

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU SORIA

MANZANA RESIDENCIAL SE-NC-25-01 “Los Pajaritos II”

Parcelas 1 y 2

Calle de Nueva Apertura

-SORIA-

CLIENTE: **DOMUS NEBRIJA S.L.**

ARQUITECTO: **Ignacio Cabrerizo de Marco**

DN-M.I: MEMORIA INFORMATIVA

ÍNDICE de CONTENIDO

DN-M.I.: MEMORIA INFORMATIVA.....	4
MI-I.-ANTECEDENTES	4
MI-I.A.-OBJETO	4
MI-I.B.-AUTOR.....	4
MI-I.C.-ENCARGO	4
MI-I.D.-LEGITIMIDAD	4
MI-II.-MARCO TERRITORIAL	5
MI-II.A.-SITUACIÓN.....	5
MI-II.B.-MORFOLOGÍA y TOPOGRAFÍA.....	5
MI-II.C.-PARCELARIO y ESTADO de la PROPIEDAD.....	5
MI II.D.-INFRAESTRUCTURAS.....	6
MI II.E.-EDIFICACIONES.....	7
MI-III.-MARCO NORMATIVO	8
MI-III.A.-LEGISLACIÓN APLICABLE	8
MI-III.C.-PLANEAMIENTO TERRITORIAL APLICABLE	12
MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES.....	12
MI-IV.-PLANEAMIENTO SOBRE las PARCELAS	23
MI-IV.D.-ANÁLISIS de la ORDENACIÓN.....	23
DN-MV: MEMORIA VINCULANTE	25
MV-I.-CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD.....	25
MV-II.-OBJETIVOS y PROPUESTAS de ORDENACIÓN	26
MV-II.A.-OBJETIVOS y CRITERIOS de CLASIFICACIÓN	26
MV-II.B.-CRITERIOS de ORDENACIÓN.....	26
MV-II.B.1.-OBJETIVOS ORDENACIÓN.....	27
MV-II.B.2.-PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL(OGP)	27
MV-II.B.3.-PARAMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD)	28
MV.-III.-DESCRIPCIÓN y JUSTIFICACIÓN de la PROPUESTA ORDENACIÓN	28
MV-III.-A.-ORDENACIÓN GENERAL.....	28
MV-III.A.1.- CLASIFICACIÓN.....	28
MV-III.A.2.-APROVECHAMIENTO.....	28
MV-III.A.3.-USOS PREDOMINANTES, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS	29
MV-III.A.4.-NUMERO de VIVIENDAS	29
MV-III.A.5.-ALTURA.....	29
MV-III.-B.-ORDENACIÓN DETALLADA.....	29
MV-III.B.1.-CALIFICACION URBANÍSTICA.....	29
MV.-IV.-CONDICIONES ACCESIBILIDAD. ORDEN TMA/851/2021.....	30

MV-V.- LEY 5/2009, de 4 de JUNIO, del RUIDO de CASTILLA y LEÓN.....	30
MV-VI. -TRAMITE AMBIENTAL.....	30
MV-VII.-ESTUDIO ECONÓMICO	30
MV-VIII.-RESUMEN EJECUTIVO.....	31
MV-VIII-A.-RELACIÓN de PARÁMETROS ALTERADOS.....	31
CUADRO ESTUDIO DE DETALLE SE-25-01 MODIFICADO:	32
MV-VIII-B.-RELACIÓN de CAMBIOS en DOCUMENTACIÓN	32
MV-VIII.-B.1.-PLANOS de ORDENACIÓN.....	32
MV-VIII-C.-ÁMBITO de SUSPENSIÓN de LICENCIAS	32
MV-IX.- PRESENTACIÓN	33

DN-M.I.: MEMORIA INFORMATIVA

MI-I.-ANTECEDENTES

El ámbito objeto de la presente Modificación Puntual, conforme a lo establecido en el PGOU de Soria de 2006 (ORDEN FOM /409/2006, de 10 de marzo), forma parte del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SE-SUNC 25-01 “Pajaritos II”. La ordenación detallada de dicho sector se establece a través del correspondiente Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 9 de febrero de 2009.

En julio de 2021 se inicia un expediente de Estudio de Detalle para la reordenación de los volúmenes de las parcelas 1 y 2 del Estudio de Detalle SE-SUNC 25-01 “Pajaritos II”, pero al prever dicha reordenación de volúmenes, aumento de la altura de la edificación (calificación urbanística, artículo 94 del RUCyL, determinación de ordenación detallada, artículo 101 del RUCyL), pero que en este caso se encontraba también recogida en la ficha del sector del PGOU como OGP (ordenación general potestativa), sólo puede modificarse mediante una modificación puntual del planeamiento general, razón por la cual se inicia la tramitación de la pretendida reordenación de volúmenes a través de la presente Modificación Puntual nº 32,

MI-I.A.-OBJETO

El objeto de la presente Modificación Puntual es la Reordenación de Volúmenes de las Parcelas 1 y 2 del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SE-NC-25-01 “Pajaritos II” situada Calle de Nueva Apertura, como resultado de la ordenación establecida ya por el Plan General de Ordenación Urbana de Soria y por el Estudio de Detalle del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SE-NC-25-01 “Pajaritos II”.

MI-I.B.-AUTOR

La presente Modificación Puntual de Reordenación de Volúmenes de las Parcelas 1 y 2 del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SE-NC-25-01 “Pajaritos II” situada Calle de Nueva Apertura, ha sido realizado por **D. IGNACIO CABRERIZO DE MARCO**, Arquitecto, colegiado nº 2694, perteneciente a la Demarcación de Soria del Colegio de Arquitectos de Castilla y León Este, con domicilio profesional en la Calle Santa Luisa de Marillac nº5 bajo de Soria.

MI-I.C.-ENCARGO

El encargo se realiza por JOSÉ-LUIS MARTÍNEZ BÓBEZ, actuando en nombre y representación de la Empresa “**DOMUS NEBRIJA, SOCIEDAD LIMITADA**”, con domicilio en Soria-42003, calle Nicolás Rabal, número 23-B, 1º C y C.I.F. número B-42208603.

MI-I.D.-LEGITIMIDAD

Viene determinada en el Artículo 149 del RUCyL que establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones públicas y por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las Administraciones públicas competentes en cada caso.

MI-II.-MARCO TERRITORIAL

MI-II.A.-SITUACIÓN

El ámbito, objeto de la presente Modificación Puntual se encuentra situado en el borde Sur de la Ciudad de Soria, en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SE-NC-25-01 “Pajaritos II”, ocupando la totalidad del área edificable que configuran la Parcela 1 y 2 del citado Sector

MI-II.B.-MORFOLOGÍA y TOPOGRAFÍA

Las dos parcelas, 1 y 2 del SE-NC-25-01 “Pajaritos II”, con forman la única Manzana Residencial del Sector, tiene forma trapezoidal, con un lado Curvo,

Tiene la manzana una superficie de 3,776.06 m²

La topografía de la Manzana, es sensiblemente plana si bien esto se debe a la necesidad d la realización de rellenos en el sector, viendo las cotas desde la 1.054,75 vértice Noreste hasta la Cota 1.047,89, vértice sur

MI-II.C.-PARCELARIO y ESTADO de la PROPIEDAD.

Según se establece en punto 1 del Artículo 173 del RUCyL, para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación o instrumento de planeamiento, no siendo el caso del presente documento ya que no se alteran dichos parámetros.

MI-II.C.1.- Identificación de las Fincas

Las Parcelas que conforman el Ámbito de la presente Modificación Puntual son los siguientes:

CUADRO de PARCELAS AFECTADAS M. PUNTUAL PGOU Parcelas 1 y 2 del SE-25-01

Parcela	%Finca Afectada ED	N.º Viviendas	Superficie Parcela	Altura
Parcela 1	100 %	7	598.55 m ²	B+ I
Parcela 2	100 %	66	3,177.51 m ²	B+ III+ Ático

TOTAL, M. PUNTUAL PGOU “Parcelas 1 y 2 SE-25-01”	3,776.06 m²
---	-------------------------------

MI-II.C.2.- Datos Registrales.

Se ha podido constatar que las parcelas encuentran inscritas a favor de sus titulares a través del Proyecto de Actuación del SE-NC-25-01 “Pajaritos II”.

MI-II.C.3.- Datos Catastrales.

Los datos catastrales del conjunto de las fincas que conforman la Modificación Puntual “Parcelas 1 y 2 SE-25-01”, son las siguientes:

CUADRO de CATASTRAL M. PUNTUAL PGOU SE-NC-25-01 "Pajaritos II".

Finca	Referencia Catastral		Superficie Catastral
Parcela 1		3824101WM4232S0001PP	599 m ²
Parcela 2		3824105WM4232S0001MP	3176 m ²

TOTAL, M. PUNTUAL PGOU "Parcelas 1 y 2 SE-25-01"	3.775 m²
---	----------------------------

MI-II.C.4.- Servidumbres y Cargas.

Las fincas están libres de cargas y servidumbres

MI II.D.-INFRAESTRUCTURAS

El ámbito de la Modificación Puntual, esto es la Manzana Residencial del SE-25-01 cuenta con los siguientes servicios urbanísticos:

MI-II.D.1.- Red de Abastecimiento

Dispone de Red Ramal de Ø32 en Polietileno para las tuberías generales a lo largo de la Calle de Nueva Apertura

Además, la manzana dispone de 2 hidrantes contra incendios en la Calle de Nueva Apertura

MI-II.D.2.- Red de Saneamiento

Dispone de Red Separativa de 2 Colectores de Ø315 en PVC para las tuberías generales a lo largo de la Calle de Nueva Apertura

Frente a la Manzana Residencial del SE-25-01 la red se complementa con diversos pozos ubicados en el perímetro.

MI-II.D.3.- Red de Electricidad

Dispone de Suministro de Electricidad por la compañía I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, a través de canalización de red que discurre por todo el perímetro de la manzana.

MI-II.D.4.- Red de Alumbrado Público

Paralela a la red eléctrica discurre la red de alumbrado público, que también se conecta al transformador anteriormente mencionado. Alrededor del perímetro de la Manzana se ubican (10) farolas.

MI-II.D.5.- Red Vial

El acceso a las Parcelas 1 y 2 se produce por:

- Calle de Nueva Apertura

Actualmente se encuentra en proceso de Urbanización y se prevé su pavimentación conforme al proyecto de urbanización, se conectará y será accesible a la trama urbana.

MI-II.D.6.-Red de Telecomunicaciones

Dispone de Infraestructura compuesta por 2 tubos de PVC Ø110 y sus correspondientes arquetas por las que discurren las redes de los principales Operadores.

MI-II.D.7.-Red de Gas

Dispone de los principales Operadores, por Calle de Nueva apertura de Polietileno de Ø110

MI-II.D.8.-Mobiliario Urbano y Control de tráfico

Dispone de Mobiliario urbano y Control de Tráfico en el entorno del ámbito de actuación

MI-II.D.9.-Red de Transporte Publico.

La red de transporte público es la siguiente:

Bus:

Línea 1, Línea 3 y Línea C

Paradas. Guadalajara y Universidad

MI II.E.-EDIFICACIONES

Las parcelas que conforman el ámbito de la Modificación Puntual carecen de edificaciones.

MI-III.-MARCO NORMATIVO

Teniendo en cuenta que 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 y de desarrollo, serán de aplicación:

MI-III.A-LEGISLACIÓN APLICABLE

MI-III.A.1.-Normativa Estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

MI-III.A.2.-Normativa Autonómica

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

Modificada por:

- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31/12/2004).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18/12/2006).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010).
- LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013).
- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999).

Modificada por:

- LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).
- LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002).
- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007).

- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008).
- LEY 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 07/09/2010).
- LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCyL 23/12/2010).
- LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014)
- LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015).
- LEY 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 24/06/2008).

Modificada por:

- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
- DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006).

Modificado por:

- DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005).
- DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006).
- DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).
- DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013).
- DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL3/07/2013).
- LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013).

- DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).
- DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016; CE BOCyL 15/04/2016).
- DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León (BOCyL 28/07/2010).
- DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).

Modificado por:

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

MI-III.A.3.-Normativa Municipal

- REVISIÓN PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de SORIA, abril 2006, Aprobado Definitivamente 27 de Abril de 2006, B.O.P. 47/2006- PGOU 06.
- ESTUDIO de DETALLE SE-NC-25-01 "Pajaritos II", Aprobado el 9 de Febrero de 2009 y publicado en el BOCyL con fecha de 5 de Marzo de 2009.

MI-III.B.-MARCO LEGAL

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

Artículo 169. Modificaciones.

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

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

Artículo 80. Determinaciones de ordenación general.

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

Por lo expuesto, en aplicación del art. 169 del RUCyL se considera la Modificación Puntual, el instrumento adecuado ya que existe planeamiento general P.G.O.U. de Soria 2006 aprobado definitivamente, y se modifica la ordenación general potestativa (Art.91) establecida por este, ordenando la nueva volumetría con la alteración de las determinaciones de (OGP) del PGOU de Soria.

MI-III.C.-PLANEAMIENTO TERRITORIAL APLICABLE

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aprobado que sea aplicable sobre el ámbito afectado, por lo que la presente Modificación Puntual no afecta al modelo territorial, así mismo por tratarse de una adaptación de una Reordenación de Volúmenes en Suelo Urbano establecida en la Manzana Residencial del SE-NC-25-01 "Pajaritos II", no afecta al ámbito de espacios protegidos, infraestructuras generales, etc.

MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES

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

Se recogen las afecciones sectoriales que le pueden ser de aplicación y son:

MI-III-D-01.-Redes de Telecomunicaciones.

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 35.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa y que son asumidas por la presente modificación puntual y que a continuación se reproducen:

a) Marco Legislativo y competencias en materia de Telecomunicaciones

Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1.21ª y la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

Además, y a efectos del artículo 35.2 de la Ley 9/2014, hay que indicar que actualmente la legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:

- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 9/2014, de 9 de mayo.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

b) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por este Ministerio del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.1 de la mencionada Ley, la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá, en todo caso, reconocer el derecho de ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Además, las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de seis meses contados a partir de la presentación de la solicitud.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

c) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada a este Ministerio el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes

d) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Asimismo, en su artículo 34.3, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- Impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.
- Para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.
- Para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación del presente Plan Parcial:

- no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores.
- ni imponer soluciones tecnológicas concretas,
- ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijado por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de

febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico

e) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación. puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

Para afrontar la imposición de obligaciones en materia de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, es preciso distinguir los siguientes casos:

1. La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y
2. El resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado.

En el primer caso, la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, suprime determinadas licencias en relación con las estaciones o instalaciones que reúnan los siguientes requisitos:

- que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
- que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados. que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.
- que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

Las licencias que según la Ley 12/2012 serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas, son las siguientes:

- Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente" (art. 3.1).
- Las licencias que autorizan "los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios" incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (art. 3.2).
- Las licencias para "la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación" (art. 3.3); como ejemplos se pueden citar: el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica, o la instalación de micro células para extender la cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue. Y serían:

- Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural ni cambien los usos característicos).
- Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artístico.
- Otro tipo de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, la de apertura o la de usos y actividades.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias municipales incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental. ..etc.).

En el segundo caso, para la instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas distintas de las señaladas en el caso anterior (es decir, con superficie superior a 300 metros cuadrados, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, o que tengan impacto en espacios naturales protegidos), el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, establece que no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la Administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición final tercera de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no lo requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia

de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.7 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, la administración responsable de la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística debe tener en cuenta que en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, que ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, dichas actuaciones no requerirán ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

f) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido

modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, nº 6

- 28004 Madrid o en su página web: <http://www.aenor.es/> Las referencias y contenido de dichas normas son:

UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

– Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

– Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

– Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus

accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

– Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio

UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones

– Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

g) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello acompañado del correspondiente justificante de haberlo presentado ante la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo, conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

h) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente, así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

i) Medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, transpone la Directiva 2014/61/UE, de mismo nombre y desarrolla los artículos 35 a 38 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, introduciendo medidas para reducir los costes de los trabajos de obra civil relacionados con el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, mediante:

- El establecimiento de derechos de acceso a infraestructuras físicas existentes susceptibles de alojar redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.
- La coordinación de obras civiles y acceso a la información sobre infraestructuras existentes y obras civiles previstas para facilitar el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas.
- La publicación de información sobre procedimientos para la concesión de permisos o licencias relacionados con las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes de comunicaciones.

Estas medidas van dirigidas a favorecer el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas y poder ofrecer a los usuarios servicios más innovadores, de mayor calidad y cobertura, a precios competitivos y con mejores condiciones, facilitando a los operadores la instalación y explotación de las mismas.

En el caso particular de Ayuntamientos u otras Administraciones Públicas que, en el ámbito de sus competencias, sean responsables de la concesión de licencias u otros permisos para el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, deberán publicar en una página web toda la información pertinente relativa a la mencionada concesión de permisos o licencias relacionados con el despliegue de elementos de redes de comunicaciones electrónicas. Además, deben comunicar la dirección concreta de dicha página web al Punto de Información único de esta Secretaría de Estado, a través del siguiente enlace:

<https://sedeaplicaciones.minetur.gob.es/piu/UI/Acceso/Permisos.aspx>

Las medidas se entenderán sin perjuicio de las obligaciones que puedan imponerse en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, a operadores con poder significativo en el mercado y en el artículo 32 de dicha ley en relación con la ubicación y el uso compartido de la propiedad pública y privada.

MI-IV.-PLANEAMIENTO SOBRE las PARCELAS

Se realiza un análisis del planeamiento previo sobre las parcelas con el fin de conseguir la mantener la coherencia con el planeamiento vigente del ESTUDIO de DETALLE SE-NC-25-01 “Pajaritos II” del PGOU

MI-IV.D.-ANÁLISIS de la ORDENACIÓN

Estudio de Detalle vigente establece como Calificación Urbanística los parámetros de Ordenación de la Norma Zonal 1 del PGOU, si bien el resto de la manzana tiene tipología de bloque abierto ya que tanto el equipamiento como las parcelas unifamiliares aisladas lo son.

Partiendo de la Clasificación Pormenorizada que se recoge en el Plano nº O.03 y O.06, del Estudio de Detalle y de las Normas Urbanísticas se establece a continuación las condiciones específicas que van afectar a la presente Modificación Puntual a los efectos de edificabilidad, usos, tipología y condiciones de edificación que quedan recogidas y son los siguientes:

MI-IV.D.1.-Usos

Los usos permitidos en la Manzana Residencial del SE-NC-25-01, son el uso residencial en vivienda colectiva, sea libre o de protección oficial y el Uso terciario. Se aplica la relación de Usos Compatibles y Prohibidos de establecidos en la Norma Zonal 1 del PGOU (NZ1)

MI-IV.D.2.-Tipología de la edificación

La Norma Zonal 1 (NZ1), establece:

Responde a la tipología de edificación colectiva o unifamiliar tradicional, adosada entre medianeras, conformando manzanas cerradas

MI-IV.D.3.-Alineaciones

Se permita la ocupación del 100% en plantas bajo rasante y 100% en planta baja (excepto zonas de soportales). En planta tipo, según alineaciones de Planos de Ordenación.

Respecto a las alineaciones exteriores y los fondos edificables, Norma Zonal 1 (NZ1) establece:

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Siendo en este caso las establecidas por el Estudio de Detalle SE-NC-25-01 “Pajaritos II” en el *Plano O.03 Red de Vías Públicas, Alineaciones y Rasantes*

Respecto a los fondos edificables, se ha establecido en 13 m, según esta grafiado en el *Plano O.06 Calificación, Ordenanza y Tipología*. Los proyectos de edificación que se desarrollen sobre las parcelas podrán establecer fondos inferiores al máximo fijado en esta ordenanza.

MI-IV.D.4.-Volumen / Edificabilidad

Son los establecidos en el *Plano O.06 Calificación, Ordenanza y Tipología*, siendo la edificabilidad máxima de la Manzana Residencial en sus diferentes usos de 6.000 m²

MI-IV.D.5.- Número de Viviendas

El número de viviendas asignadas es para toda la manzana de 68 viviendas libres y 5 viviendas protegidas, en total 73 viviendas

MI-IV.D.6.- Alturas

Las alturas asignadas a cada una de las parcelas son:

- Parcela 1: B + I (2) Plantas y siete (7) metros.
- Parcela 2: B + III + Ático (4) y trece (13) metros. Esta parcela tiene una limitación una (1) altura junto al lindero norte

MI-IV.D.7.- Cuadro Resumen ED. 25.01 CONDICIONES URBANÍSTICAS de las PARCELAS LUCRATIVAS

ESTUDIO DE DETALLE SE-25.01.													
UNIDAD DE ACTUACIÓN 25.01.													
LUCRATIVOS													
PARCELA	USO	SUPERFICIE DE PARCELA	EDIFICABILIDAD/NºVIVIENDAS							ORDENA NZA	ALTURA MÁXIMA	Nº DE PLANTAS	TITULAR
			VPP		VIV. LIBRE		TERCIARIO		TOTAL				
			M2	NºVIV.	M2	NºVIV.	M2	M2	NºVIV.				
PARCELA 1	RESIDENCIAL	598,55 m2	540,00	5	273,00	2	0,00	813,00	7,00	NZ-1	7,00 m	PB+I	AYTO.
PARCELA 2	RESIDENCIAL	3.177,51 m2	0,00	0	4.587,00	66	600,00	5.187,00	66,00	NZ-1	13,00 m	PB+III+ático	PRIVADO
TOTAL		3.776,06 m2	540,00	5	4.860,00	68	600,00	6.000,00	73				

DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

MV-I.-CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD.

La actuación prevista busca adaptar los parámetros urbanísticos de la Manzana Residencial del SE-NC-25-01 “Pajaritos II” para mejorar las condiciones de la edificación según los criterios establecidos por la Ley de Medidas de Urbanismo y suelo de Castilla y León, del 10 septiembre de 2008, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en concreto a lo establecido en el Art.5 en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la actividad urbanística pública debe orientarse en todo caso a la consecución de los objetivos generales entre los que se encuentran el cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado así como la prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto.

Por lo anteriormente expuesto, será necesario la tramitación de una Modificación Puntual para poder reordenar la edificabilidad a asignada a la Manzana Residencial, en condiciones de soleamiento, orientación más adecuadas y poder mejorar la eficiencia energética y la sostenibilidad de las viviendas permitidas por el planeamiento para la citada manzana configurada por las Parcelas 1 y 2, así como ajustar los parámetros de ordenación general y detallada afectados para tal fin.

Para ello se pretende reordenar el volumen existente, manteniendo el espíritu de Ordenación del Estudio de Detalle, para esta Manzana Mixta (Vivienda Colectiva Libre / Vivienda Colectiva de Protección) con la relocalización del volumen de la parcela 1 de planta (B+I) en la parcela 2 que pasaría a (B+IV+Atico), con la elevación parcial de una planta, ya que la edificabilidad de la parcela 1 no llega a completar todo el volumen de una planta de la parcela 2 , escalonando así el edificio resultante y liberando así las vistas de las viviendas unifamiliares colindantes, todo ello manteniendo los parámetros de edificabilidad y número de viviendas de la manzana, por lo que no le es de aplicación las determinaciones del artículo 173 del RUCyL

La redacción de la presente Modificación Puntual es oportuna y conveniente ya que mejora sensiblemente la oferta de Viviendas, en un edificio más compacto, que mejora la imagen urbana, se liberan espacios para zonas verdes y deportivas de esparcimiento comunitario , de mayor calidad, más eficientes al agrupar la edificabilidad evitando la realización de nuevos núcleos de comunicación para solamente 2 plantas con el consiguiente coste de mantenimiento y por tanto favorece el acceso a la vivienda de la población de Soria en su conjunto.

No es menos importante que con la tramitación del presente documento, se interviene en el mercado de suelo pues se permite la puesta en el mercado de viviendas de buena calidad, lo que redundará en el aumento de la oferta que provoca una estabilidad de los precios que son compatibles con los objetivos de la Ley 5/99 del Suelo de Castilla y León ya que se impide la especulación del suelo y se fomenta el acceso a la vivienda

Así por las razones expuestas se considera conveniente y oportuno la redacción de la presente Modificación Puntual de la Manzana Residencial del SE-NC-25-01 “Pajaritos II”, Parcelas 1 y 2

MV-II.-OBJETIVOS y PROPUESTAS de ORDENACIÓN

MV-II.A.-INTERÉS PÚBLICO de la MODIFICACIÓN

El principal objetivo de la presente modificación puntual es mejorar sustancialmente la ordenación de la manzana residencial para con ello favorecer e impulsar el desarrollo del ámbito. Con la presente ordenación se elimina el aspecto de medianera que se va a producir entre la parcela 1 y 2 ya que hay dos plantas de diferencia cambiándose el aspecto a un solo edificio con cuatro fachadas, lo que mejora sustancialmente el paisaje urbano de la manzana.

A su vez es discutible la ejecución de una promoción en la parcela 1, de titularidad municipal para el desarrollo edificatorio de 7 viviendas en Planta Baja + Primera, ya que el mero hecho de la necesidad de ejecutar un elemento común, ascensor más escalera para acceder a una sola planta y como máximo a un número de 4 viviendas, y 3 viviendas en planta baja, hace que no sea viable la promoción ni en términos funcionales ni en términos económicos o que se devalúe el valor de los aprovechamientos y se disminuya la calidad de la edificación.

Es más racional que este aprovechamiento se sume al del edificio colindante ya que este mantendría el número de elementos comunes proyectados, ascensores y escaleras aumentando la funcionalidad del conjunto de la manzana como se establece el punto 8º de la letra b) del artículo 5 del RUCyL que fomenta la prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto.

En aplicación de del punto anterior también se mejora la eficiencia energética del conjunto ya que se reduce sustancialmente la envolvente específica del volumen resultante frente al edificado lo que conlleva un ahorro energético del conjunto.

También se mejora la calidad del complejo edificatorio ya que se propone un espacio libre privado de esparramamiento de los vecinos del edificio que mejora también la calidad de las viviendas propuestas.

Por tanto, es indubitable la justificación del interés público que establece el artículo 169 del RUCyL para la presente Modificación Puntual del PGOU, ya que estas actuaciones de mejora de la calidad urbana del Sector SE SUNC 25-01, están enmarcadas dentro del artículo 5 del RUCyL, en el que en sus puntos a y b a asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables y en concreto con los objetivos que establece la presente Modificación Puntual que se sitúan dentro de lo establecido en el punto b) 3º del Artículo 5 del RUCyL, sobre el cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras intrusiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado.

MV-II.B.-OBJETIVOS y CRITERIOS de CLASIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual se formula con los objetivos y dentro de los límites establecidos en el artículo 169 del RUCyL ya que altera las determinaciones de Ordenación General Potestativa diferentes al Plan General de Ordenación de Soria y la Ordenación Detallada vigente del SE-NC-25-01 "Pajaritos II", en concreto la altura (OGP) y la tipología edificatoria (OD)

MV-II.C.-CRITERIOS de ORDENACIÓN

La presente Modificación Puntual va a utilizar los parámetros de ordenación detallada establecidos en el Estudio de Detalle I SE-NC-25-01 "Pajaritos II" y los parámetros de ordenación general del PGOU de Soria

MV-II.C.1.-OBJETIVOS ORDENACIÓN

Se trata con la redacción del presente documento ajustar las determinaciones de Ordenación General y Detallada del Estudio de Detalle SE-NC-25-01 “Pajaritos II” para la reordenación del volumen establecido para la Manzana Residencial de Vivienda Colectiva, con los siguientes objetivos:

- Optimizar energéticamente el conjunto de la manzana ya que se reducen las partes expuestas al agrupar la edificación y se mejora la eficiencia energética del conjunto.
- Se racionaliza la ejecución de elementos comunes ya que al reordenar el volumen se optimizan los portales y las escaleras, para un número de viviendas muy bajo como son las 7 viviendas de la parcela 1.
- Racionalidad del desarrollo inmobiliario que redunda en la eficiencia de los recursos económicos y por ende del precio de la vivienda
- Mejora del soleamiento de las viviendas del entorno, ya que las viviendas unifamiliares contiguas a la parcela 1 ya no tienen volumen que tape sus vistas
- Mantenimiento del Volumen existente por otro equivalente, sin alterar, edificabilidad ni número de viviendas.
- Aumento de una (1) planta en la Parcela 2 para compensar el volumen de la Parcela 1

Para conseguir estos objetivos se va a proceder a alterar el parámetro de Ordenación General Potestativa y la Ordenación Detallada en este caso de las alturas, y como consecuencia de ello, también la compatibilidad de tipología edificatoria, todo ello siendo alteraciones de carácter puntual

La identificación de los parámetros Urbanísticos sobre los que se va modificar la ordenación previamente establecida se trata de manera pormenorizada en los siguientes puntos.

MV-II.C.2.-PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL(OGP)

Para la elaboración de la presente Modificación Puntual se han considerado como parámetros para la Ordenación General los establecidos en la ficha del Estudio de Detalle del SE-NC-25-01 “Pajaritos II”

Los parámetros urbanísticos que se va a alterar son:

MV-II.C.2.1-Alturas.

Se modifica el Parámetro de Ordenación General Potestativa del PGOU (OGP) de la ficha del Sector, aumentándose a 5 plantas y 16 m.

MV-II.C.2.2-Otros Parámetros

No se estima oportuno la alteración el resto de parámetros definidos como potestativos ya que solamente se establece que la parcela resultante debe ser vivienda colectiva, y esta se puede definir en la Ordenación detallada como Bloque Abierto o Manzana Cerrada

Tampoco se alteran los objetivos de ordenación, los cuales se comparten en el presente documento y que son la ordenación del borde urbano y la obtención de dotaciones públicas

MV-II.C.3.-PARAMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD)

Para la elaboración de la presente se han considerado como parámetros para la Ordenación Detallada los establecidos en el Estudio de Detalle del SE-NC-25-01 “Pajaritos II” y lo establecido por el Artículo 134 del RUCyL.

Los parámetros urbanísticos que se va a alterar son:

MV-II.C.3.1-Alturas.

Se elimina las alturas permitidas en la parcela 1, pasando a cero (0) y quedando esta agrupada a la parcela 2 como espacio libre de parcela.

Se propone el aumento de una (1) planta en la parcela 2, para compensar el volumen que no se materializa en la parcela 1, quedando está libre de edificación como espacio libre de parcela y agrupada a la parcela 2 a través del desarrollo y edificación de un único edificio.

MV-II.C.3.2-Tipología.

Con la supresión del espacio edificable de la Parcela 1 para destinarse a espacio libre de parcela, el edificio al tener un lindero libre se transforma en una tipología de bloque abierto, circunstancia que ya ocurre con el resto de la manzana ya que la parte posterior es equipamiento del SURD-2, de tipología abierta y la esquina contraria es de vivienda unifamiliar aislada, y por tanto también abierta. Por tanto, se estima conveniente compatibilizar la Manzana Cerrada establecida en el Estudio de Detalle aprobado con la edificación colectiva abierta al igual que el resto de la manzana.

MV.-III.-DESCRIPCIÓN y JUSTIFICACIÓN de la PROPUESTA ORDENACIÓN

Se procede a la descripción y justificación de la Ordenación establecida por la Modificación Puntual.

MV.-III.-A.-ORDENACIÓN GENERAL

Según el artículo 169 del RUCyL, se alteran los parámetros de Ordenación General Potestativa establecidas en la Ficha. Se respetan los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.

A continuación, se justifican los parámetros de Ordenación General que se mantiene y se alteran

MV-III.A.1.- CLASIFICACIÓN

La clasificación del Suelo es la de URBANO NO CONSOLIDADO, ya que todavía no se han completado las obras de urbanización, No se altera

MV-III.A.2.-APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento de la Manzana Residencial, USO PREDOMÍNATE RESIDENCIAL, Siendo la edificabilidad máxima: (6.000 m²), que se desglosa en, Residencial Colectiva Libre (4.860m²), Protegida (540 m²) y Terciario (600 m²), No se altera

MV-III.A.3.-USOS PREDOMINANTES, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS

El Uso predominante de la Manzana que conforman las Parcelas 1 y 2 es el RESIDENCIAL, Vivienda Colectiva, No se altera

MV-III.A.4.-NUMERO de VIVIENDAS

El número de viviendas asignado por el Estudio de Detalle para el conjunto de la manzana residencial es de 73 viviendas, distribuidas de la siguiente forma, 68 viviendas Libres y 5 viviendas de Protección Pública. No se altera.

MV-III.A.5.-ALTURA

Se altera la Ordenación General Potestativa (OGP) de la ficha del sector, aumentando la altura máxima de 4 a 5 Plantas

MV-III.-B.-ORDENACIÓN DETALLADA

La presente Modificación Puntual de la Manzana Residencial del SE-NC-25-01 "Pajaritos II" altera también la Ordenación Detallada en vigor según lo establecido en los artículos del 92 al 100 de RUCyL.

MV-III.B.1.-CALIFICACION URBANÍSTICA.

Le es de aplicación las determinaciones del Estudio de Detalle vigente y de las alteraciones de la presente Modificación Puntual y que son:

MV-III.B.1.1-Tipología

Se incorpora la tipología abierta como permitida en el Estudio de Detalle en Vigor

MV-III.B.1.2-Alturas

Para compensar el ajuste del retranque se propone la elevación de una (1) planta, todo ello sin el consiguiente aumento de volumen máximo, sino como una reordenación del existente que con anterioridad por el Estudio de Detalle era de:

- Parcela 1 = **813 m² (2 plantas)**
- Parcela 2 = **5.187 m² (4 Plantas +Ático)**

Total = **6.000 m²**

El nuevo volumen ordenado es:

- Parcela Resultante (Parcela 1+Parcela 2) = **6.000 m² (5 plantas +Ático)**

Respecto al lindero norte se mantiene la limitación a una sola altura (1) y posición

El volumen es el mismo con la nueva ordenación por lo que se considera adecuado, en relación a la tipología, alineaciones, retranqueos, alturas y volúmenes ordenados en la presente Modificación Puntual y ajustada a los niveles característicos, ya definidos por la Ordenación previamente establecida, y además se cumple con las prescripciones establecidas en el punto 3 del artículo 94 del RUCyL

MV.-IV.-CONDICIONES ACCESIBILIDAD. ORDEN TMA/851/2021

Atendiendo a que el instrumento que se tramita es un Estudio de Detalle, que no afecta a ninguna de las determinaciones de aplicación de las disposiciones de la Ley 3/1 998 de 24 de junio de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

La orden TMA/851/2021 obliga a que los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en esta orden, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquellas con discapacidad permanente o temporal.

El presente Estudio de Detalle No altera ningún espacio público.

MV-V.- LEY 5/2009, de 4 de JUNIO, del RUIDO de CASTILLA y LEÓN

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, establece, en su artículo 7, “Planeamiento territorial y urbanístico”, que en los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

No se establecen modificaciones a lo establecido por la el PGOU de Soria

MV-VI. -TRAMITE AMBIENTAL

En relación con el artículo 169 del RUCyL, y el trámite ambiental previsto en el artículo 157 y tal y como especifica la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en su artículo 6, los planes y programas que establezcan un marco para la autorización en un futuro de proyectos y que no cumplan los requisitos especificados en el apartado 1 serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

La definición de la Modificación Puntual, no altera las condiciones preexistentes de las normas que contiene este documento no impide el cumplimiento de esta Orden, que desarrolla el mandato contenido en la disposición final del Real Decreto 505/2007.

MV-VII.-ESTUDIO ECONÓMICO

La presente Modificación Puntual afecta exclusivamente a las parcelas que conforman la Manzana Residencial por lo que no se ven alterados los patrimonios públicos de Suelo del Ayuntamiento de Soria.

No se realizan obras de Urbanización ni tampoco hay cambios de clasificación.

No hay disminución de la edificabilidad por lo que no se alteran la tasas o licencias previstas por el instrumento de ordenación.

Y por tanto se puede concluir que la presente Modificación Puntual no es lesiva para las Arcas Municipales.

MV-VIII.-RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con el artículo 136.1 del RUCyL, se incorpora en el presente apartado un Resumen Ejecutivo con el siguiente contenido adicional al del resto de la Memoria Justificativa y Vinculante:

- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, indicando el alcance de dicha alteración, que se corresponde con los Planos O-01, O-03 y O-06 afecta completamente a las parcelas 1 y 2 del Estudio de Detalle SE-NC-25-01 “Pajaritos II”
- Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística, indicando la duración de la suspensión.

MV-VIII-A.-RELACIÓN de PARÁMETROS ALTERADOS

En cumplimiento del art. 136.1 del RUCYL, se indica que la nueva ordenación altera a la vigente en todo el ámbito del Estudio de Detalle y su descripción es la siguiente:

PARÁMETRO ORDENACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE SE-NC-25-01 “Pajaritos II”	MOD. PUNTUAL REORDENACIÓN Parcela 1 y 2 SE-NC-25-01 “Pajaritos II”
Alturas	Parcela 1: B+I (2) plantas y 7 metros Parcela 2: B+III+Atico (4) plantas y 13 metros	Parcela 1: (0) plantas (Espacio Libre) Parcela 2*: B+IV+Atico (5) plantas y 16 metros *se mantiene la limitación a (1) altura respecto al lindero Norte ya establecida por el ED
Tipología	La tipología de la edificación será colectiva, adosada, cerrada, entre medianeras, conformando manzanas cerradas	La tipología de la edificación será colectiva, abierta o adosada, cerrada, entre medianeras, conformando manzanas cerradas o bloques abiertos

*Se mantiene la edificabilidad y ésta en los mismos usos previstos en el ED previo, con los mismos metros cuadrados, recogidos en el proyecto de actuación que se redacta y aprueba en base al ED del sector 25-01 y que son los siguientes:

CUADRO ESTUDIO DE DETALLE SE-25-01 PREVIO:

ESTUDIO DE DETALLE SE-25.01.												
UNIDAD DE ACTUACIÓN 25.01.												
LUCRATIVOS												
PARCELA	USO	SUPERFICIE DE PARCELA	EDIFICABILIDAD/Nº VIVIENDAS						ORDENA NZA	ALTURA MÁXIMA	Nº DE PLANTAS	TITULAR
			VFP		VIV LIBRE		TERCARIO					
			M2	Nº VIV.	M2	Nº VIV.	M2	M2				
PARCELA 1	RESIDENCIAL	598,55 m2	540,00	5	273,00	2	0,00	813,00	7,00	NZ-1	7,00 m	PB+I
PARCELA 2	RESIDENCIAL	3.177,51 m2	0,00	0	4.587,00	66	600,00	5.187,00	66,00	NZ-1	13,00 m	PB+III+atico
TOTAL		3.776,06 m2	540,00	5	4.860,00	68	600,00	6.000,00	73			AYTO. PRIVADO
NO LUCRATIVOS												
PARCELA	USO	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD						ORDENA NZA			PROPIEDAD
PARCELA 3	EQUIPAMIENTOS	1.106,72 m2	S/PGOU						S/PGOU			PÚBLICA
PARCELA 4	ESPACIO LIBRE	2.120,11 m2	S/PGOU						S/PGOU			PÚBLICA
PARCELA 5	RED VIARIA	2.733,94 m2	S/PGOU						S/PGOU			PÚBLICA
PARCELA 6	SISTEMA GENERAL	3.192,00 m2	S/PGOU						S/PGOU			PÚBLICA
PARCELA 7	RESERVA DE VIARIO	192,02 m2	S/PGOU						S/PGOU			PÚBLICA
PARCELA 8	RESERVA DE VIARIO	642,75 m2	S/PGOU						S/PGOU			PÚBLICA
TOTAL		9.886,94 m2										
TOTAL U.A 25.01		13.663,00 m2										

CUADRO ESTUDIO DE DETALLE SE-25-01 MODIFICADO:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD/NUMERO VIVIENDAS							ORDENANZA	ALTURA max	NUMERO PLANTAS
			VPP		V. LIBRE		TERC.	TOTAL				
			m²	Nº VIV	m²	Nº VIV	m²	m²	Nº VIV			
Parcela 1+2	Residencial	3.776.06 m²	540	5	4860	68	600	6000	73	NZ-1	16,00m	PB+IV+Atico

MV-VIII-B.-RELACIÓN de CAMBIOS en DOCUMENTACIÓN

MV-VIII-B.1.-PLANOS de ORDENACIÓN

Con la presente Modificación Puntual se Modifica la documentación gráfica del Estudio de Detalle SE-NC-25-01 "Pajaritos II" en los *Planos O-03, O-06*

MV-VIII-B.2.-DOCUMENTACION ESCRITA

Se altera la ficha del sector en el punto OBSERVACIONES (OGP), donde establece *Altura máxima: 4 Plantas y 13 metros* se sustituye por: *Altura Máxima 5 Plantas y 16 metros.*

Respecto a la Ordenación Detallada establecida, la presente Modificación Puntual, sustituye los parámetros máximos de alturas a 5 plantas según lo establecido en el presente documento

En las Normas Urbanísticas del Estudio de Detalle 25-01 en vigor, el Artículo 1 (página 18) , se complementa añadiendo la tipología abierta, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 1.- Tipología Edificatoria

La tipología de la edificación será colectiva, abierta o adosada, cerrada, entre medianeras, conformando manzanas cerradas o bloques abiertos

MV-VIII-C.-ÁMBITO de SUSPENSIÓN de LICENCIAS

Se suspenden por tanto las licencias nuevas en todo el ámbito del presente Estudio de Detalle, esto es en la Manzana Residencial del SE-NC-25-01 "Pajaritos II" , **Parcelas 1 y 2** desde el acuerdo de aprobación inicial hasta la aprobación definitiva, con los plazos máximos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016), vigente a partir del 4/04/2016.

No se considera necesaria la suspensión de otros procedimientos.

MV-IX.- PRESENTACIÓN

Señalado lo anterior, se presenta la presente Modificación Puntual de la Manzana Residencial del SE-NC-25-01 "Pajaritos II" para su tramitación reglamentaria, y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

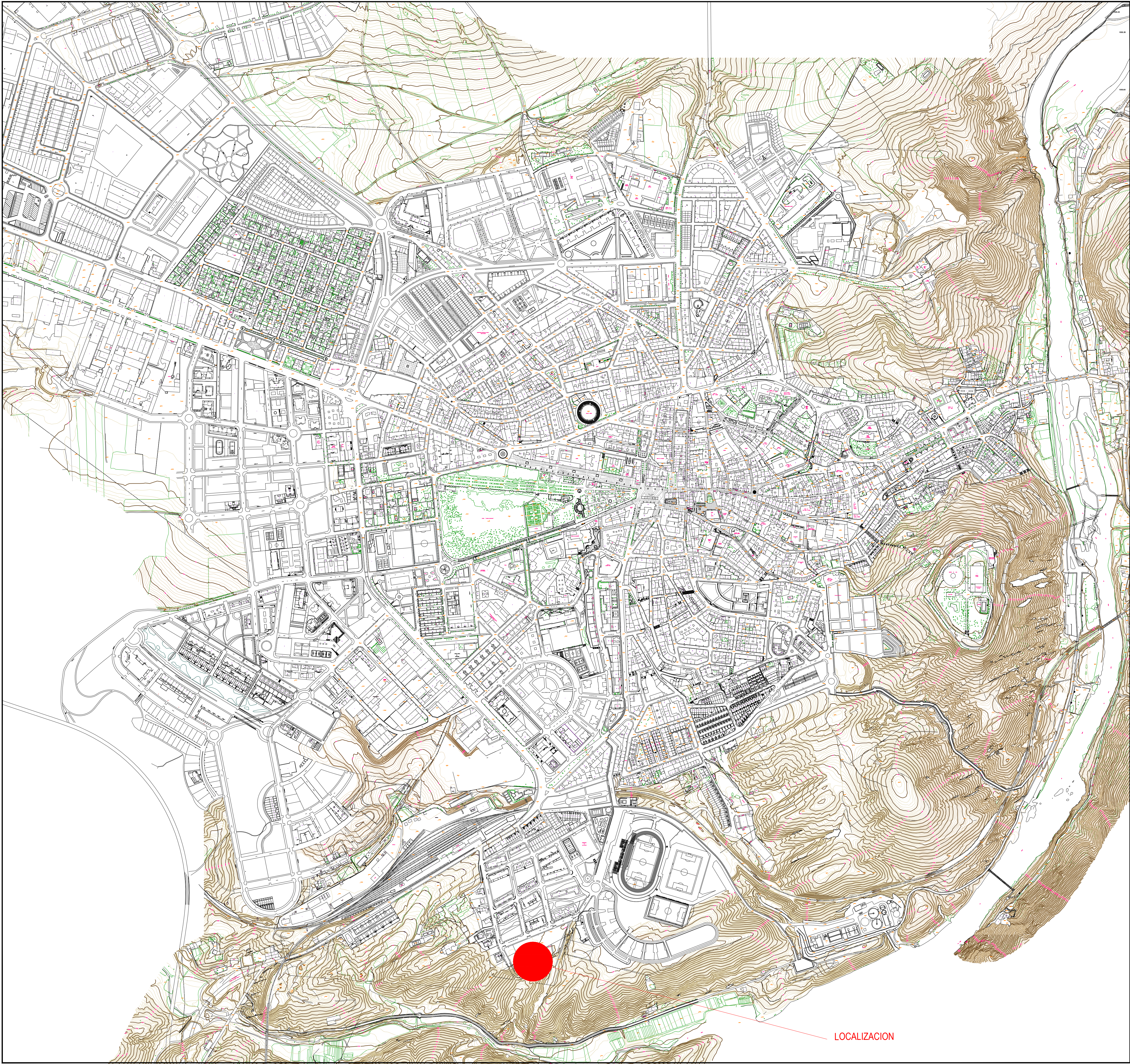
En Soria a 9 de OCTUBRE de 2022

El, Arquitecto

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'I' followed by a series of loops and a final 'M' shape.

Fdo. IGNACIO CABRERIZO DE MARCO

DN: PLANOS



LEYENDA:

PROYECTO:
MODIFICACION
PUNTUAL

Manzana Residencial
SE-NC-25-01
"Los Pajaritos II" Parcelas 1 y 2
Calle Nueva Apertura
-SORIA-

PROMOTOR:

DOMUS NEBRUA S.L.

PLANO:
INFORMACION

Situacion

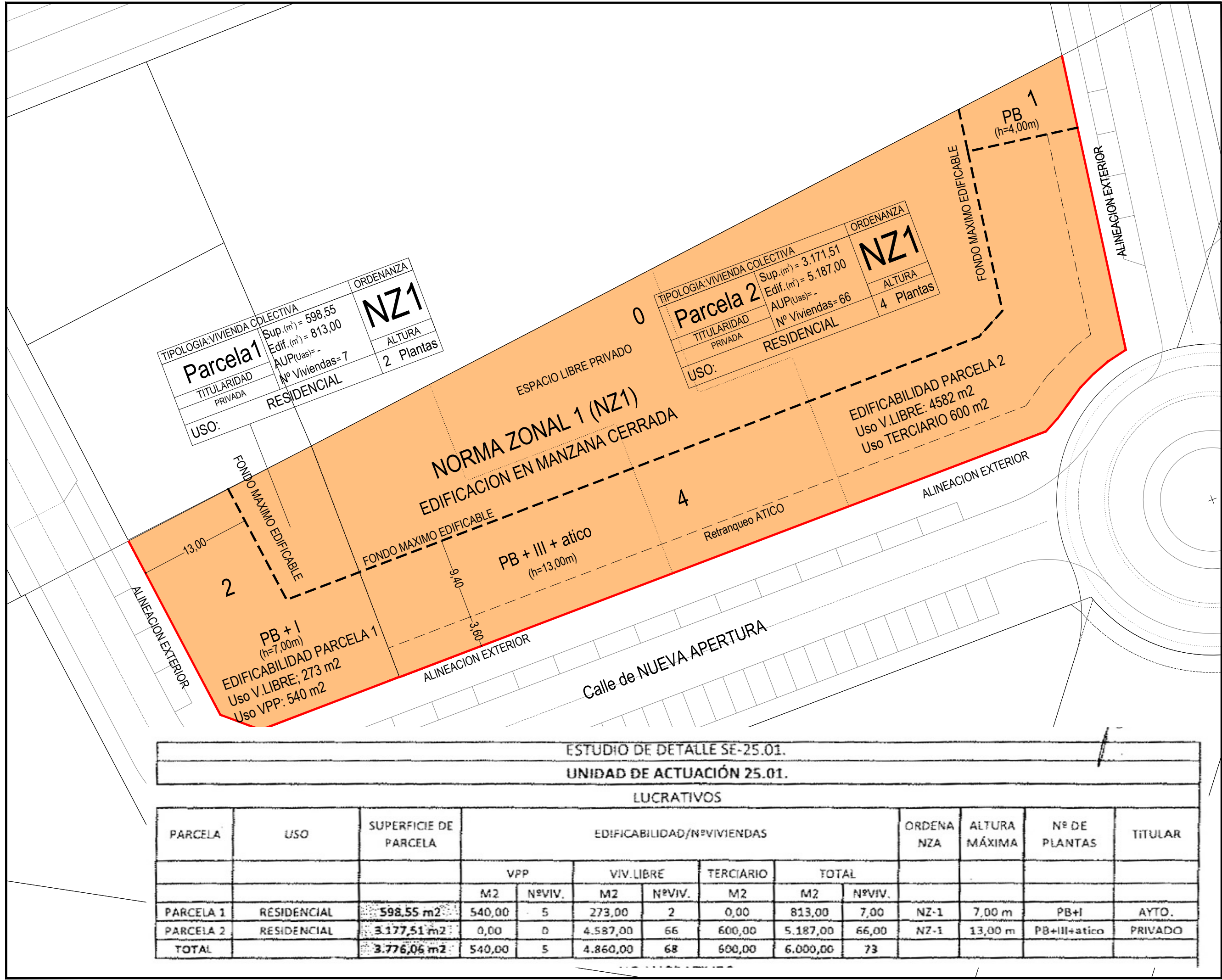
ESCALA: 1:400
FASE: APROBACION INICIAL
FECHA: ABRIL 2021

I-01

REDACTOR:

FRMIA:

I. C. d. M.
Ignacio Cabrera
ARQUITECTURA Y URBANISMO
Calle Santa Lúcia de Marillac nº5 Bº 4º 2003 SORIA
620 29 77 73 ignaciocabreraarquitecto@gmail.com



LEYENDA:

ESTUDIO DE DETALLE ACTUAL

PROYECTO:

MODIFICACION PUNTUAL
Manzana
Residencial SE-NC-25-01
"Los Pajaritos II" Parcelas 1 y 2
Calle Nueva Apertura -SORIA-

PROMOTOR:

DOMUS NEBRIJA S.L.

PLANO:

INFORMACION
ORDENACION
VIGENTE SE-25-01
Alineaciones, Fondo
Alturas, Area
Edificable

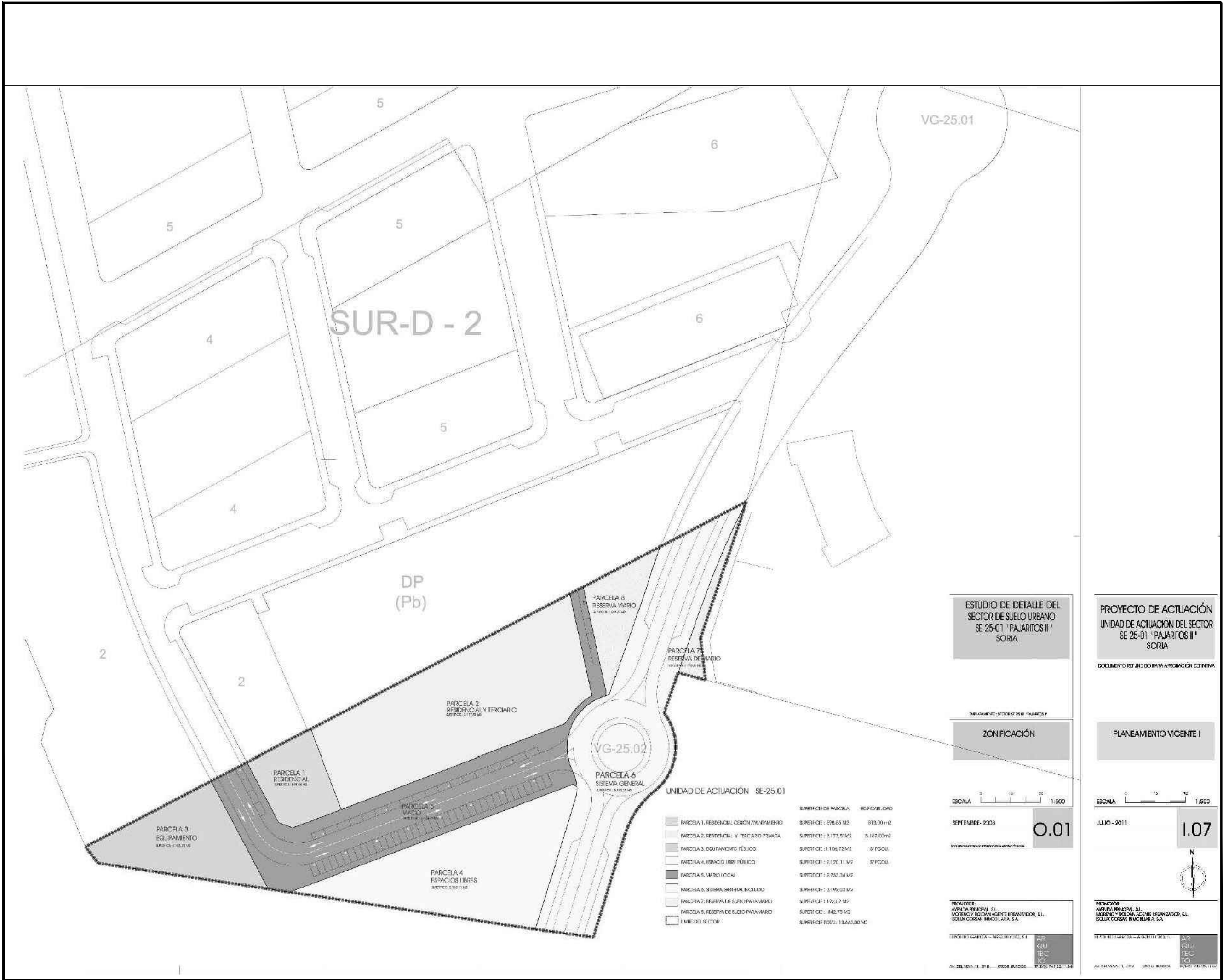
ESCALA: 1/400
FASE: APROBACION INICIAL
FECHA: OCTUBRE 2022

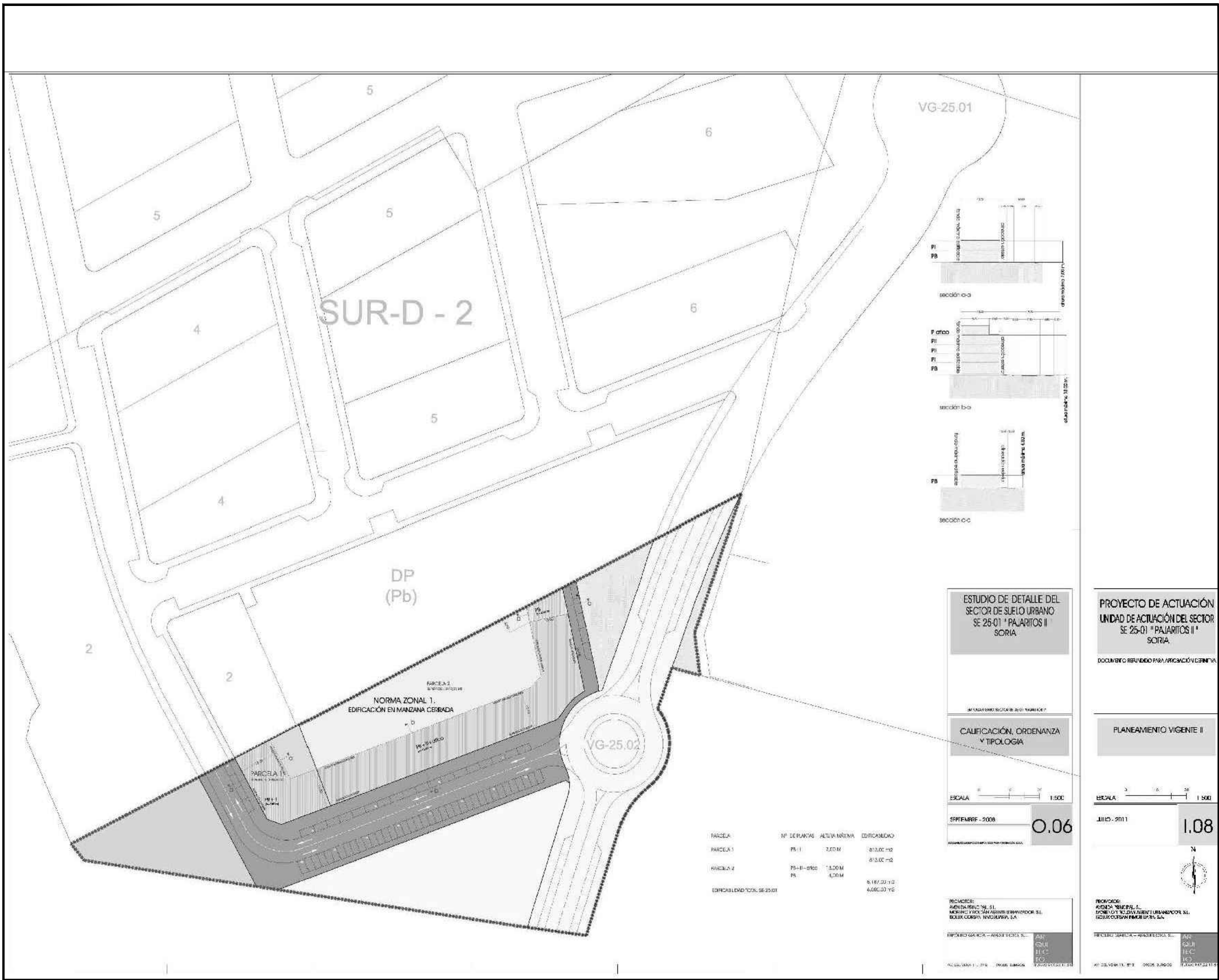
I-02

REDACTOR:

FIRMA:

I. C. d. M.
Ignacio Cabrero de Marco
ARQUITECTURA y URBANISMO
Calle Santa Luisa de Marillac nº5 Bajo 42003 SORIA
620 29 77 73 ignaciocabreroarquitecto@gmail.com





LEYENDA:

PROYECTO:

MODIFICACION
PUNTUAL
Manzana
Residencial
SE-NC-25-01

"Los Pajaritos II" Parcelas 1 y 2

Calle Nueva Apertura
-SORIA-

PROMOTOR:

DOMUS NEBRIJA S.L.

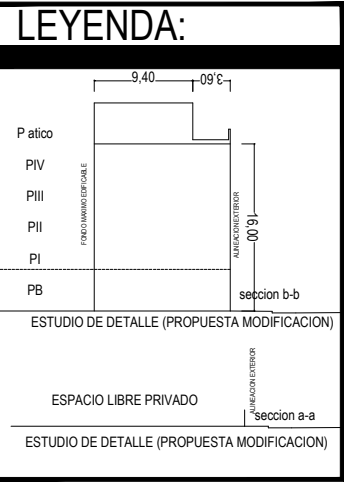
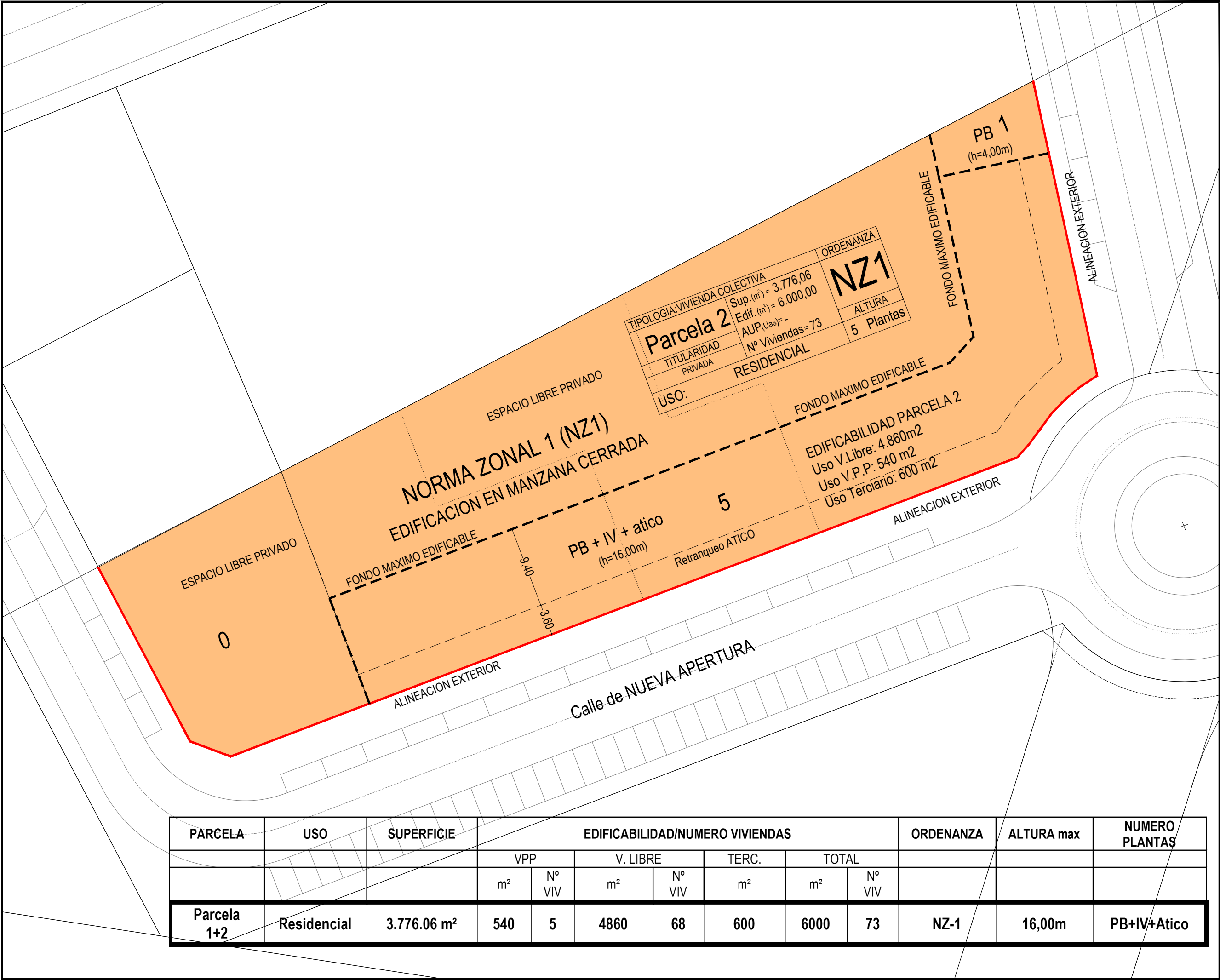
PLANO:

INFORMACION
ORDENACION
VIGENTE SE-25-01
Documentacion
Grafica
Publicada 2/2

ESCALA: SE
FASE: APROBACION INICIAL
FECHA: OCTUBRE 2022

REDACTOR:

FIRMA:
I. C. d. M.
Ignacio Cabrero de Marco
ARQUITECTURA Y URBANISMO
Calle Santa Luisa de Marillac nº5 Bajo 42003 SORIA
620 29 77 73 ignaciocabreroarquitecto@gmail.com



PROYECTO:

MODIFICACION
PUNTUAL
Manzana
Residencial SE-
NC-25-01
"Los Pajaritos II" Parcelas 1 y 2
Calle Nueva Apertura
-SORIA-

PROMOTOR:

DOMUS NEBRIJA S.L.

PLANO:

ORDENACION

Alineaciones, Fondo
Alturas, Area
Edificable

ESCALA: 1/400

FASE: APROBACION INICIAL

FECHA: OCTUBRE 2022

0-01

REDACTOR:

FIRMA:

I. C. d. M.
ignacio abrerizo de Marco
ARQUITECTURA y URBANISMO

Calle Santa Luisa de Marillac nº5 Bajo 42003 SORIA
620 29 77 73 ignaciocabrerizoarquitecto@gmail.com