

**ANEXO 04 – PLANEAMIENTO**

**INDICE:**

- 4.1.- Normativa de aplicación.
- 4.2.- Ámbito de Actuación.
- 4.3.- Justificación cumplimiento Estudio de Detalle Sector SE-25.01.
- 4.4.- Justificación cumplimiento P.G.O.U. de Soria.
- 4.5.- Justificación cumplimiento Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- 4.6.- Documentación Gráfica.

**PLANEAMIENTO - JUSTIFICACION URBANISTICA.****4.1.- Normativa de aplicación.**

El presente Proyecto se ha formulado conforme a la Reglamentación Urbanística aplicable, que viene regulada por:

Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 2/2008, de 20 de junio.

Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

Reglamento de Planeamiento para desarrollo y aplicación de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

P.G.O.U. de Soria, adaptado a la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León mediante Orden 409/2006 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Estudio de Detalle del Sector SE-25.01 "Pajaritos II" del P.G.O.U. de Soria, aprobado definitivamente el 12 de febrero de 2.009.

Proyecto de Actuación del Sector SE-25.01 "Pajaritos II" del P.G.O.U. de Soria, aprobado definitivamente el 22 de julio de 2.011.

Como se ha comentado, el presente Proyecto de Urbanización tiene por objeto definir las obras necesarias para la ejecución de la Urbanización de la Unidad de Actuación del Sector SE-25.01 "Pajaritos II" del P.G.O.U. de Soria, de acuerdo con el Estudio de Detalle aprobado definitivamente en fecha 12 de febrero de 2.009, y el Proyecto de Actuación aprobado definitivamente en fecha 22 de julio de 2.011.

#### **4.2.- Ámbito de Actuación.**

Reproducimos en este apartado el punto 1.1.3 de la presente Memoria, en cuanto a que el Proyecto de Urbanización contempla las obras de urbanización necesarias para la urbanización completa del viario del Sector SE-25.01 del P.G.O.U. de Soria, con todas las infraestructuras necesarias, y las conexiones de las mismas con las del resto de la ciudad.

Dentro del Sector SE-25.01 se incluye una parte del sistema general viario contenido en el P.G.O.U. de la ciudad de Soria, en concreto una parcela con una superficie de 3.216,74 m<sup>2</sup>, y 2 parcelas de reserva de viario con unas superficies de 544,10 m<sup>2</sup> y 150,63 m<sup>2</sup>, situadas en la parte Este del Sector.

El presente Proyecto no contempla la actuación en las parcelas correspondientes al Sistema General Viario, ni en las reservas de viario, entendiendo que estas se dejaron en previsión de la resolución de la conexión del sistema general viario, con las calles Antonio Segura Zubizarreta, y con la rotonda situada al Nor-Este del Sector con las confluencias de las calles Ciudad Real y Universidad.

Todas las obras contempladas en el presente Proyecto se desarrollan dentro del ámbito de las parcelas de Viario y de Espacios Libres del Sector, incluyendo las infraestructuras necesarias, y las conexiones de las mismas con las de la ciudad, sin ocupar en absoluto los terrenos reservados por el Planeamiento General para el Sistema General Viario.

Las obras se han proyectado conforme a un levantamiento topográfico realizado en el momento presente (diciembre de 2.018), definiendo las rasantes necesarias para su conexión con el viario del Sector colindante (Crta. Madrid-Pajaritos), y facilitando la compatibilidad con la solución que el Excmo. Ayuntamiento de Soria plantee para el Sistema General Viario, bien en su trazado existente en el Planeamiento General actual, o en una hipotética Modificación del mismo que resuelva los problemas físicos existentes en el viario general, fuera del ámbito de actuación del presente Proyecto de Urbanización.

#### **4.3.- Justificación cumplimiento Estudio de Detalle Sector SE-25.01.**

El presente Proyecto de Urbanización asume íntegramente la ordenación señalada en el Estudio de Detalle, con las adecuaciones propias a la realidad vigente de este documento (levantamiento topográfico actualizado), con la definición completa de las obras de urbanización de los viarios y de los sistemas locales de la Unidad, respetando las determinaciones urbanísticas, tanto del propio Estudio de Detalle como del vigente P.G.O.U. de Soria.

En cuanto a las rasantes definidas en el Estudio de Detalle se considera imprescindible adaptar las mismas al objeto de posibilitar el trazado de la red de saneamiento de fecales, por lo que se respetan las rasantes en la conexión con el trazado actual de la calle Guadalajara, adoptando una pendiente para la prolongación de la misma del 2%, hasta el final de la curva proyectada y manteniendo una pendiente uniforme del 1% hasta la rotonda prevista en el sistema General Viario. De esta forma es posible proyectar un trazado para la red de saneamiento de fecales con una pendiente mínima del 1%, pendiente considerada como mínima, para un funcionamiento aceptable de la red.

Las determinaciones de la ordenación detallada del suelo incluido dentro del ámbito del Sector SE-25.01, según el Estudio de Detalle y el Proyecto de Actuación, aprobados es el siguiente:

Superficie: 13.663,00 (13.701,51m<sup>2</sup>).  
Sistemas Generales Incluidos: 3.192,00 m<sup>2</sup> (3.216,74m<sup>2</sup>).  
Intensidad de uso global: 0,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Aprovechamiento Lucrativo-Edificabilidad: 6.000,00 m<sup>2</sup>.  
Número máximo de viviendas: 66  
Uso Pormenorizado: Vivienda colectiva.

Cesiones:  
Sistema General Viario: 3.192,00 m<sup>2</sup> (3.216,74 m<sup>2</sup>).  
Reserva Viario: 542,75 m<sup>2</sup> (544,10 m<sup>2</sup>).  
Reserva Viario: 151,87 m<sup>2</sup> (150,53 m<sup>2</sup>).  
Espacios Libres: 2.145,00 m<sup>2</sup> (2.146,63 m<sup>2</sup>).  
Equipamiento Público: 1.120,87 m<sup>2</sup> (1.121,73 m<sup>2</sup>).  
Parcelas residenciales: 3.776,06 m<sup>2</sup> (3.777,72 m<sup>2</sup>).

#### **4.4.- Justificación cumplimiento P.G.O.U. de Soria.**

El presente Proyecto de Urbanización cumple con todas las determinaciones y prescripciones del vigente P.G.O.U. de Soria que le son de aplicación, siendo redactado de acuerdo con lo determinado en el artículo 2.3.13 de las Normas Urbanísticas.

Se han incluido en el Proyecto, estando definidas en el apartado correspondiente de la Memoria, así como en sus respectivos planos, las obras de:

- a) Accesibilidad y supresión de barreras.
- b) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- c) Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de energía eléctrica.
- f) Red de alumbrado público.

- g) Otras redes: gas, telefonía, cable.
- h) Jardinería en el sistema de espacios libres.
- i) Mobiliario urbano.
- j) señalización vertical y horizontal

En cuanto al contenido, el Proyecto tiene todos los documentos señalados en el apartado A) del artículo 2.3.13 de las Normas Urbanísticas, con:

Memoria descriptiva general de las obras incluidas en el proyecto de urbanización.

Planos de Información y Situación, con el estado actual de los terrenos afectados por el Proyecto de Urbanización, y de la urbanización del Sector colindante, y su relación con el conjunto urbano de la ciudad de Soria.

Planos de proyecto y de detalle, con la definición de la totalidad de las obras proyectadas.

Pliegos de Condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios.

Mediciones.

Cuadro de Precios Descompuestos.

Presupuesto.

En cuanto a las precisiones señaladas en el mencionado artículo 2.3.13 de las Normas Urbanísticas, el Proyecto contiene las siguientes:

Definición del ámbito de actuación, con planos de situación y levantamiento topográfico con escala 1/500, superior al mínimo exigido de 1/1000.

Determinaciones del planeamiento de desarrollo correspondiente al Estudio de Detalle del Sector SE-25.01, con planos de zonificación, calificación, ordenanza y tipología.

En cuanto a la calificación pormenorizada del suelo, el Proyecto de Urbanización respeta la calificación planteada por los instrumentos de planeamiento de aplicación P.G.O.U. y Estudio de Detalle.

Definición de alineaciones respetando las definidas en el Estudio de Detalle, y definición y adaptación de las rasantes para permitir la conexión con el Sector contiguo, y posibilitar y solucionar la red de saneamiento.

El Proyecto se ha redactado asimismo de acuerdo con las normas de urbanización señaladas en el art. 2.5 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.

En cuanto a posibles afecciones a elementos naturales, tal y como se recoge en la Memoria, en el ámbito de actuación no existen elementos de paisaje, ni perspectivas ni singularidades topográficas relevantes o que sea necesario proteger, al encontrarnos con unos terrenos utilizados como zona de rellenos, respetándose las rasantes existentes en este momento en los límites del mismo.

El Proyecto contempla la definición y diseño de los elementos complementarios (pasos de peatones, bordillos, sumideros, arquetas, etc.), con acabados, texturas y coloraciones.

El Proyecto incluye documentación específica para cada clase de obras, en su anexo memoria correspondiente, estando refundidas y resumidas en la Memoria principal o general del Proyecto.

En los Pliegos de Condiciones se definen los plazos de ejecución, terminación y recepción provisional, contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En cuanto a garantías, de acuerdo con el apartado B) del artículo 2.3.13, se presentarán las garantías y condiciones que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la correcta ejecución de las obras, corriendo a cargo del urbanizador las pruebas y ensayos técnicos que se consideren necesarias, y cuyo presupuesto no estará nunca por debajo del 1% del presupuesto de ejecución material.

Respecto a las Compañías Suministradoras, el Proyecto de Urbanización se ha redactado conforme a las recomendaciones y especificaciones de cada una de ellas, aportándose en cada Anexo o Memoria específica la documentación facilitada por cada una de ellas.

En cuanto a tramitación, de acuerdo con el apartado C) del artículo 2.3.13, la tramitación del Proyecto de Urbanización se sujetará al procedimiento establecido en el artículo 213 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **4.5.- Justificación cumplimiento Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.**

El presente Proyecto de Urbanización se ha redactado y cumple con todas las determinaciones del Reglamento de Urbanismo que le son de aplicación:

La ejecución de las obras de urbanización la realizará el urbanizador, Domus Nebrija SL, mercantil propietaria de todas las parcelas privadas del Sector.

El Proyecto contempla la totalidad de los gastos necesarios para llevar a cabo la ejecución material de la urbanización incluida en el Sector SE-25.01, enumerados en el artículo 198 del Reglamento de Urbanismo.

La garantía de urbanización que según el Reglamento, tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de una actuación urbanística, se constituirá en el plazo y condiciones establecidos en el mismo.

La entrega, destino y conservación de la urbanización corresponderá al urbanizador hasta su recepción por parte del Ayuntamiento. Una vez recibida, la conservación y mantenimiento de la Urbanización corresponderá al Ayuntamiento.

En la actualidad no existe ningún tipo de urbanización dentro del ámbito de los terrenos de la Unidad de Actuación, estando ocupada en su práctica totalidad por los rellenos efectuados en años anteriores.

En cuanto a la vegetación existente, nos encontramos con superficies rústicas sobre las que se efectuaron una serie de rellenos, sobre la cual no ha crecido ningún tipo de arbolado. La vegetación existente es escasa, con matorrales y arbustos en las laderas de terreno natural de los límites, y más escasos en toda la planicie central de la actuación.

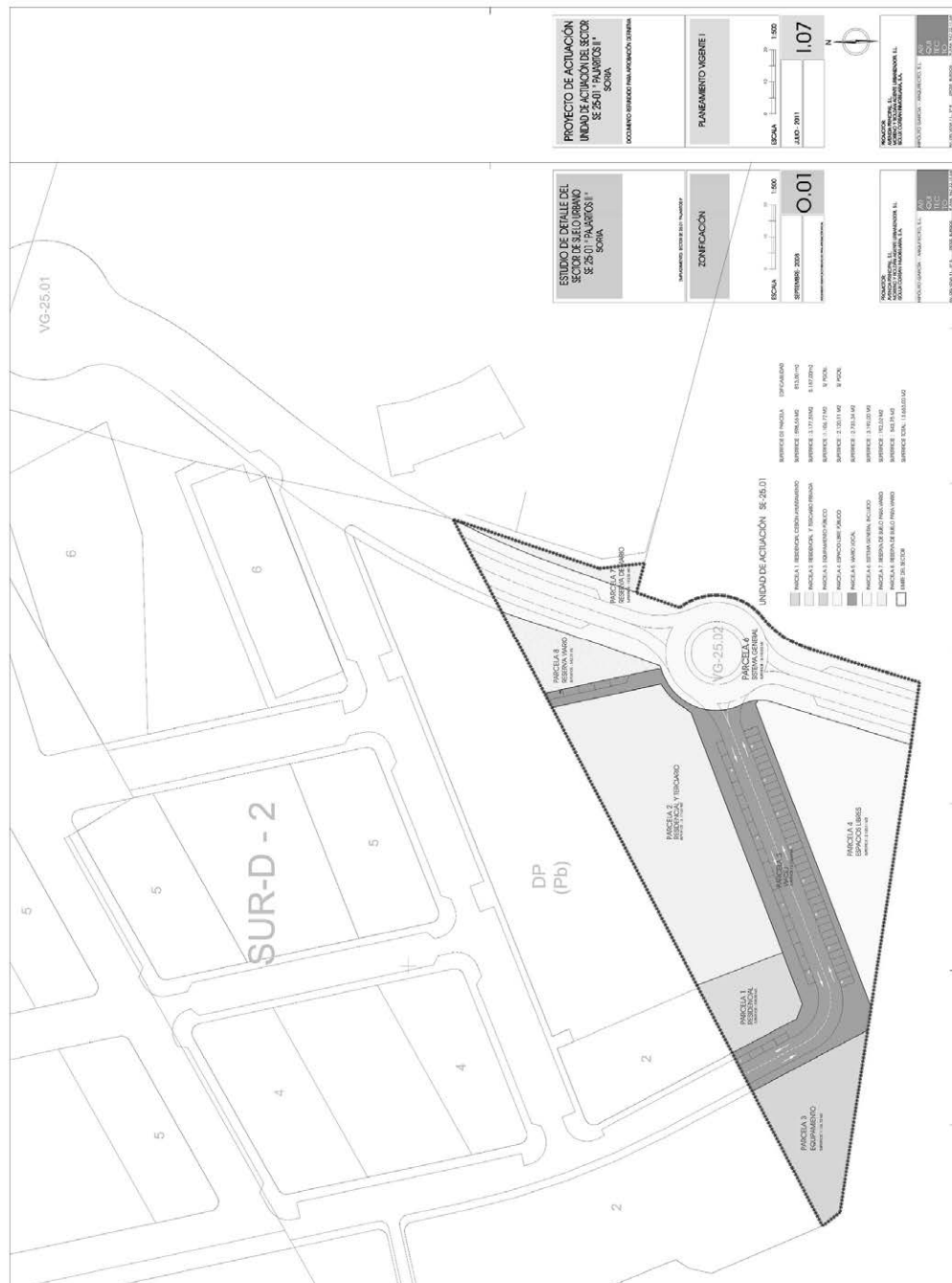
Respecto a arbolado, únicamente se detectan dos pequeñas encinas, sin valor paisajístico, en la base del talud de terreno natural de la pequeña plataforma existente en el ángulo Nor-Este de la Actuación, zona ocupada por el viario del sistema general.

#### **4.6.- Documentación Gráfica.**

El Proyecto contiene el plano nº 02 Planeamiento y Propiedades, donde se recogen, aparte de las superficie y delimitación de las mismas, la normativa específica de aplicación según el Estudio de Detalle del Sector SE-25.01.

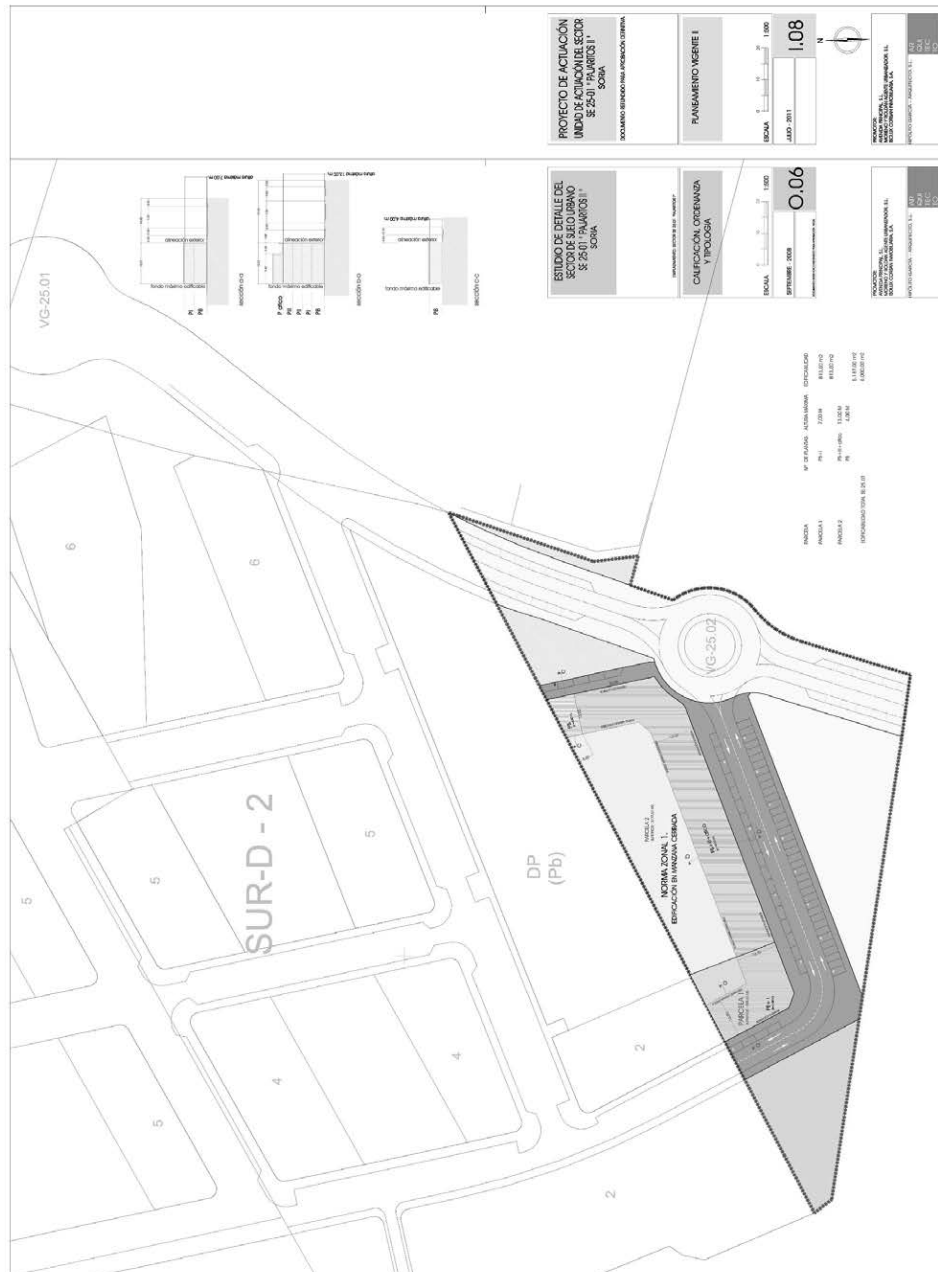
En las páginas siguientes, se adjunta documentación fotográfica recogida de la publicación del Proyecto de Actuación aprobado definitivamente, con planos de zonificación, calificación, ordenanza y tipología del Estudio de Detalle.

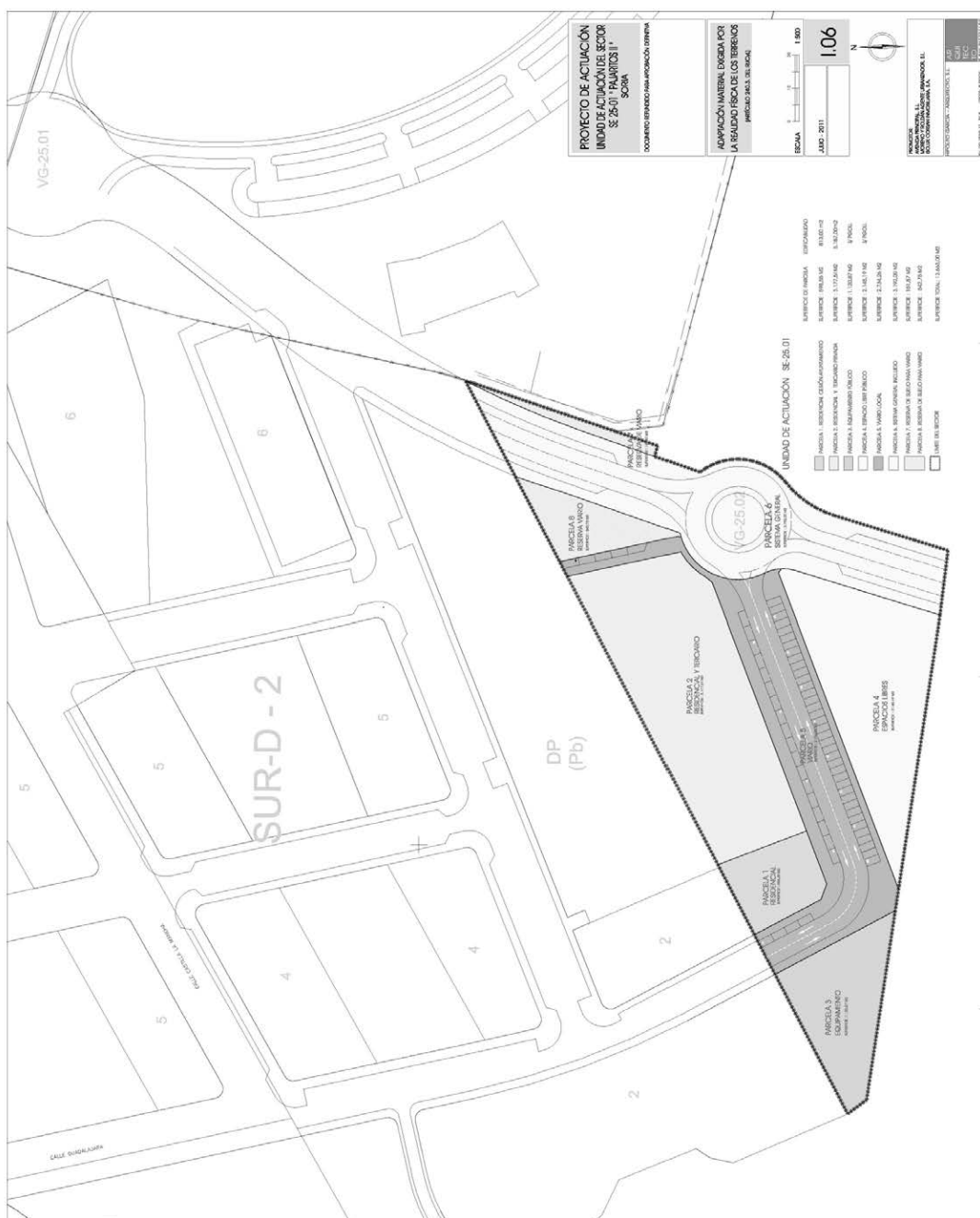
Con estos planos y los apartados anteriores queda recogido y justificado el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación para el presente Proyecto de Urbanización.



CV: BOCYL-D-18082011-82







CV: BOCYL-D-18082011-82