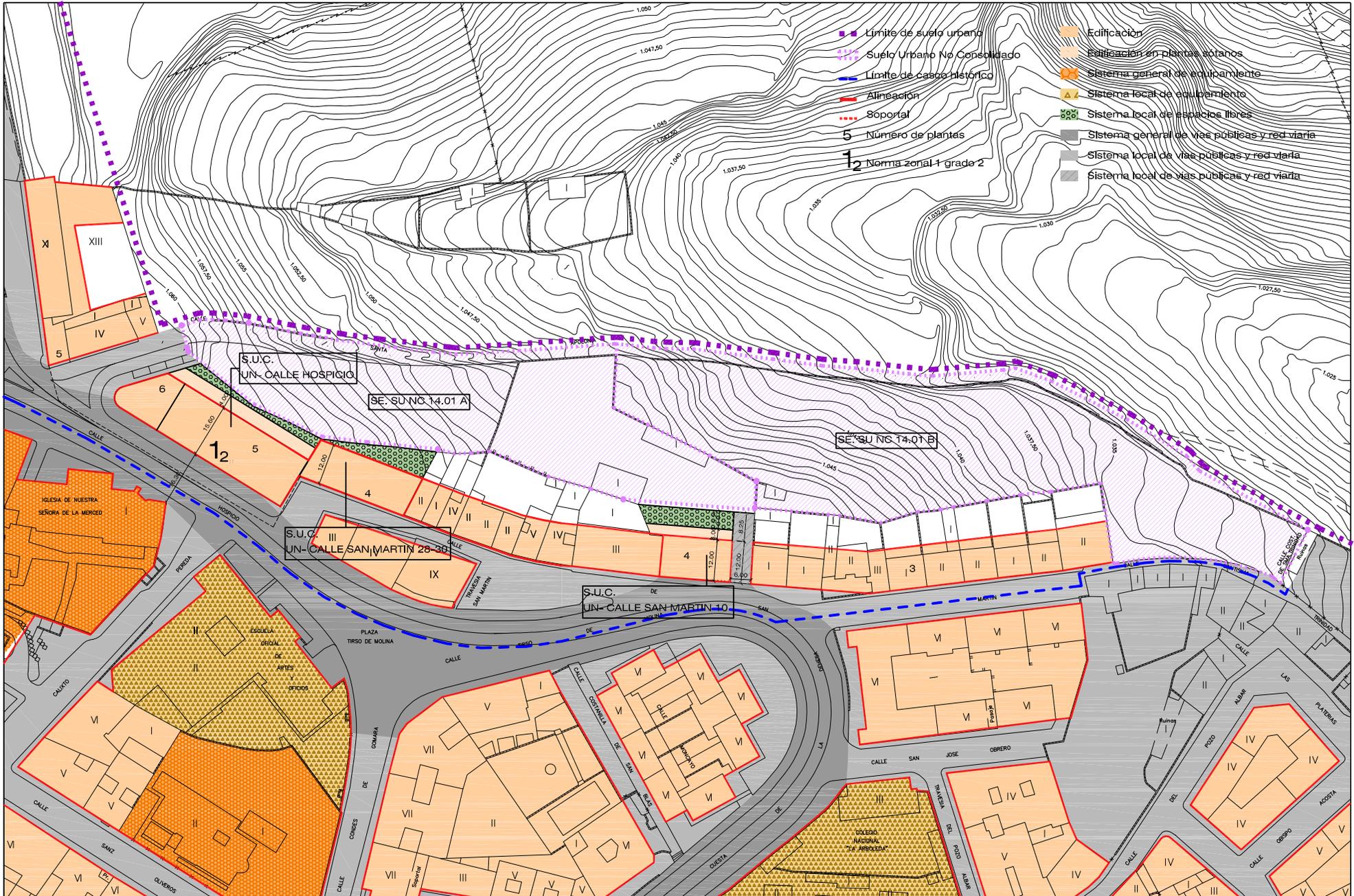
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA**      **SECTOR SE 14.01 C/ HOSPICIO - PASEO SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO. SORIA**

Promotor: Propietarios C/ Hospicio, C/ San Martín, Paseo de Santa Apolonia y Plaza Tirso de Molina *Francisco Javier Ceña Jodra*

Fecha: Enero 2017      Escala: 1/1500  
 0 10 20 40 60 m

Arquitectos: Francisco Javier Ceña Jodra y Luis Gilménez Morales

Plano  
 Clasificación del suelo **PO-1**

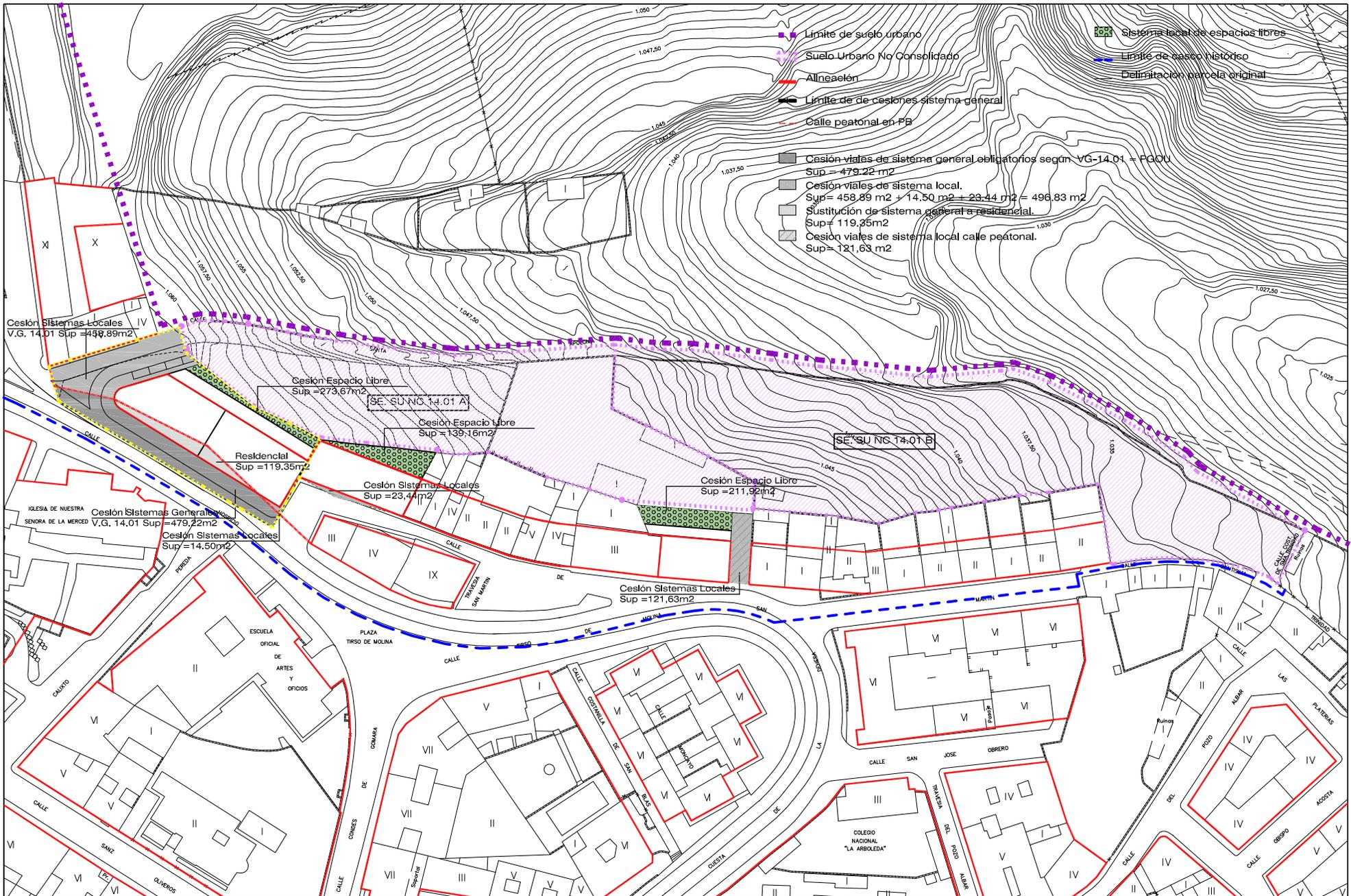


**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA** SECTOR SE 14.01 C/ HOSPICIO - PASEO SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO. SORIA

Promotor: Propietarios C/ Hospicio, C/ San Martín, Paseo de Santa Apolonia y Plaza Tirso de Molina  
 Arquitectos: Francisco Javier Ceña Jodra y Luis Gilménez Morales

Fecha: Enero 2017  
 Escala: 1/1500  
 0 10 20 40 60 m

Ordenación  
 Modificación P.G.O.U. **PO-2**



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA SECTOR SE 14.01 C/ HOSPICIO - PASEO SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO. SORIA**

Promotor: Propietarios C/ Hospicio, C/ San Martín, Paseo de Santa Apolonia y Plaza Tirso de Molina  
 Arquitectos: Francisco Javier Ceña Jodra y Luis Gilménez Morales

Fecha: Enero 2017  
 Escala: 1/1500

Gestión del suelo  
 Modificación P.G.O.U. **PO-3**





**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA**      **SECTOR SE 14.01 C/ HOSPICIO - PASEO SANTA APOLONIA Y ENTORNO DEL MISMO. SORIA**

Promotor: Propietarios C/ Hospicio, C/ San Martín, Paseo de Santa Apolonia y Plaza Tirso de Molina *[Signature]*  
 Arquitectos: Francisco Javier Ceña Jodra y Luis Galmérez Morales

Fecha: Enero 2017      Escala: 1/750  
 0 5 10 20 30 m.

Plano  
**Viales y rasantes PO-5**