

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno Municipal de fecha 13 de septiembre de 2024 y corregido según lo acordado por el Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de C y L de fecha 28 de Octubre de 2024.

LA SECRETARIA GRAL ACCTAL

Fdo: M<sup>a</sup> Luísa Plaza Almazán

**DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA**



# ÍNDICE de CONTENIDO

## Contenido

DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA.....	4
MI-I.-ANTECEDENTES.....	4
MI-I.A.-OBJETO.....	4
MI-I.B.-AUTOR.....	4
MI-I.C.-ENCARGO.....	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.....	6
MI II.D.-INFRAESTRUCTURAS.....	7
MI II.E.-EDIFICACIONES.....	9
MI-III.-MARCO NORMATIVO.....	10
MI-III.A.-LEGISLACIÓN APLICABLE.....	10
MI-III.B.-MARCO LEGAL.....	12
MI-III.C.-PLANEAMIENTO APLICABLE.....	14
MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES.....	14
MI-IV.-PLANEAMIENTO SOBRE las PARCELAS.....	26
MI-IV.A.-ANÁLISIS de la ORDENACIÓN DETALLADA SE-SUNC 06-02.....	27
MI-IV.B.-CONCLUSIONES de la ORDENACIÓN DETALLADA SE-SUNC 06-02.....	29
DN-MV: MEMORIA VINCULANTE.....	30
MV-I.-CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD.....	30
MV-II.-OBJETIVOS y PROPUESTAS de ORDENACIÓN.....	31
MV-II.A.-OBJETIVOS y CRITERIOS GENERALES de INTERÉS PUBLICO.....	31
MV-II.B.-OBJETIVOS y CRITERIOS de CLASIFICACIÓN.....	32
MV-II.C.-CRITERIOS de la ORDENACIÓN.....	32
MV-II.D.-JUSTIFICACIÓN de los OBJETIVOS y PROPUESTAS.....	34
MV-II.E.-ANÁLISIS de la INFLUENCIA de la MODIFICACIÓN SOBRE el MODELO TERRITORIAL.....	35
MV-II.F.-IDENTIFICACIÓN y JUSTIFICACIÓN de las DETERMINACIONES que se ALTERAN.....	35
MV-II.G.-DOTACIONES EXISTENTES y PREVISTAS por la MODIFICACIÓN.....	38
MV-III.- JUSTIFICACIÓN de la ORDENACIÓN GENERAL.....	40
MV-III.A.-DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	40
MV-III.B.- USO PREDOMINANTE.....	40
MV-III.C.- PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA.....	40
MV-III.D.-EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN USOS PRIVADOS.....	41
MV-III.E.-DENSIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA.....	41
MV-III.F.-ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL.....	41



MV-III.G.-ÍNDICE DE VARIEDAD USO .....	42
MV-IV.-ORDENACIÓN DETALLADA .....	44
MV-IV.A.-CALIFICACIÓN URBANÍSTICA .....	44
MV-IV.B.-SISTEMAS LOCALES .....	49
MV-IV.C.-DETERMINACIÓN APROVECHAMIENTO MEDIO .....	56
MV-IV.D.-DELIMITACIÓN de UNIDADES de ACTUACIÓN .....	58
MV-IV.E.-USOS FUERA de ORDENACIÓN .....	58
MV-IV.F.-PLAZOS para CUMPLIMIENTO de los DEBERES URBANÍSTICOS .....	59
MV-IV.G.-ÁREAS de TANTEO y RETRACTO .....	59
MV-V.-FICHA COMPARADA .....	60
MV-VI.-RESUMEN EJECUTIVO .....	61
MV-VI.A.-RESUMEN EJECUTIVO.....	61
MV-VI.B.-ÁMBITO DE NUEVA ORDENACIÓN .....	61
MV-VI.C.-ÁMBITO y DURACIÓN de la SUSPENSIÓN de LICENCIAS.....	61
MV-VI.D.-ALTERACIÓN de las DETERMINACIONES ACTUALES del PGOU .....	62
MV-VI.-TRAMITE AMBIENTAL .....	63
MV-VII.-CONDICIONES ACCESIBILIDAD. ORDEN TMA/851/2021 .....	63
MV-VIII.- LEY 5/2009, de 4 de JUNIO, del RUIDO de CASTILLA y LEÓN .....	64
MV-IX.- PRESENTACIÓN .....	65
DN-EE: ESTUDIO ECONÓMICO .....	65
EE-I.-ESTUDIO ECONÓMICO .....	65
EE-I.A.-ANTECEDENTES .....	65
EE-I.B.-VALORACIÓN y FINANCIACIÓN.....	66
EE-I.C.-ESTIMACIÓN de las OBRAS de URBANIZACIÓN del SECTOR SE-06.02. ....	66
EE-I.D.-ESTIMACIÓN de los GASTOS de URBANIZACIÓN del SECTOR SE-06.02.....	67
EE-I.E.-CUOTAS de PARTICIPACIÓN del SECTOR SE-06-02.....	68
EE-I.F.-VALORACIÓN de los APROVECHAMIENTOS .....	69
EE-II.-INFORME de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	70
EE-II.A.-GASTOS.....	70
EE-II.B.-INGRESOS.....	71
EE-II.C.-BALANCE ECONÓMICO para HACIENDA PUBLICA LOCAL .....	72
EE-II.D.-CONCLUSIÓN .....	72



# DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA

## MI-I.-ANTECEDENTES

### MI-I.A.-OBJETO

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

El objeto del presente trabajo es la redacción de la documentación necesaria para la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, con el fin de alterar las condiciones de carácter vinculante de la ordenación propuesta para el sector SE SUNC- 06-02, así como como la mejora del medio urbano y sus dotaciones.

El presente documento pretende establecer a su vez condiciones de los Usos que permitan cumplir los objetivos de integración social de la Actividad Urbanística y conseguir un espacio urbano de calidad.

Para conseguir los propósitos mencionados se pretende la alteración de los parámetros de Ordenación General y Detallada en el ámbito de actuación.

### MI-I.B.-AUTOR

La presente MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de SORIA ha sido realizada 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 **ISMAEL SEVERINO BORQUE**, con DNI 16.743.138 N y domicilio en Calle Mosquera de Barnuevo nº2 6ª -42004- SORIA



## MI-II.-MARCO TERRITORIAL

Se procede a describir el marco territorial de las áreas o sectores que conforman el ámbito de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL y que son los siguientes:

- SECTOR SE SUNC- 06-02 “Avenida de Valladolid nº2”

### MI-II.A.-SITUACIÓN

La delimitación de las parcelas que conforman el sector en sentido norte sur queda definida por el conjunto de parcelas que conforman el solar que queda libre entre la Avenida de Valladolid y la Calle “K” del Polígono Industrial. Por el Oeste el límite es la parcela donde se ubica la tienda Lidl y la parte no ejecutada de la prolongación de la Calle “H” y por el Este, es una Calle de Nueva Apertura prolongación de la Calle “I” , dividiendo la parcela 2352032WM4224N0001RO en dos, una parte dentro del sector SUNC-06-02 y otra parte en el Sector SUNC-06-04.



Se sitúa dentro de la trama urbana de la ciudad de Soria, muy próximo al cruce estratégico (Avenida de Valladolid -Variante SO-20), dos de las principales arterias de comunicación de la ciudad.

El solar como se puede apreciar está completamente integrado en la trama urbana y rodeado de edificaciones desarrolladas a través de los diferentes Planes Generales de Ordenación Urbana de Soria.

### MI-II.B.-MORFOLOGÍA y TOPOGRAFÍA

La topografía de las parcelas que conforman el Sector SE SUNC 06.02 es sensiblemente plana, aunque hay un desnivel desde la Avenida de Valladolid hacia la Calle “K” del Polígono, en sentido transversal de unos 2.00 m. La Avenida de Valladolid tiene una pendiente en el primer tramo ascendente de 1,05% , desde la cota 1.093,78 m hasta la mitad de lindero, cota 1094,65 ,m y otro tramo descendente del 1,01% hasta la intersección con el eje de la prolongación de la Calle “I” cota 1093,68. En relación con la Calle “K” su pendiente es continua del 2,33% siendo la cota superior 1.094,54 m en la intersección con la Calle “H” y la inferior de 1090,50 m en la intersección con la Calle “I”

El terreno es fácilmente reconocible pues se encuentra libre de edificaciones, a excepción de la Nave de “Neumáticos Polfran”. Tiene forma trapezoidal y está definida al oeste por el límite con la parcela catastral 2346903WM4224N0001YO donde se ubica actualmente el supermercado “Lidl” y con un tramo de la Calle



"K" en una longitud de 95,88m; por el Sur en línea recta por la Avenida de Valladolid en una longitud aproximada de 184 m; Al este en línea recta con el eje de la prolongación de la Calle "I" en una longitud de 95,28 m; al norte también en línea recta con el Eje de la Calle "K"

Tiene una superficie total el Sector de 19.776 m<sup>2</sup>

Respecto a la morfología de las parcelas que conforman el sector SUNC-06-02 se han utilizado como base la cartografía catastral

Se ha definido gráficamente en el *Plano de Información I-04.-Topografico*

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

Para la definición del parcelario se ha adoptado por los valores catastrales de las fincas

Se ha realizado el cuadro de propiedades en función del reajuste de la delimitación del Sector SE SUNC 06.02, aunque no se ha producido ninguna variación respecto a los propietarios pues los ajustes son todos viarios de titularidad del Ayuntamiento de Soria.

Así las superficies de las fincas catastrales son:

### M.II.C.1.-Cuadro de Propietarios

CUADRO de PROPIETARIOS MODIFICACION SECTOR SE SUNC-06.02				
Unidad de Actuacion	Parcela Catastral	Localizacion	Superficie Parcela (m <sup>2</sup> )	% Sector
Unidad de Actuacion UA-01-06.2	2352027WM4224N0001OO	AV VALLADOLID 92 Suelo	9274.00	54.75%
	Viario Prolongacion calle "H" y Calle "K"	Viario Prolongacion calle "H" y Calle "K"	1552.77	
Unidad de Actuacion UA-02-06.2	2352028WM4225S0001KA	AV VALLADOLID 90 Suelo	1046.00	45.25%
	2352029WM4224N0001RO	AV VALLADOLID 88 Suelo	1024.00	
	2352030WM4224N0001OO	AV VALLADOLID 86	1049.00	
	2352031WM4224N0001KO	AV VALLADOLID 84 Suelo	990.00	
	2352032WM4224N0001RO	AV VALLADOLID 82 Suelo	1981.00	
	VG-21.04	Viario Norte Los Pajaritos	1800.00	
	Viario Calle "K"	Viario Calle "K"	1059.23	
<b>TOTAL SECTOR SE SUNC-06.02</b>			<b>19776.00</b>	<b>100.00%</b>

### M.II.C.2.-Distribucion por Unidades de Actuación propuestas

CUADRO de PROPIETARIOS MODIFICACION SECTOR SE SUNC-06.02				
Unidad de Actuacion	Parcela Catastral	Localizacion	Superficie Parcela (m <sup>2</sup> )	%Sector
Unidad de Actuacion UA-01-06.2	2352027WM4224N0001OO	AV VALLADOLID 92 Suelo	9274.00	54.75%
	Viario Prolongacion calle "H" y Calle "K"	Viario Prolongacion calle "H" y Calle "K"	1552.77	
Unidad de Actuacion UA-02-06.2	2352028WM4225S0001KA	AV VALLADOLID 90 Suelo	1046.00	45.25%
	2352029WM4224N0001RO	AV VALLADOLID 88 Suelo	1024.00	
	2352030WM4224N0001OO	AV VALLADOLID 86	1049.00	
	2352031WM4224N0001KO	AV VALLADOLID 84 Suelo	990.00	
	2352032WM4224N0001RO	AV VALLADOLID 82 Suelo	1981.00	
	VG-21.04	Viario Norte Los Pajaritos	1800.00	
	Viario Calle "K"	Viario Calle "K"	1059.23	
<b>TOTAL SECTOR SE SUNC-06.02</b>			<b>19776.00</b>	<b>100.00%</b>



## MI II.D.-INFRAESTRUCTURAS

A continuación, se hace una descripción de los servicios e infraestructuras existentes en todos los viarios que se ven afectados por el presente documento

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

Según la planimetría que consta en los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Soria, la red de abastecimiento tiene el siguiente trazado, dimensiones y materiales:

#### Avenida de Valladolid:

- 1 Ramal que discurre por la acera de los números pares, de Fibrocemento diámetro 200 (FC-200), tiene 3 acometidas realizadas para abastecer a este terreno. Se encuentra junto al lindero del solar en la misma acera
- 1 Ramal que discurre por la acera impar, de Fibrocemento de diámetro 200 (FC-80). Se encuentra al otro lado de la calle.

#### Calle "K"

- 1 Ramal que discurre por la acera de los números impares de Fundición diámetro 80 (FD-80). Se encuentra al otro lado de la calle solar en la acera contraria

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

Según la planimetría que consta en los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Soria, la red de abastecimiento tiene el siguiente trazado, dimensiones y materiales:

#### Avenida de Valladolid:

- 1 Colector que discurre por la acera de los números pares de Fibrocemento diámetro 80 y una pendiente aproximada de 10‰, Se encuentra junto al lindero del solar en la misma acera en una longitud de 77,26m.
- 1 Colector que discurre por la acera impar, de Fibrocemento 60 y una pendiente aproximada de 10‰. Se encuentra al otro lado de la calle.

#### Calle "K":

- 2 Colectores que discurren en paralelo por calzada de los números pares de Fibrocemento de sección circular diámetro 40 y una pendiente aproximada del 10‰. Se encuentra junto al lindero del solar en la misma acera en toda la longitud.

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

Existe una red de suministro de Media Tensión que discurre por el lindero de la Calle K del Polígono Industrial por la acera contraria del Sector SUNC 06.02, existiendo un centro de transformación y seccionamiento (CT-11) en el límite de la acera de las parcelas del sector con la Calle "K". De este centro salen varias líneas de Media tensión (8T- 5 x 160 cu ) con lo que el solar cuenta con servicio SUFICIENTE y ADECUADO, para las características establecidas por el planeamiento urbanístico y las necesidades requeridas por la edificación preexistente.

Por la acera está canalizada la red de Baja tensión que da servicio a todas las parcelas del Sector SUNC 06.02



#### **MI-II.D.4.- Red de Alumbrado Público**

##### Avenida de Valladolid:

- 1 línea que discurre por la acera de los números pares y da servicio a la acera que hace de lindero con las parcelas, consta de 5 farolas todas ellas con acometida en Baja Tensión y línea de sección variable de cobre de 10X6mm El otro lado de la calle también posee alumbrado público en condiciones suficientes y adecuadas para su servicio.

##### Calle K:

- 1 Línea que discurre por la acera de los números impares y da servicio a la acera que hace de lindero con la parcela, consta de 5 farolas todas ellas con acometida en Baja Tensión con línea de cobre de 4x10mm y 3,5x16mm. El otro lado de la calle también posee alumbrado público en condiciones suficientes y adecuadas para su servicio.

#### **MI-II.D.5.- Red Viaria**

· Avenida de Valladolid, Calle transitable por vehículos automóviles, doble dirección de 40 m de ancho, frente abierto a la vía pública y en línea recta de 184,03 m de longitud en todo el frente del sector, con pavimentación de aceras y calzada, en las dimensiones y condiciones técnicas establecidas por el planeamiento general. Tiene la consideración de Sistema General Viario.

· Calle K, Calle transitable por vehículos automóviles, doble dirección de 22,16 m de ancho, frente abierto a la vía pública en línea recta de 192,63 m de longitud, con pavimentación de aceras y calzada, en las dimensiones y condiciones técnicas establecidas por el planeamiento general.

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

Según la planimetría que consta en los Servicios Técnicos de la Compañía TELEFÓNICA y las visitas realizadas al solar, la red de Telecomunicaciones tiene el siguiente trazado, dimensiones y materiales:

- Avenida de Valladolid, Existe canalización de tendido aéreo por el borde de las parcelas de la Avenida de Valladolid, el cual próximo al número 92 se soterra.

#### **MI-II.D.7.-Red de Calor**

Actualmente no discurre por el Sector

#### **MI-II.D.8.-Red de Gas**

Como complemento se ha constatado la existencia de la RED de GAS, que discurre por el lindero de la Avenida de Valladolid de la compañía GAS NATURAL con Diámetro 200 mm.

#### **MI-II.D.9.-Mobiliario Urbano y Control de tráfico**

Además del servicio de ALUMBRADO PUBLICO, las calles se encuentran urbanizadas y señalización completa tanto horizontal, existiendo un paso de peatones con resalto, señalizados justo en el frente de la Tienda Lidl en la Calle K del Polígono.

Este tramo de la Avenida de Valladolid no dispone de CONTROL de TRÁFICO.



Como complemento a este punto se hace constar la existencia de mobiliario urbano y ajardinamiento, existiendo alcorques en aceras con plantación de arbolado, papeleras y bancos.

## MI II.E.-EDIFICACIONES

En la parcela 2352027WM4224N0001OO, hay vestigios de muros antiguos de edificaciones preexistentes, pero sin la consideración de edificaciones

Sobre la parcela 2352030WM4224N0001OO, hay una edificación destinada a taller mecánico y oficinas, denominado "Neumáticos Pólfran", que tiene su acceso tanto desde la Avenida de Valladolid como desde la Calle K del Polígono Industrial.

Consta de dos (2) Plantas por la Calle K y de una (1) planta por la Avenida de Valladolid. La superficie construida total de la Nave es de 1.389 m<sup>2</sup>



## MI-III.-MARCO NORMATIVO

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

### 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.

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



Artículo 169. Modificaciones.

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

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

Artículo 80. Determinaciones de ordenación general.

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



### MI-III.C.-PLANEAMIENTO APLICABLE

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

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

### MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES

En cumplimiento de la 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,

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

#### MI-III-D-01.-Usos Comerciales.

Teniendo en cuenta que la presente Modificación Puntual admite Usos Comerciales y en aplicación del Artículo 136.2 a) 8º del RUCyL, la edificación de los Usos Comerciales puede ser considerada un gran establecimiento comercial (según la definición recogida en el artículo 15 del Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León. Por tanto, para la implantación comercial de las Parcelas se deberá justificar el cumplimiento de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio.[MMHL2]

#### MI-III-D-02.-Redes de Telecomunicaciones.

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 35.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, 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 11/2022, General de Telecomunicaciones.

Además, y a efectos del artículo 50.2 de la Ley 11/2022, 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 11/2022, de 28 de junio.



- 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.
- 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.

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 44 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación, despliegue y explotación 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, despliegue y explotación 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 45 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, 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. En particular, la ocupación o el derecho de uso de dominio público para la instalación o explotación de una red no podrá ser otorgado o asignado mediante procedimientos de licitación.

Se podrán celebrar acuerdos o convenios entre los operadores y los titulares o gestores del dominio público para facilitar el despliegue simultáneo de otros servicios, que deberán ser gratuitos para las Administraciones y los ciudadanos, vinculados a



la mejora del medio ambiente, de la salud pública, de la seguridad pública y de la protección civil ante catástrofes naturales o para mejorar o facilitar la vertebración y cohesión territorial y urbana o contribuir a la sostenibilidad de la logística urbana.

La propuesta de acuerdo o convenio para la ocupación del dominio público deberá incluir un plan de despliegue e instalación con el contenido previsto en el artículo 49.9 de esta ley. Transcurrido el plazo máximo de tres meses desde su presentación, el acuerdo o convenio se entenderá aprobado si no hubiera pronunciamiento expreso en contra justificado adecuadamente.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.3 de la mencionada Ley, la normativa elaborada por cualquier Administración Pública que afecte a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberá, en todo caso, contemplar la necesidad de instalar y explotar redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para la instalación, despliegue o explotación de dichas redes y recursos asociados.

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 cuatro meses contados a partir de la presentación de la solicitud. No obstante, lo anterior, la obtención de permisos, autorizaciones o licencias relativos a las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes públicas de comunicaciones electrónicas de alta o muy alta capacidad, las Administraciones públicas concederán o denegarán los mismos dentro de los tres meses siguientes a la fecha de recepción de la solicitud completa. Excepcionalmente, y mediante resolución motivada comunicada al solicitante tras expirar el plazo inicial, este plazo podrá extenderse un mes más, no pudiendo superar el total de cuatro meses desde la fecha de recepción de la solicitud completa. La Administración Pública competente podrá fijar unos plazos de resolución inferiores.
- 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 y al principio de reducción de cargas administrativas

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

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, 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 elementos de red y recursos asociados, así como la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes de comunicaciones electrónicas de alta y muy alta capacidad.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de elementos de red 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 se justifica 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 y con la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

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

El artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, 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 49.4, 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:

- 2) Impulsar o facilitar la instalación o explotación de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.
- 3) Para garantizar la libre competencia en la instalación o explotación de redes y recursos asociados y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.
- 4) 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:



- 5) No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores
- 6) Ni imponer soluciones tecnológicas concretas,
- 7) 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 por razones de medio ambiente, seguridad pública u ordenación urbana y territorial 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 49.5 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 decimotercera 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 fijados 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.

El artículo 49.9 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece distintos regímenes de autorización por parte de las Administraciones Públicas competentes:

- Para la instalación o explotación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas y recursos asociados en dominio privado no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, de carácter medioambiental ni otras de clase similar o análogas, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las autoridades



competentes o cuando ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.

- Para la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas fijas o de estaciones o infraestructuras radioeléctricas y sus recursos asociados en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de obras, 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 voluntariamente a la Administración Pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.
- Para la instalación y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados que deban realizarse en dominio público, las Administraciones públicas podrán establecer, cada una en el ámbito exclusivo de sus competencias y para todos o algunos de los casos, que la tramitación se realice mediante declaración responsable o comunicación previa.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias 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.).

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 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, 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 una infraestructura de red o una 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 en 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 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.

Respecto a la instalación o explotación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.10, no se requerirá 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 o urbanismo, salvo en los supuestos de edificios o lugares de valor arquitectónico, histórico o natural que estén protegidos de acuerdo con la legislación nacional o, en su caso, por motivos de seguridad pública o seguridad nacional. Por otra parte, La instalación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados no está sujeta a la exigencia de tributos por ninguna Administración Pública, excepto la tasa general de operadores y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 52.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.11, en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, 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 cambiar la ubicación de los elementos de soporte ni variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá 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, dominio público hidráulico, de carreteras o medioambientales, siempre y cuando no suponga un riesgo estructural para la infraestructura sobre la que se asienta la red.

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 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, 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 49.5 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 decimotercera de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional decimotercera, pueden usarse como referencia las 7 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización (UNE), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, nº6 – 28004 Madrid o en su página web: <http://www.une.org>

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2021 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.

- UNE 133100-2:2021 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.

- UNE 133100-3:2021 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 133100-4:2021 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 (PRFV).

- UNE 133100-5:2021 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.

- UNE 133100-6:2024 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

#### Parte 6: Criterios de diseño de infraestructuras de telecomunicación multioperador para nuevas urbanizaciones y reurbanizaciones.

Esta norma tiene por objeto dar respuesta a la necesidad sectorial de unos criterios que permitan diseñar las infraestructuras de telecomunicaciones en urbanizaciones, estableciendo: topologías adecuadas para las canalizaciones y las condiciones de acceso a las redes de distintos operadores; criterios de dimensionamiento para las canalizaciones, arquetas y espacios necesarios para albergar redes de telecomunicación, de acuerdo con la disponibilidad de espacios para este fin y en coordinación con el resto de servicios; y características de recintos de telecomunicaciones, armarios o registros, portadores, equipos, cableados compartidos y recursos asociados.

- UNE 133100-7:2024 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.



## Parte 7: Sistemas para la instalación de puntos de acceso inalámbricos para pequeñas áreas en mobiliario urbano público existente en el exterior

Esta norma tiene por objeto definir las condiciones generales para la instalación de puntos de acceso inalámbricos para pequeñas áreas, conocidos por las siglas en inglés SAWAP (Small Area Wireless Access Point) en mobiliario público urbano existente y exterior. Estos puntos de acceso tienen como principal objetivo permitir la densificación de las redes de comunicaciones electrónicas de operadores o de servicios municipales para dotarlas de mayor capacidad. Por eso, su diseño está concebido para la colocación en un entorno urbano sobre elementos existentes del mobiliario público urbano como pueden ser los báculos y columnas de alumbrado exterior o de señalización, marquesinas de autobús, semáforos, señalética y cualquier otro elemento de mobiliario público susceptible de alojar este tipo de equipamiento.

### g) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

El artículo 55 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, constituye la normativa general sobre infraestructuras comunes y redes de comunicaciones electrónicas 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 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 49.6 de Ley 11/2022, de 28 de junio, 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.

Los artículos 52, 53 y 54 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y 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, introducen medidas para reducir los costes de los trabajos de obra civil relacionados con el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, mediante:

1. El establecimiento de derechos de acceso a infraestructuras físicas existentes susceptibles de alojar redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.
2. 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.
3. 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.mineco.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 18 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, a operadores con peso significativo en mercados de referencia y en el artículo 46 de dicha ley en relación con la ubicación y el uso compartido de la propiedad pública y privada.

### **MI-III-D-03.-Carreteras.**

Se dará igualmente cumplimiento a las prescripciones del informe emitido por Subdirección General de Planificación y Explotación por delegación de la Dirección General de Carreteras, en el que se establece que los viarios transversales no podrán ponerse en servicio, esto es conectarse con la Avenida de Valladolid al tráfico, en tanto en cuanto no se recepcionen las obras del "Proyecto de Humanización, Integración



urbana y Ordenación de los distintos usos de las travesías de la carretera N-234, entre el p.k. 351+500 y el p.k. 352+770. Av. Valladolid y de la carretera N-111, entre el p.k. 223+000 y el p.k. 225+150. C/ Eduardo Saavedra y Ctra. Madrid, Soria. Provincia de Soria” de clave 33-SO-3370, por parte del Ayuntamiento de Soria.

Para cumplir esta condición, se dispondrá de una barrera física tipo “New Jersey” a lo largo de la calzada de las calles proyectadas que impida el paso de vehículos a la Avenida de Valladolid, que se podrá retirar una vez recepcionadas las citadas obras.

El Proyecto de Urbanización deberá incorporar la barrera provisional en su documentación, tanto grafica como en las partidas del presupuesto de urbanización del Sector.

#### **MI-III-D-04.-Otras afecciones.**

Respecto a las afecciones establecidas en el art. 5 de la ORDEN FYM/238/2016, 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.

El ámbito no está afectado por ninguna limitación de Patrimonio Histórico.



## MI-IV.-PLANEAMIENTO SOBRE las PARCELAS

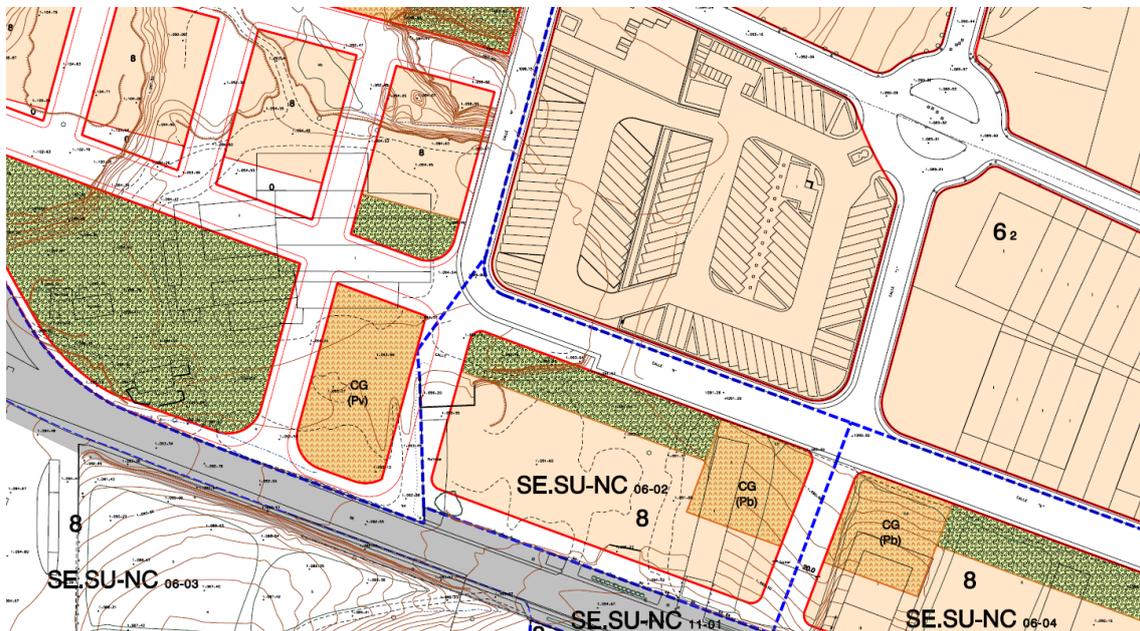
Se procede a analizar el Planeamiento Urbanístico vigente en el ámbito de actuación.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL		
DENOMINACIÓN	Avda. de Valladolid 2	SE 06.02
LOCALIZACIÓN PLANO n°	6	HOJA n°: 6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO: Si
PRIORIDAD:	---	
<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):</b>		
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años	
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S <sub>n</sub> +SG <sub>i</sub> +SG <sub>e</sub> +SGE <sub>e</sub> ): (OG)	19.776 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE DEL SECTOR (S <sub>n</sub> +SG <sub>i</sub> +SG <sub>e</sub> ): (OG)	17.976 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S <sub>n</sub> ): (OG)	17.976 m <sup>2</sup>	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG): (OG)		
VIARIO	m <sup>2</sup>	
EQUIPAMIENTOS	m <sup>2</sup>	
ESPACIOS LIBRES	m <sup>2</sup>	
TOTAL	m <sup>2</sup>	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG <sub>e</sub> ): (OG)		
	m <sup>2</sup>	
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG <sub>e</sub> ): (OG)		
VIARIO	1.800 m <sup>2</sup>	
EQUIPAMIENTO	m <sup>2</sup>	
ESPACIOS LIBRES	m <sup>2</sup>	
TOTAL	1.800 m <sup>2</sup>	
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)		
	Residencial	
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,88 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	15.821 m <sup>2</sup> /e (8.800 m <sup>2</sup> /ha neta)	
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	>40 y <70 viv/ha	
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado.	
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial	
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)	
<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):</b>		
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1.00 RESIDENCIAL VL – 0.70 RESIDENCIAL Vpp – 0.50 TERCARIO	
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)		
VIARIO	m <sup>2</sup>	
EQUIPAMIENTO (15 m <sup>2</sup> /suelo por cada 100 m <sup>2</sup> /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	2.157 m <sup>2</sup>	
ESPACIOS LIBRES (15 m <sup>2</sup> /suelo por cada 100 m <sup>2</sup> /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	2.157 m <sup>2</sup>	
TOTAL	4.314 m <sup>2</sup>	
<b>OBSERVACIONES (OGP):</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Serán condiciones de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño general así como los criterios sobre ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas, indicados en los planos correspondientes (Plano n°6. Gestión del Suelo Urbano). (OGP)</li> <li>- Cumplirán las condiciones de la norma zonal 2.1 con una edificabilidad máxima de 15.821 m<sup>2</sup>. (OGP)</li> <li>- Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP)</li> <li>- Altura máxima: 8 plantas y 25 metros. (OGP)</li> <li>- Objetivos de la ordenación. <ul style="list-style-type: none"> <li>Reconversión de la industria existente.</li> <li>Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos.</li> </ul> </li> <li>- La superficie de sistema general está adscrita a la acción VG 21.04 (OGP).</li> </ul>		



## MI-IV.A.-ANÁLISIS de la ORDENACIÓN DETALLADA SE-SUNC 06-02

El plan general de Ordenación Urbana de Soria establece la Ordenación Detallada de Carácter Vinculante del sector SE-SUNC-06.02 y que a nivel grafico es la siguiente:



El sector SE SUNC 06.02 pretende ordenar un vacío urbano entre la Avenida de Valladolid y el Polígono Industrial de las Casas. Este espacio se ha convertido en la fachada comercial de acceso a la ciudad de Soria, donde se ubican diversos espacios comerciales de alimentación y fundamentalmente talleres y concesionarios de vehículos, así como almacenes de materiales de construcción.

Se pretende mejorar la conexión de la Avenida de Valladolid con la trama del polígono Industrial con la prolongación de las Calles "H" y Calle "I" del Polígono.

A continuación, se va a realizar un análisis pormenorizado de los parámetros urbanísticos del PGOU:

### MI-IV.A.1.-Delimitacion del Sector

La delimitación del sector en su linderero oeste se realiza de forma irregular, y responde a los antiguos límites del Sector APP-06-01, los cuales actualmente han desaparecido. Respecto a este límite destacar que no se ajusta al trazado del viario en la prolongación de la Calle Galicia, ya que, con la geometría delimitada, la ejecución de esta prolongación no sería completa ni tampoco se ha ejecutado el resto de calle en forma de triángulo al sur de la APP-06-01. Por el norte la delimitación se ajusta al límite de la calzada de la Calle "K", con una forma curva en relación a la conexión con la Calle "H". Respecto al límite Oeste el sector SUNC-06.02 se delimita por el eje de la Calle de nueva apertura prolongación de la Calle "I" del Polígono. Por el Sur el límite en línea recta con la alineación oficial actual de la Avenida de Valladolid.

### MI-IV.A.2.-Sistemas Generales

Los sistemas generales que tiene el Sector SUNC 06-02 son Sistemas Generales Exteriores Adscritos del tipo viario en una cuantía de 1.800 m<sup>2</sup>, en concreto esta asignada la acción de sistema VG-21.04. A continuación se transcribe la ficha de acción de sistema.



**FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA**

**DATOS DE IDENTIFICACIÓN:**

CÓDIGO DE PLANO <b>VG-21.04</b>	CLASE DE SISTEMA: <b>Sistema General de viario</b>
DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN: <b>Viarío norte de Los Pajaritos (Viarío en SE 06.02, SE 08.02, SE 12.05, SE 20.03, SE 20.04, SE 20.05, SE 21.03 y SE 21.04)</b>	
LOCALIZACIÓN PLANOS N <sup>o</sup> : <b>6</b>	HOJA N <sup>o</sup> <b>21, 25 y 26</b>

**PREVISIONES DE PLANEAMIENTO**

CLASE SUELO <b>Urbano no Consolidado</b>	PRIORIDAD <b>I</b>	SUPERFICIE m <sup>2</sup> <b>7.483</b>
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO <b>PERI o ED</b>	INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN <b>Proyecto de Urbanización</b>	
INICIATIVA PLANEAMIENTO: <b>Privada</b>	INICIATIVA PROYECTO: <b>Pública</b>	
SISTEMA DE OBTENCIÓN: <b>Cesión Gratuita</b>		

**ORGANISMO RESPONSABLE**

GESTIÓN SUELO:	<b>Privada</b>
EJECUCIÓN OBRA:	<b>Ayuntamiento</b>

**COSTES (en miles de Euros):**

COSTE PLANEAMIENTO ---	COSTE PROYECTO <b>22,5</b>
COSTE SUELO ---	COSTE EJECUCIÓN <b>449,7</b>
COSTE TOTAL <b>472,2</b>	

El Sistema General adscrito, es de forma parcial ya que otros sectores también lo tienen adscrito parcialmente y actualmente se encuentra también parcialmente obtenido y ejecutado, pero en cuantía inferior a la establecida para este sector SE SNUC-06.02 por lo que se incorpora por completo a la gestión urbanística del sector SE SNUC-06.02

**MI-IV.A.3.-Trazado Viario**

La característica principal del nuevo trazado es la apertura de dos viarios que comunican la trama del polígono industrial con la Avenida de Valladolid, que son la prolongación de la Calle "H" y Calle "I" del polígono.



Respecto al viario existente, se mantiene el trazado de la Calle "K" y de la Avenida de Valladolid

#### **MI-IV.A.4.-Sistemas Locales**

En la Ordenación Detallada del Sector, establecida por el PGOU de Soria se localizan los Sistemas Locales de Espacios Libres y de Equipamientos.

Los Sistemas Locales de Espacios Libres se localizan como una franja lineal de 20 m de ancho paralela a la Calle "K". El equipamiento se localiza en la esquina noreste, en la intersección de la prolongación de la Calle "I" con la Calle "K"

#### **MI-IV.A.5.-Altura de la Edificación.**

La altura establecida en la Ordenación Detallada del PGOU, está definida como Ordenación General Potestativa (OGP) y establece 8 plantas y 25 m

#### **MI-IV.A.6.-Alineaciones.**

No se establecen fondos edificables, solamente se establecen las alineaciones oficiales de la manzana para la edificación residencial.

#### **MI-IV.A.7.-Densidad.**

La densidad propuesta por la ficha del PGOU es de 70 viv/ha, como máxima y de 40 viv/ha como mínima, según los parámetros establecidos por el RUCyL.

### **MI-IV.B.-CONCLUSIONES de la ORDENACIÓN DETALLADA SE-SUNC 06-02**

Del análisis realizado, se concluye que la delimitación establecida por el PGOU, impide la completa ejecución de los objetivos del sector, que no son otros que mejorar la conexión de la trama con la prolongación de las Calles "H" e "I" del polígono con el viario estructurante que es la Avenida de Valladolid.

Respecto a las dotaciones, se considera más adecuado la localización del equipamiento con frente a la a la Calle "K" del polígono que a la Avenida de Valladolid y los Espacios Libres al sur.

El resto de parámetros establecidos en la Ordenación General potestativa se consideran adecuados ya que son los establecidos para el resto de los Sectores que componen la Ordenación del trazado de la Avenida de Valladolid.



## DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

### MV-I.-CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD.

La presente modificación puntual, plantea la reordenación del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SE-SUNC-06.02, situado junto a la Avenida de Valladolid de tal forma que se puedan llevar a cabo los objetivos de la ordenación establecida tanto para el Sector SE-SUNC-06.02 y para el Sector APP-06.01 y que no es otro que mejorar la conexión de la trama viaria con el Polígono industrial y con el sector desarrollado APP-06.01.

Para ello se pretende modificar la delimitación del Sector SUNC-06.02, de tal manera que, manteniendo la superficie total, para no alterar otros parámetros como son la edificabilidad y por tanto las cesiones, se pueda ejecutar al completo la prolongación de la Calle "H" en esta actuación.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 169, punto 3-b), 1º, se considera justificado el interés público de la actuación planteada al conseguir un entorno mejorado en sus condiciones de habitabilidad, de servicios urbanos, y permitir la obtención de suelo para espacios libres, equipamientos, viviendas con protección pública, así como la mejora de la conexión de las tramas urbanas, facilitando el desarrollo económico sostenible.

Para ello se considera oportuno cambiar la ordenación y los parámetros establecidos por el PGOU, en su ficha para el Sector SUNC-06.02 y 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 19/09/2014), y aplicarles, con los propios criterios que se establecen en el Plan General, una ordenación de Uso residencial que plantee un desarrollo del Sector SUNC-06.02, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca la cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.

La Ordenación Establecida desde el punto de vista cuantitativo y materializada gráficamente por el PGOU con carácter vinculante, se considera que se debe completar con la Ordenación Detallada de la presente Modificación Puntual con la nueva ordenación, fundamentalmente reubicando la posición de los Espacios Libres, orientados al sur, con acceso desde la Avenida de Valladolid, manteniendo el resto de parámetros de ordenación, eso sí como parámetros de Ordenación Detallada y no de Ordenación General Potestativa.

Además, desde el punto de vista de la Gestión Urbanística, la delimitación planteada dificultaba enormemente el desarrollo de las obras por lo que se estima oportuno y conveniente la redelimitación de la misma sin alterar la cuantía de la superficie del Sector SUNC-06.02.

Respecto a la mejora del entorno se considera necesario y oportuno, la potenciación de la implantación de usos terciarios comerciales, no solo desde el punto de vista del uso que ya estaba permitido como compatible en la ficha del sector, sino desde el punto de vista de la dotación de los espacios anexos necesarios, como son los aparcamientos con dimensiones adecuadas afrontado esta circunstancia desde el establecimiento de la ordenación del sector incorporando estos parámetros de diseño, que dinamicen la zona y sirvan para mezcla de actividades y mejoren la calidad urbana del entorno con el aumento de las dotaciones.

Se plantea la oportunidad de establecer un nuevo paisaje urbano con la ejecución del nuevo proyecto para la Avenida de Valladolid con su transformación en Boulevard relacionado de forma diferente el Sector SE SUNC 06.02 con este eje de la ciudad de Soria, y la eliminación del viario de servicio que limitaba esta relación y abriéndose con los espacios libres y equipamientos proyectados a este nuevo eje viario.



Se considera además de interés general la integración y mantenimiento de los Usos actuales de la edificación existente e integra estos en la nueva ordenación establecida en el sector en sintonía con lo establecido en el artículo 5 del RUCyL siendo necesaria la modificación puntual pues con la ordenación general potestativa anterior era imprescindible la demolición y sustitución de los usos existentes ya que parte de la edificación estaba afectada como cesión obligatoria de equipamiento.

Se corrigen también, con la presente modificación, errores materiales, fundamentalmente aritméticos, que existen en la ficha del sector, tanto numéricos como aspectos que han quedado obsoletos por la Normativa Urbanística a lo largo de los años.

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

## **MV-II.-OBJETIVOS y PROPUESTAS de ORDENACIÓN**

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 siguientes objetivos generales:

### **MV-II.A.-OBJETIVOS y CRITERIOS GENERALES de INTERÉS PÚBLICO**

Los objetivos de la Actuación urbanística a llevar a cabo desde el punto de vista del interés público, con carácter general son los establecidos en el artículo 5 del RUCyL y en especial:

- El progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.
- La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad
- La mejora de la calidad de vida de la población, mediante la prevención de riesgos naturales y tecnológicos, la prestación de servicios esenciales, el control de densidad y la rehabilitación de áreas urbanas degradadas.
- La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
- 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.

Además de los objetivos generales, en este caso y por tratarse de una Modificación Puntual que altera las condiciones de carácter vinculante del PGOU siendo de carácter particular los siguientes:



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

En la actualidad, como ya ha quedado indicado en apartados anteriores, los terrenos configuran el Sector del PGOU de Soria que se encuentran clasificados como Suelo Urbano en su categoría de No Consolidado. (SUNC) y se aplicará el régimen del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) regulado en los artículos 42 y 43, por lo que no se altera la clasificación establecida previamente por el PGOU y se plantea una nueva ordenación que considera las características de hecho y las aptitudes potenciales del área del Sector SE SUNC 06-02, tanto en sí mismas como en relación a su entorno y al conjunto del término municipal.

Así,

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

Por tanto, por tratarse la presente Modificación Puntual de uno de los instrumentos recogidos en el punto 3 del Artículo 21 del RUCyL, se va a proceder a la establecer en el presente documento la Ordenación Detallada del Sector SE-SUNC-06-02

El ámbito de la presente Modificación Puntual se va a desarrollar en dos Unidades de Actuación, una en la esquina del sector junto a la prolongación de la Calle "H" y otra al lado contrario, junto a la prolongación de la Calle "I" del Polígono Industrial.

## MV-II.C.-CRITERIOS de la ORDENACIÓN

### MV-II.C.1.-Objetivos

Los objetivos de la presente modificación puntual son los siguientes:

- Eliminación de la ordenación vinculante establecida por el PGOU
- Ajuste de la delimitación del Sector incorporando la totalidad de la prolongación Calle "H"
- Reordenación del Espacio Libre ubicándolo junto a la Avenida de Valladolid, mejorando el acceso y el soleamiento
- Ajuste de los parámetros de la ficha que tienen algún error, respecto a la Edificabilidad y a la Cesión de Espacios Libres

### MV-II.C.2.-Parametros de Ordenación General (OG)

Los parámetros de ordenación general se establecen según lo regulado en los artículos 86 a 88 del RUCyL y se procede a su definición en el presente documento.

También se ha tomado como referencia aquellos establecidos en el PGOU en la Ficha del Sector SUNC-06.02

### MV-II.C.3.-Parametros de Ordenación Detallada (OD)

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

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



Por último, también se ha tomado como referencia aquellos parámetros establecidos en el PGOU del Sector SUNC-06.02

#### **MV-II.C.4.-Sistemas Generales (OG)**

En relación con los Sistemas Generales no se alteran.



## MV-II.D.-JUSTIFICACIÓN de los OBJETIVOS y PROPUESTAS

La presente modificación se justifica en base a lo establecido en diversos aspectos del Artículo 81 del RUCyL y en concreto en los siguientes:

- a) Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y sectorial, con especial atención a los objetivos generales de la actividad urbanística pública señalados en el artículo 5.

Circunstancia que se ha tenido en cuenta ya que se ha incorporado como objetivos y criterios de carácter general del presente documento lo establecido en el citado artículo 5 del RUCyL.

En el punto 1 apartado d) del art. 81 del RUCyL donde establece que los objetivos y propuestas de ordenación deben:

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

Que es precisamente lo que se pretende con esta modificación mediante la puesta en valor del tramo de la Avenida de Valladolid-Calle "K" y sus conexiones transversales a través del sector SE SUNC 06.02 y la implantación de nuevos usos dotacionales en el entorno y la ubicación de nuevos usos comerciales y residenciales.

La edificación se ordena en dos áreas cada una en una unidad de actuación, Una ocupando el frente a la Avenida de Valladolid con una edificación orientada Norte-Sur y otra apoyada en la prolongación de la Calle "I" con orientación Este-Oeste

Adicionalmente se plantea la mejora del espacio urbano a través de la ejecución del viario planteado dentro de la trama del Sector SE SUNC 06.02, con el fin de mejorar las características de las mismas en relación a los objetivos generales del Art 5 del RUCyL y promover la movilidad sostenible del entorno.

Además, el punto 1 apartado 3) del art. 81 del RUCyL donde establece:

- e) Tener en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos detectados en el término municipal, de conformidad con los criterios de la administración competente para la protección de cada riesgo, y respetando las reglas establecidas en el artículo 18.

Esta circunstancia se ha tenido en cuenta ya que el área no se ve afectado por ningún tipo de riesgo de los establecidos en el artículo 18 del RUCyL



## MV-II.E.-ANÁLISIS de la INFLUENCIA de la MODIFICACIÓN SOBRE el MODELO TERRITORIAL

Dado el limitado alcance de la modificación que se propone ya que afecta por completo al Sector SE SUNC 06.02 y fundamentalmente a parámetros de Ordenación Detallada, ésta no tiene influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes, y tampoco produce alteración alguna en los objetivos de la ordenación urbanística de la ciudad ya que se propone una reordenación equivalente en Volumen, Usos, Densidad y resto de determinaciones a la Ordenación Detallada Establecida por el PGOU de Soria.

## MV-II.F.-IDENTIFICACIÓN y JUSTIFICACIÓN de las DETERMINACIONES que se ALTERAN

A continuación, se procede en relación a lo establecido en el artículo 169 del RUCyL a la justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran reflejando el estado actual y propuesto:

### MV-II.F.1.- Determinaciones de Ordenación General

#### MV-II.F.1.1.- Delimitación.

Se ha reajustado el ajuste de la geometría del sector (con la misma superficie) para poder realizar la urbanización de la prolongación de la Calle "H" tal como establece el artículo 86 a) del RUCyL, ya que la delimitación de los sectores debe efectuarse atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística utilizando preferentemente como límites sistemas generales terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes además se procurará incluir fincas completas y facilitar la ulterior gestión urbanística que es lo que se ha hecho con la superficie que ocupa la prolongación de la Calle "H" ya que si se mantiene la delimitación del sector como estaba en el PGOU no se podría haber urbanizado el vial por el Sector 06.02 sino que solamente se podían hacer dos triángulos de la prolongación de la calle "H" por la que no podrían circular vehículos y sería completamente irracional.

#### MV-II.F.1.2.-Edificabilidad.

Se altera de forma ínfima por causa de error material en la ficha, pasando de 15.821 m<sup>2</sup> en la Ficha del Sector SE SUNC 06-02 a 15.818,88 m<sup>2</sup> en la Modificación Puntual, esto es 2,12 m<sup>2</sup> menos.

Por Aplicación del Artículo 173 del RUCyL, no habiendo incremento de edificabilidad, no sería necesario la ampliación de las cesiones.

#### MV-II.F.1.3.-Modificación Ficha Sector SE SUNC 06-02.

Respecto a la Ficha del Sector se modifican los siguientes parámetros:

- Modificación de la ficha del Sector corrigiendo el error en el cálculo de la edificabilidad que debería ser 15.818,88 m<sup>2</sup> y no los 15.821,00 m<sup>2</sup>
- Modificar la ficha en lo referente de la Cesión de Espacios libres en la que hay un error aritmético ya que la ficha establece 2.157 m<sup>2</sup> de Cesión de Espacios Libres, que es inferior al mínimo establecido en el artículo 105.1 a) del RUCyL que debería ser 2.372,83 m<sup>2</sup>.



- Eliminación de los rótulos de la ficha para las cesiones de “*m<sup>2</sup> de Suelo por cada 100 m<sup>2</sup>/ edificables de uso predominante*” y sustituirlos por los “*m<sup>2</sup> de Suelo por cada 100 m<sup>2</sup>/ Construibles*”, tanto para las cesiones de Espacios Libres como para Equipamientos por estar derogados
- Se sustituye la Norma Zonal 2.1 por Normas Urbanísticas del Sector SE 06-02
- Incorporación del índice de integración social a la Ficha

#### MV-II.F.1.4.-Ordenación General Potestativa del Sector SE SUNC 06-02.

Se suprime la Ordenación General Potestativa de carácter gráfico, para establecer una nueva Ordenación del Sector SE SUNC 06.02 esta vez como Ordenación Detallada.

### **MV-II.F.2.- Determinaciones de Ordenación Detallada**

#### MV-II.F.2.1.-Usos.

Se han incorporado nuevas definiciones de los Usos Terciarios, tanto de los Usos Comerciales como de los Apartamentos Turísticos. En ambos casos lo que se ha realizado es incorporar a la normativa urbanística del Sector SE 06.02 estos usos. En el caso de los Apartamentos Turísticos no existían ya que en el momento de la redacción del PGOU, año 2006, este no reflejaba lo establecido en el *DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.* y en el caso del Uso Terciario Comercial, lo que se ha hecho es adaptar el Uso a la normativa sectorial de aplicación ya que las definiciones de los Usos Elementales del PGOU han quedado desfasadas con la aprobación del *Texto Refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León* y así facilitar su posterior implantación.

#### MV-II.F.2.2.- Establecimiento de Nueva Ordenación Detallada (Alineaciones, dotaciones y Norma Zonal 2.1).

Respecto a los parámetros de nueva ordenación, al reordenar la ubicación de los Espacios Libres, Equipamientos y Viario Local, es necesario modificar las Alineaciones y Fondos ajustados a la nueva reordenación.

Se establece por tanto una nueva ordenación detallada por las siguientes alteraciones:

- Los Sistemas Locales de Zonas verdes se reubican junto a la Avenida de Valladolid, mejorando su acceso y el soleamiento.
- Respecto al Sistema Local de Equipamiento, se localiza en una posición central de la ordenación, con el Espacio Libre al Sur entre la edificación y la Avenida de Valladolid, mejorando las condiciones de soleamiento del mismo. Con el cambio de posición del equipamiento se permite el mantenimiento de la Nave de “Neumáticos Polfran” ya que actualmente esta se vería afectada por la Cesión de Equipamiento y sería preciso su demolición parcial.
- Ajuste de las alineaciones, eliminando el espacio viario local de servicio hasta el sistema General de la Avenida de Valladolid que actualmente está en ejecución, ya que carece de sentido y no se encuentra integrado en el Plan de Movilidad de la Ciudad de Soria.



- Para mejorar la gestión urbanística se propone también la división en dos unidades de ejecución.
- Se redactan Normas Urbanísticas de aplicación al ámbito del Sector SE SUNC 06-02, que sustituyen a la Norma Zonal 2.1 que se había signado previamente.

A modo de resumen la presente modificación pretende la reordenación de volúmenes del sector mejorando la orientación, eficiencia, vistas, etc de la edificación y la mejor ubicación, forma y dimensión de las dotaciones urbanísticas y el mantenimiento de las actividades preexistentes compatibilizándolas con la nueva ordenación, siendo necesario para este objetivo la supresión de la Ordenación General Potestativa del PGOU de Soria para el Sector SE SUNC 06-02.

### MV-II.F.3.- Cuadro Resumen Alteraciones de la Modificación Puntual

PARÁMETRO ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PGOU	MODIFICACIÓN PUNTUAL SE SUNC 13.01
<b>Ordenación General</b>		
Ordenación Grafica de Carácter Vinculante (OGP)	Según plano nº5 hoja 6	Suprimida por la Ordenación Detallada del presente documento
Delimitación Sector	19.776 m <sup>2</sup> (Según definición Grafica PGOU Plano nº5 hoja 6)	19.776 m <sup>2</sup> según nueva delimitación establecida en el presente documento
Edificabilidad (OGP)	15.821,00 m <sup>2</sup>	15.818,88 m <sup>2</sup>
Ficha Sector	-Edificabilidad 15.821,00 m <sup>2</sup> -Cesión Espacios Libres 2.157 m <sup>2</sup> -Rotulo de "m <sup>2</sup> de Suelo por cada 100 m <sup>2</sup> / edificables de uso predominante" - Norma Zonal 2.1 - No hay Índice de Integración Social en la Ficha	-Edificabilidad 15.818,88 m <sup>2</sup> -Cesión Espacios Libres 2.372,83 m <sup>2</sup> . -Rotulo de "m <sup>2</sup> de Suelo por cada 100 m <sup>2</sup> / Construibles" - Normas Urbanísticas SE NC 06.02 -Incorporación Índice de Integración Social
<b>Ordenación Detallada</b>		
Usos	El uso apartamento turístico no se encontraba definido El Uso Terciario Comercial no estaba adaptado a la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio.	Se ha adoptado lo establecido en el DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León y en la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio. Se limita la implantación de Grandes Superficies Comerciales
Alineaciones / Vía de Servicio	Según plano nº5 hojas 6, se define una vía de servicio	Ajuste de las alineaciones hasta el Sistema General de la Avenida de Valladolid y supresión de vía de servicio
Establecimiento de Nueva Ordenación Detallada (Alineaciones, Dotaciones y Norma Zonal 2.1)	Según plano nº5 hojas 6	Ordenación Detallada del presente documento con alteración de alineaciones, volúmenes y reubicación de las dotaciones. Supresión Norma Zonal 2.1 y establecimiento de Normas Urbanísticas NU para el Sector SE SUNC 06-02



## MV-II.G.-DOTACIONES EXISTENTES y PREVISTAS por la MODIFICACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 del RUCyL, cualquier modificación de instrumentos de planeamiento que altere los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea compensada con una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad.

Del análisis de la ficha del Sector se aprecia que hay un error aritmético en la citada ficha pues el cálculo no es correcto:

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL VPP – 0,50 Terciario
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)	
VIARIO	m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO (15 m <sup>2</sup> /suelo por cada 100 m <sup>2</sup> /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	2.157 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES (15 m <sup>2</sup> /suelo por cada 100 m <sup>2</sup> /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	2.157 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>4.314 m<sup>2</sup></b>

Ya que  $15.821 \times 15/100 = 2.373,15 \text{ m}^2$  y NO,  $2.157 \text{ m}^2$  como establece la ficha

Tampoco es correcto que la cesión se tenga que hacer en función de m<sup>2</sup> edificables de uso predominante, sino que tiene que ser por m<sup>2</sup> construibles, por lo que tampoco la definición es correcta.

Por tanto, se van a adoptar como valores mínimos, para los equipamientos y los Espacios Libres, los más restrictivo de los dos, PGOU y RUCyL, para poder dar cumplimiento al artículo 172 del RUCyL, siendo para la Dotación de Equipamiento los 2.157 m<sup>2</sup>, establecidos en la ficha del PGOU y para la Dotación de Espacios Libres los establecido por el RUCyL actualmente, que son los 2.372,83 m<sup>2</sup> (una vez se ha corregido también el error aritmético de la edificabilidad de la ficha del sector)

### MV.II.G.1.1.- Dotación de Sistemas Generales

Los Sistemas Generales asignados al sector se corresponden parcialmente al VG-21.04, el cual se encuentra sin obtener en su totalidad ya que hay partes que todavía no se han obtenido, ni ejecutado en cuantía mayor a la establecida en la ficha del sector de 1.800 m<sup>2</sup>.

Así los Sistemas Generales a obtener no se alteran con la presente modificación puntual

### MV.II.G.1.2.- Dotación de Sistemas Locales

Respecto a las superficies de ESPACIOS LIBRES y EQUIPAMIENTOS que alude el artículo 172, la ficha del PGOU para el sector SE SUNC 06.02 establece la cuantía de las dotaciones mínimas para equipamientos, las cuales son superiores a las establecidas por el RUCyL (2.157,00 m<sup>2</sup>), circunstancia que se ha mantenido en la presente Modificación Puntual y se ha aumentado en el caso de los Espacios Libres hasta el mínimo exigido por el RUCyL (2.372,83) que es superior a lo establecido en la ficha 2.157,00 m<sup>2</sup>.

Superficies Cesión	SL Espacios Libres	SL Equipamientos	SL Viario	Total
RUCyL	2.372,83. m <sup>2</sup>	1.581,88 m <sup>2</sup>	-	3.954,71 m <sup>2</sup>
Ficha Sector 06.02	2.157,00 m <sup>2</sup>	2.157,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	4.314,00 m <sup>2</sup>
<b>Ordenación M.P. nº 34</b>	<b>2.373,06 m<sup>2</sup></b>	<b>2.158,74 m<sup>2</sup></b>	<b>4.577,19 m<sup>2</sup></b>	<b>9.108,99 m<sup>2</sup></b>



Por tanto, se justifica que la alteración llevada a cabo por la nueva Ordenación del Sector SE SUNC 06.02, aumenta ligeramente las dotaciones, mejora la funcionalidad de los Sistemas Locales al orientarlos al sur y por tanto cumple con lo establecido en el Artículo 172 del RUCyL

Respecto al Viario Local producto de la nueva Ordenación Detallada se ha ajustado la alineación de las edificaciones y el Espacio Libre ya que el Viario proyectado como vía de servicio carece de sentido y es incompatible con la nueva definición que se está ejecutando para la avenida de Valladolid y no se encuentra reflejado en el Plan de Movilidad de la Ciudad de Soria. La ficha del sector 06.02 no prevé ninguna cantidad mínima de cesión



## MV.-III.- JUSTIFICACIÓN de la ORDENACIÓN GENERAL

El presente documento de Modificación Puntual, va a establecer la Ordenación General y Ordenación Detallada del SECTOR SE SUNC 06.02, estableciendo los siguientes parámetros de Ordenación General objeto de la presente Modificación Puntual.

Si bien como parámetro, solamente se altera la delimitación del sector, también se suprime la Ordenación General Potestativa establecida de manera gráfica por lo que se procede a actualizar y justificar todos los parámetros de Ordenación General

### MV.-III.A.-DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Para la redelimitación se han tenido en cuenta la racionalidad y Calidad Urbanística, y se han utilizado límites de viarios o sus ejes tales como la alineación oficial con la Avenida de Valladolid como sistema general, el eje de la Calle "K, el Eje de la prolongación de la Calle "I" y el límite de la prolongación de la Calle "H" de según lo establecido en el *punto 1 a) del Artículo 86 del RUCyL*

La superficie total del sector no se altera, siendo de **17.976,00 m<sup>2</sup>** solamente ha sido una redelimitación geométrica de la misma, tal como se define en el plano *O-01.-Delimitacion*

Por tanto, la Superficie Bruta que delimita el SECTOR SE-06.02, esto es con los sistemas generales exteriores adscritos es de **19.776,00 m<sup>2</sup>**

### MV.-III.B.- USO PREDOMINANTE

Se define a continuación los usos de suelo de la presente Modificación Puntual:

Se establece el uso RESIDENCIAL como uso predominante del SECTOR SE SUNC-06.02,

Se establece como USOS COMPATIBLES, el TERCIARIO en todas sus categorías, incluyéndose para este SECTOR SE SUNC-06.02, la categoría de Apartamentos Turísticos que cumplan con las características definidas en el *DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.*

En relación a los Usos TERCIARIOS COMERCIALES, se establecen según lo regulado en el presente documento punto *MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES* apartado *MI-III-D-01.-Usos Comerciales*, donde se establece la necesidad del cumplimiento de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio. Se excluye la implantación de grandes equipamientos comerciales, para lo cual será necesario la redacción de la documentación descrita en el artículo 4 del Decreto 28/2010.

Como USO PROHIBIDO, se establece el INDUSTRIAL

### MV.-III.C.- PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA.

El presente documento establece la Ordenación Detallada del SECTOR SE SUNC-06.02.



### MV-III.D.-EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN USOS PRIVADOS.

La edificabilidad máxima del SECTOR SE SUNC-06.02, es la siguiente:

SUPERFICIE BRUTA del SECTOR (Sn+SGi+SGa+SGe): 19.776,00 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES (SGi+SGa+SGe): 1.800,00 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE NETA del SECTOR (Sn): 17.976,00 m<sup>2</sup>

INTENSIDAD de USO PREDOMINANTE. sobre Áreas NO OCUPADAS por SG= 0,88 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 17.976,00 x 0,88 = **15.818,88 m<sup>2</sup>**

Se aprecia un error numérico ya que la ficha del sector establece una edificabilidad máxima de 15.821,00 m<sup>2</sup>, siendo esta diferencia despreciable, se va a adoptar la calculada.

### MV-III.E.-DENSIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA.

En relación a los límites del art. 86 bis., en cuanto a los criterios de densidad, por tratarse de un Sector de Suelo Urbano No Consolidado se establece una densidad de entre 40 y 70 viviendas por hectárea.

De tal forma que el Número de Viviendas Máximo asignado al SECTOR SE SUNC-06.02, es la siguiente:

SUPERFICIE NETA del SECTOR (Sn): 17.976,00 m<sup>2</sup>  
DENSIDAD MÁXIMA: 70 Viviendas/Ha

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS = 1.7976 x 70 = 125.83 = **125 viviendas**  
NUMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS = 1.7976 x 40 = 71.90 = **72 viviendas**

### MV-III.F.-ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

Según el punto 2 e) del Artículo 86 del RUCyL, consta que la Ordenación General debe establecer un índice de integración social o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme al artículo 87.

Así el artículo 87, establece:

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva.
2. No obstante, de forma excepcional y justificada, el Plan General podrá:
  - a) En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 10 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

El porcentaje de la edificabilidad residencial del SECTOR SE SUNC-06.02. que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme al artículo 87 a) será del 30% de la edificabilidad Residencial del sector la cual se aplicará en el presente documento en la Ordenación Detallada:



### MV-III.G.-ÍNDICE DE VARIEDAD USO.

Con el fin de mantener e incrementar los parámetros ya establecidos con anterioridad por el PGOU de Soria para el SECTOR SE SUNC-06.02 "Avenida de Valladolid 2", el índice de variedad de Uso para los Usos Compatibles será  $\geq 10\%$

De tal forma que para el SE SUNC-06.02, siendo la edificabilidad máxima de 15.818,88 m<sup>2</sup>, por aplicación del índice de variedad de Usos la edificabilidad mínima a destinar a Uso TERCIARIO y /o DOTACIONAL PRIVADO es de:

$$15.818,88 \text{ m}^2 \times 0,10 = \mathbf{1.581,88\text{m}^2}$$

### MV-III.H.-ORDENACIÓN GRAFICA DE CARÁCTER VINCULANTE

No se establecen condiciones graficas de ordenación con carácter de ordenación general potestativa en la presente Modificación Puntal, suprimiéndose las que estaban vigentes con anterioridad.

La Ordenación Grafica establecida en el presente documento tiene consideración de Ordenación Detallada y por tanto modificable mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle).

### MV-III.I.-FICHA del SECTOR SE SUNC-06.02 MODIFICADA

A continuación, se define la nueva ficha urbanística del Sector SUNC-06.02 "Avenida de Valladolid 2" donde se resumen los parámetros de Ordenación General establecidos en la presente Modificación Puntal, para el desarrollo de la Ordenación Detallada del sector



<b>FICHA de SECTOR de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>			
Denominacion:	<b>Avenida de Valladolid 2</b>	<b>SE-SUNC-06.02</b>	
Localizacion Plano nº	<b>6</b>	Hoja nº:	<b>6</b>
Ordenacion Detallada:	<b>Si</b>	Discontinuo:	<b>Si</b>
Prioridad:	<b>I</b>		
<b>PARAMETROS de ORDENACION GENERAL</b>			
Plazos para establecer ORDENACION DETALLADA: (OG)	<b>8 Años</b>		
FIGURA de PLANEAMIENTO: (OG)	<b>Plan ESPECIAL o ESTUDIO de DETALLE</b>		
SUPERFICIE BRUTA del SECTOR (Sn+SGi+SGa+SGe): (OG)	<b>19,776.00 m<sup>2</sup></b>		
SUPERFICIE del SECTOR (Sn+SGi+SGa): (OG)	<b>19,776.00 m<sup>2</sup></b>		
SUPERFICIE NETA del SECTOR (Sn): (OG)	<b>17,976.00 m<sup>2</sup></b>		
USO GLOBAL o PREDOMINANTE: (OG)	<b>RESIDENCIAL</b>		
INTENSIDAD de USO PRED.sobre Areas NO OCUPADAS por SG	<b>.88 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		
EDIFICABILIDAD MAXIMA: (OG)	<b>15,818.88 m<sup>2</sup></b>		
DENSIDAD MAXIMA y MINIMA: (OG)	<b>&gt;40 y &lt;70 viv/ha</b>		
INDICE de INTEGRACION SOCIAL: (OG)	<b>30%</b>		
INDICE de VARIEDAD de USO: (OG)	<b>≥ 10% TERCIARIO o DOTACIONAL PRIVADO</b>		
USOS PROHIBIDOS: (OG)	<b>INDUSTRIAL</b>		
USOS COMPATIBLES: (OG)	<b>TERCIARIO, DOTACIONAL PRIVADO</b>		
<b>SISTEMAS GENERALES a OBTENER, Incluidos a efectos de Planeamiento (SGi): (OG)</b>			
VIARIO:	<b>.00 m<sup>2</sup></b>		
EQUIPAMIENTOS:			
ESPACIOS LIBRES:	<b>.00 m<sup>2</sup></b>		
<b>TOTAL SGi:</b>	<b>.00 m<sup>2</sup></b>		
<b>SISTEMAS GENERALES EXISTENTES,, Incluidos a efectos de Planeamiento (SGe): (OG)</b>			
<b>TOTAL SGe:</b>	<b>.00 m<sup>2</sup></b>		
<b>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS al SECTOR, (SGa): (OG)</b>			
VIARIO:	<b>1,800.00 m<sup>2</sup></b>		
EQUIPAMIENTOS:			
ESPACIOS LIBRES:			
<b>TOTAL SGa:</b>	<b>1,800.00 m<sup>2</sup></b>		
<b>PARAMETROS de ORDENACION DETALLADA: (OD)</b>			
COEFICIENTES de PONDERACION:(OD)	<b>1,00 VL-0,7 VPP-0,5 T</b>		
ALTURA de la EDIFICACION:(OD)	<b>8 PLANTAS (25m)</b>		
USO PORMENORIZADO:(OD)	<b>RESIDENCIAL COLECTIVO</b>		
<b>SISTEMAS LOCALES de CESION: (OD)</b>			
VIARIO:	<b>Según Ordenacion 4.577,19m<sup>2</sup></b>		
EQUIPAMIENTOS minimo 2157 m <sup>2</sup> PGOU >(10)m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Construibles::	<b>Según PGOU(min 2.157,00 m<sup>2</sup>)</b>		
ESPACIOS LIBRES (15)m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Construibles > 2157 m <sup>2</sup> PGOU :	<b>Según RUCyL (min 2.372,83 m<sup>2</sup>)</b>		
<b>TOTAL SL:</b>	<b>Minimo Total (EQ+EL) 4.529,83 m<sup>2</sup></b>		
<b>OBSERVACIONES: (OGP)</b>			
No se establecen condiciones graficas de Ordenacion Detallada que sean (OGP) para este Sector.Objetivos de la Ordenacion, reconversion de la industria existente. Obtencion de Suelo para viario, espacios libres y equipamientos. La Superficie del Sistema General esta adscrita a la accion VG 21.04 .			

[MMHL3]



## MV-IV.-ORDENACIÓN DETALLADA

Las determinaciones que comprenden la Ordenación Detallada para el SECTOR SE SUNC-06.02 se enumeran en el artículo 101 del RUCyL. Siguiendo dicho orden relacionamos y justificamos los parámetros que completan la ordenación detallada del presente documento.

### MV-IV.A.-CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La calificación urbanística dentro del SECTOR SE SUNC-06.02 debe comprender la asignación con las condiciones establecidas en la Ordenación General y para toda la superficie del sector de los usos pormenorizados, la intensidad de uso o edificabilidad, la tipología edificatoria, una regulación de dichos usos pormenorizados, así como el establecimiento de un coeficiente de ponderación de uso.

Para el SECTOR SE SUNC-06.02, se van a establecer Ordenanzas Especificas ya que las tipologías ordenadas no coinciden en todos los parámetros de las normas Zonales del PGOU.

No obstante, para la elaboración de estas Ordenanzas específicas del SECTOR SE SUNC-06.02 se van a adoptar los parámetros más parecidos de la NORMA ZONAL 1 “Manzana Cerrada” ya que, aunque las edificaciones proyectadas en su conjunto pueden asemejar a Bloques abiertos, con la parcelación necesaria y subsidiariamente de la NORMA ZONAL 2 “Bloque Abierto” del PGOU de Soria que se adapten a la Ordenación establecida en el presente documento.

En relación al *artículo 94.3 del RUCyL* La calificación urbanística que se establezca en el presente documento se ha realizado de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que están incluidas como se va justificar en el presente documento.

También se va a proceder a la comprobación de del Artículo 94.4 del RUCyL que establece:

En las unidades urbanas donde estén previstas, conforme al planeamiento antes vigente, más de 100 viviendas por hectárea o más de 15.000 metros cuadrados edificables en usos privados por hectárea, la calificación urbanística debe establecerse de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad ni de la densidad de población totales de la unidad urbana, si bien se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

Por tratarse de Suelo Urbano No consolidado el Sector SUNC-06.02 no pertenece a ninguna Unidad Urbana.

Podemos concluir que la presente Modificación Puntual y su correspondiente Ordenación Detallada no altera los parámetros urbanísticos según el PGOU, pues no se producen variaciones (en el caso de la Densidad y Edificabilidad) o y además tampoco superan los límites establecidos en el *Artículo 94.4 del RUCyL* de 100 viviendas por hectárea, siendo las ordenadas en este documento 70 viviendas/hectárea y la edificabilidad de 8.800 m<sup>2</sup>/ha esto es menor que lo está establecido de 15.000 m<sup>2</sup>/ha.

#### MV-IV.A.1.-Descripción de la Ordenación.

La ordenación llevada a cabo en el presente documento consiste en ordenar la edificabilidad permitida del Sector SE SUNC 06.02. Para poder afrontar la gestión del Sector se plantea la ejecución en dos (2) Unidades de Actuación. Una denominada UA-01-06.02, situada en la esquina oeste del Sector, donde se ordena una Manzana privada, de Uso residencial Colectivo y Terciario Comercial que se separa de la Parcela de Usos Terciario Comercial destinada a supermercado “Lidl” por la prolongación de la Calle “H”.



Por el lado este de la citada Manzana RCM-U1, se sitúan las cesiones urbanísticas de Espacios Libres, parcela SL-EL-U1, y de Equipamientos, parcela SL-EQ-U1, hasta el límite este de la unidad que es el lindero de la parcela catastral 2352027WM4224N0001OO, Avenida de Valladolid nº92.

La edificación propuesta se sitúa en un área de Movimiento para el Uso residencial Libre y de Protección, con orientación sur y tipología en su conjunto de Bloque Lineal de ocho (8) plantas de altura quedando el resto de la parcela para el Uso Terciario Comercial con dos (2) plantas de altura.

Las dotaciones urbanísticas se han diseñado de forma que se puedan ejecutar en cada una de las Unidades de Gestión, quedando agrupadas como un único espacio en el conjunto del sector, aunque la gestión urbanística sea diferenciada, tanto para los Espacios Libres como para los Equipamientos siendo en todo caso superiores cada una de ellas a 500 m<sup>2</sup>.

Además, se han localizado los equipamientos, con frente de la Avenida de Valladolid, a través de los Espacios Libres, que están ahora en contacto con la Avenida de Valladolid, considerándose más adecuado ya que la Avenida de Valladolid va a sufrir una transformación a Boulevard, tal como se prevé en la recepción de la misma al Ministerio de Fomento como travesía, por el Ayuntamiento de Soria.

La segunda Unidad de Actuación se ha denominado UA-02-06.02, situada en la esquina este del sector, ordenándose las dotaciones de Espacios Libres y equipamientos de forma simétrica a la Unidad UA-01-06.02 y planteado otra manzana Residencial RCM-U2 de vivienda Libre y de Protección, donde se sitúa un bloque de ocho (8) plantas alineado con la prolongación de la Calle "I" y un fondo de 28 m, con orientación de la edificación Este-Oeste y permitiendo también el resto de la manzana el Uso Terciario Comercial en dos (2) plantas.

#### MV-IV.A.2.-Asignacion Intensidad de Uso o Edificabilidad.

La asignación de la edificabilidad se ha efectuado hasta consumir el máximo permitido de acuerdo con las determinaciones fijadas por este documento en la Ordenación General.

Se ha repartido de la siguiente manera la edificabilidad total entre los distintos usos lucrativos que conforman el SECTOR SE SUNC 06.02 y según la ordenación grafica establecida:

		% Edificabilidad	Edificabilidad Uso Global	% Uso	Coefficiente	Edificabilidad Uso Porm. ( m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento ( Uas)
	Terciario (T)	38%	6.011,18	100%	0,50	6.011,18	3.005,59
	nº Viviendas		Total Uso Terciario			6.011,18	3.005,59
	Residencial Colectiva Libre (RCL) 88	62%	9.807,70	70%	1,00	6.865,39	6.865,39
	Residencial Colectiva Proteccion (RCP) 37			30%	0,70	2.942,31	2.059,62
	125		Total Uso Residencial			9.807,70	8.925,01
	<b>TOTAL SECTOR SE-06-02</b>		<b>15.818,89</b>			<b>15.818,88</b>	<b>11.930,60</b>

Respecto al Aprovechamiento no Lucrativo de los usos dotacionales públicos, vías públicas, espacios libres o equipamiento se le han asignado la edificabilidad que se permite en las determinaciones recogidas en el PGOU en relación a los grados de cada una de las dotaciones y respecto al Equipamiento lo establecido en la Normativa urbanística del presente documento.



### MV-IV.A.3.-Asignación Uso Pormenorizado

Los usos asignados serán los del PGOU de Soria, en cuanto a su definición y demás determinaciones propias de los grados e intensidades y aspectos característicos de los mismos, y en concreto para este SECTOR SUNC-06.02 “Avenida de Valladolid 2”, son:

- SECCIÓN PRIMERA. NORMAS GENERALES DE LOS USOS. Art.-2.8.1. - 2.8.5.
- SECCIÓN SEGUNDA. USO GLOBAL RESIDENCIAL. Art.- 2.8.6. - 2.8.1 1.
- SECCIÓN CUARTA. USO GLOBAL TERCIARIO. Art.- 2.8.18. - 2.8.24.,  
Respecto al Uso Comercial lo establecido en la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio. [MMHL4]
- SECCIÓN QUINTA. USO DOTACIONES URBANÍSTICAS. -Art.-2.8.25. - 2.8.29.
- SECCIÓN SEXTA. USO GLOBAL EQUIPAMIENTO. Art.-2.8.30. - 2.8.38.
- SECCIÓN SÉPTIMA. USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. Art.- 2.8.39.- 2.8.40.
- SECCIÓN OCTAVA. USO GLOBAL SISTEMA DE VÍAS PÚBLICAS. Art.- 2.8.41. - 2.8.45.

En relación con el USO GLOBAL TERCIARIO, la definición del Uso Pormenorizado hotelero en el momento de la redacción por el PGOU no contemplaba los Apartamentos Turísticos, definición que se incorpora en este sector asumiendo las características reflejadas de este Uso en el *DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.*

En relación con la implantación del USO TERCIARIO COMERCIAL, como se ha dispuesto en el punto *MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES* apartado *MI-III-D-01.-Usos Comerciales*, donde se establece la necesidad del cumplimiento de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León. Se limita en el presente documento la implantación de grandes equipamientos comerciales, para lo cual se deberá redactar estudio de movilidad y estudio de repercusión urbanística, y dar cumplimiento a lo dispuesto en el Capítulo III del Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

### MV-IV.A.4.-Asignación Tipología Edificatoria

Para la determinación de la tipología Edificatoria, se ha tenido en cuenta las necesidades de ordenación del SE SUNC-06.02 y los objetivos de ordenación establecidos en la ficha.

Se plantea una misma tipología edificatoria para las dos unidades de actuación que consiste en agrupar la edificación en un Bloque lineal de ocho (8) alturas que se sitúa sobre la alineación oficial de la Avenida de Valladolid sobre un área de movimiento de la edificación de 25 m de fondo, en caso de la UA-01-06.02 y de la prolongación de la Calle “I” UA-02-06.02.

Ambos volúmenes responden en su conjunto a la tipología de bloque abierto, pero al tener que ser divididos en parcelas resultantes se la va aplicar las condiciones de la Norma Zonal 1 de Manzana Cerrada.

El resto de las manzanas se ordenan como un zócalo comercial de dos (2) plantas, el cual en la UA-01-06.02, se proyectará una edificación comercial de nueva planta y en la UA-02-06.02. servirá para incorporar a la ordenación la edificación existente.

Este conjunto edificatorio, da respuesta a la reconversión y transformación de los espacios actuales que históricamente han sido suelo industrial a suelo residencial, como ya ha ocurrido en el sector contiguo APP-06.01 y como se ha ordenado en el Sector de enfrente SE SUNC 06.03, transformándose la Avenida de Valladolid en un área residencial de expansión de la ciudad de Soria más aun con la futura transformación de la travesía actual en un Boulevard, más propio del carácter residencial del entorno.



El cuadro siguiente enumera cada uno de los Usos y Edificabilidades Ordenadas en el SECTOR SE SUNC 06.02

TIPOLOGIA	Nº	SUPERFICIE	SUPERFICIE	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
USO PORMENORIZADO	VIVIENDAS	PARCELA	EDIFICABLE	PONDERACION	LUCRATIVO
			PRIVADA		PONDERADO
<b>TOTAL</b>	<b>125</b>	<b>19.776,0</b>	<b>15.818,88</b>		<b>11.930,60</b>
<b>RESIDENCIAL COLECTIVA</b>	<b>125</b>	<b>8.867,01</b>	<b>9.807,70</b>		<b>8.925,01</b>
REIIDENCIAL COLECTIVALIBRE (RCL)	<b>88</b>	<b>8.867,01</b>	<b>6.865,39</b>		<b>6.865,39</b>
RCM-U1	43	5.611,88	3.362,86	1,00	3.362,86
RCM-U2	45	3.255,13	3.502,53	1,00	3.502,53
RESIDENCIAL COLECTIVA PROTECCION	<b>37</b>	<b>0,00</b>	<b>2.942,31</b>	0,70	<b>2.059,62</b>
En Manzana RCM-U1	20	0,00	1.610,84	0,70	1.127,59
En Manzana RCM-U2	17	0,00	1.331,47		932,03
<b>TERCIARIO</b>		<b>0,00</b>	<b>6.011,18</b>		<b>3.005,59</b>
TERCIARIO EN SUELO RESIDENCIAL (TR)		<b>0,00</b>	<b>6.011,18</b>		<b>3.005,59</b>
En Manzana -RCM-U1		0,00	4.082,22	0,50	2.041,11
En Manzana -RCM-U2		0,00	1.928,96	0,50	964,48
<b>EQUIPAMIENTO</b>		<b>2.158,74</b>			
EQUIPAMIENTO PUBLICO (EQ-Pb)		<b>2.158,74</b>			
SISTEMA LOCAL	<b>0</b>	<b>2.158,74</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
SL-EQ-U1	0	1.098,71	0,00	0,00	0,00
SL-EQ-U2	0	1.060,03	0,00	0,00	0,00
ESPACIOS LIBRES (EL)		<b>2.373,06</b>			
SISTEMA LOCAL	<b>0</b>	<b>2.373,06</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
SL-EL-U1	0	1.334,34	0,00	0,00	0,00
SL-EL-U2	0	1.038,72	0,00	0,00	0,00
VARIO (V)	<b>0</b>	<b>6.377,19</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
SISTEMA GENERAL	<b>0</b>	<b>1.800,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
SG-VG-21.04	0	1.800,00	0,00	0,00	0,00
SISTEMA LOCAL	<b>0</b>	<b>4.577,19</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
SL-U1-06.02	0	2.781,84	0,00	0,00	0,00
SL-U2-06.02	0	1.795,35	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>125</b>	<b>19.776,0</b>	<b>15.818,88</b>		<b>11.930,60</b>



#### **MV-IV.A.5.-Alineaciones**

Las Alineaciones son las reflejadas en los planos de Ordenación y se distinguen 2 tipos:

- Alineación Exterior: Se corresponde con la definición del Art. 2.6.4 de las NN UU del vigente PGOU, como líneas que separan:
  - Las superficies destinadas a viales de otros usos.
  - Los espacios libres exteriores de las parcelas edificables.
  
- Límite máximo de zona edificable (fondos y retranqueos): Se corresponde con la definición del Art. 2.6.10 de las NN UU del vigente PGOU, pero con la particularidad de que se refiere a la línea de movimiento de la edificación que resulte de los retranqueos establecidos en las Normas Zonales para las plantas sobre rasante, área sobre la que se admitirán todo tipo de composición dentro del volumen máximo permitido y los elementos permitidos por las Normas Zonales particulares.

Las alineaciones oficiales no tienen carácter de obligatorias, esto es, no es obligatorio tener que alinearse con la edificación a lo largo de toda la alineación [MMHL5] y los vuelos se computarán a partir de la alineación oficial, permitiéndose la libre composición de los volúmenes dentro del área de movimiento.

#### **MV-IV.A.6.-Rasantes**

Las rasantes propuestas en el presente documento son las señaladas en la Documentación gráfica y coincidentes con las rasantes actuales de los vallados, viales y las edificaciones existentes.

Para su señalamiento se ha partido de las rasantes existentes en los viales exteriores del Sector (Límites Norte, Este y Sur). También se han mantenido, en la manera de lo posible, las rasantes actuales del terreno, adaptándolas a la configuración propuesta, de modo que las pendientes sean lo más uniformes posibles.

En todo caso, el futuro Proyecto de Urbanización, podrá reajustar con precisión las rasantes planteadas en la presente Modificación Puntual.

#### **MV-IV.A.7.-Alturas.**

La altura de cada una de las parcelas viene definida gráficamente en el *Plano O4* de la documentación Gráfica.

La altura de la edificación se define en cada Norma Zonal, estableciendo una altura máxima de ocho (8) plantas para las Viviendas Colectivas Libres, Colectivas de Protección Pública y Terciario en el frente de la Avenida de Valladolid con un fondo de 25m para la parcela RCL-U1 y variable de 20,22m a 30,78m para la Parcela RCL-U2.

Se establece una altura máxima de cuatro (4) plantas para los Equipamientos públicos.

#### **MV-IV.A.8.-Ponderación entre Usos**

Del artº. 107 del RUCyL, “Determinación del aprovechamiento medio”, se desprende la necesidad de fijar, en el instrumento que establezca la ordenación detallada, los coeficientes de ponderación para cada uso compatible que expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad.



En virtud de las características de la zona, de los estudios de mercado realizados y de los usos pormenorizados que en el sector pretenden implantarse, en los que aparece como uso predominante el Uso Residencial colectivo en régimen de promoción libre, con presencia también de vivienda protegida y usos terciarios privados, resulta obvia la necesidad de utilizar distintos coeficientes de ponderación que contemplen las diferencias relativas de valor de mercado que tienen cada uno de los usos proyectados.

El valor del m<sup>2</sup> construido de vivienda en régimen protegido, se encuentra tasado por Ley, estando, en el caso de Soria, en 1.394,72 €/m<sup>2</sup> útil de vivienda.

Con base a este precio fijo, se consideran unos precios de venta del m<sup>2</sup> de superficie útil de Vivienda Colectiva de 1.992,45 €/m<sup>2</sup>, y de 996,22 €/m<sup>2</sup> para el uso equipamiento (dotacional y terciario), precios de venta acordes con los valores de las ponencias de valoración de bienes inmuebles del Servicio de Valoración de la Junta de Castilla y León de Bienes Inmuebles Urbanos para esta área, Uso y Tipología y también a la situación de mercado actual de la ciudad de Soria por lo que se asumen los coeficientes de ponderación establecidos en la ficha por el PGOU de Soria y que son los siguientes:

La presente Modificación Puntual asume los citados coeficientes de ponderación, asignando: 1,00 al Uso Residencial Colectiva Libre; 0,70 al Uso Residencial Colectiva con Protección Pública; 0,50 a los Usos Terciario y Equipamiento privado

## MV-IV.B.-SISTEMAS LOCALES

En los apartados siguientes del presente documento, se desarrollan diversos aspectos de los sistemas dotacionales, de acuerdo con el art. 104 y siguientes del RUCyL.

En relación con los espacios libres y equipamientos existe un error en las fichas en relación a las dotaciones, ya que las superficies parciales, en el caso de los Espacios libres son inferiores a los mínimos del reglamento y los equipamientos son superiores a los requerimientos como ya se ha explicado anteriormente en el punto MV-II.G.-DOTACIONES EXISTENTES y PREVISTAS por la MODIFICACIÓN. La suma de las cesiones es superior a lo requerido tanto por en el RUCyL como por el PGOU, para cada una de las dotaciones, pero aumentando a las cesiones necesarias para cada una de las diferentes dotaciones y cumplir así el artículo 172 del RUCyL, las cuales se han ordenado según el siguiente resumen:

DOTACIÓN	VALORES FICHA PGOU	VALORES RUCyL	ORDENADO M.P.
Espacios Libres (EL)	2.157 m <sup>2</sup>	2.372,83 m <sup>2</sup>	2.373,06 m <sup>2</sup>
Equipamientos (EQ)	2.157 m <sup>2</sup>	1.581,88 m <sup>2</sup>	2.158,74 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>4.314 m<sup>2</sup></b>	<b>3.954,71 m<sup>2</sup></b>	<b>4.531,80 m<sup>2</sup></b>

### MV-IV.B.1.-Viario.

#### MV-IV.B.1.1.-Trazado Viario.

El viario propuesto en la presente modificación puntual consiste fundamentalmente en la remodelación de la Calle "K" en lo que afecta a la manzana del Sector SE SUNC 06.02, y a la prolongación de las Calles "H" e "I" hasta su eje, siendo las características del viario propuesto las siguientes:

Parámetros VIARIO	Calle "K"	Prolongación Calle "H"	Prolongación Calle "I"
ANCHO TOTAL	20.27m	17.20 m	20.70 m
CALZADA	7.16 m	6.00 m	6.70 m
ACERA	2.50 Izquierdo + 2.50 m Derecho	2.00 m Izquierdo + 2.00 m Derecho	2.00 m Izquierdo + 2.00 m Derecho
APARCAMIENTO	En línea lado izquierdo (3.00m) En Batería lado derecho (5.00m)	Batería lado izquierdo (5.00 m) En línea lado derecho (2.20m)	Batería lado izquierdo (5.00 m) Batería lado derecho (5.00 m)



#### MV-IV.B.1.2.-Dotacion Plazas de Aparcamiento.

La dotación de Plazas de aparcamiento viene fijada en el *artículo. 104 del RUCyL*, el cual establece que debe reservarse una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos el 50% de uso público.

Por tanto, el número de plazas de aparcamiento totales del SECTOR SE SUNC 06.02 son las siguientes:

Edificabilidad Máxima SECTOR SE SUNC 06.02: 15.818,88 m<sup>2</sup>

Plazas de Aparcamiento = 15.818,88 m<sup>2</sup> / 100 = 158,18 = 158 plazas

De las cuales el 50 % se deben ubicar en la Vía Pública, esto es

**158 x 0,50 = 79 Plazas en Vía Publica**

Por tanto, la Ordenación Detallada cumple con la dotación de Plazas de Aparcamiento ya que se han proyectado **167 plazas** para el conjunto de la Modificación Puntual, entendiéndose que la dotación es muy superior a la necesaria y es suficiente en el caso que se planteara algún paso de cebrado adicional

Respecto a la dotación de plazas de Movilidad Reducida, la dotación necesaria es de una plaza por cada 40 plazas Proyectadas. Para el cálculo se va adoptar el valor más desfavorable que es el calculado según el Artículo 104 del RUCyL y que para este sector establece la dotación de 167 plazas.

Así el cálculo de las plazas de Movilidad Reducida es:

**167 /40 = 4.17 = 5 Plazas**

Estas plazas se han ubicado gráficamente junto al Equipamiento proyectándose seis (6) Plazas de Movilidad reducida que se ubican, cuatro (4) en la Prolongación de la Calle "H" en ambas esquinas y dos (2) en la Calle "K" esquina con Calle "I"

En relación a la Dotación de Plazas en Suelo Privado, se procede a la evaluación de las necesidades de dotación establecidas en el PGOU de Soria en relación a los diferentes Usos que se ordenan en el presente documento y son:

#### Uso Residencial:

Para el Uso Residencial, el PGOU establece en el *Artículo 2.8.9.9 Dotación de Aparcamiento*, 1,50 plazas por Unidad de Vivienda. Así el número máximo de viviendas establecido en el presente documento para el SECTOR SE SUNC 06.02 es de 125 viviendas, por lo que la dotación mínima del uso residencial será según el PGOU:

125 viviendas SECTOR SE SUNC 06.02 x 1,50 plazas = 187,5 =188 Plazas en Suelo privativo

El total de plazas que establece el PGOU para el Uso Residencial es de 188 Plazas.



### Uso Terciario:

Para el Uso Terciario, el PGOU establece la dotación en función del Uso pormenorizado Terciario, Hotelero (según habitaciones), Comercial (1 plaza/ 100 m<sup>2</sup>), Recreativo (1 plaza/ 100 m<sup>2</sup>), Oficinas (1 plaza/ 60 m<sup>2</sup>).

Así la edificabilidad de Uso Terciario establecido en el presente documento en la Ordenación Detallada para el SECTOR SE SUNC 06.02 es de 6.011,17 m<sup>2</sup>, por lo que la dotación mínima del uso Terciario más probable pues esta edificabilidad se sitúa en las plantas bajas será Comercial según el PGOU:

$$\text{DOTACIÓN según EDIFICABILIDAD USO TERCIARIO COMERCIAL} = 6.011,17 \text{ m}^2 / 100 = 60,11 = 60 \text{ plazas en Suelo Privado.}$$

Por tanto, el PGOU prevé una dotación mínima superior, 249 plazas, a las 79 plazas que exige el RUCyL

### **MV-IV.B.2.-Espacios Libres Públicos.**

Se diseñan los Sistemas Locales de Espacios Libres públicos en una cuantía de reserva de 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables del conjunto de la Modificación puntual del SECTOR SE SUNC 06.02. Así, el cálculo de la Dotación Mínima según el Artículo 105.1 a) es el siguiente:

Edificabilidad Máxima SECTOR SE SUNC 06.02: 15.818,88 m<sup>2</sup>

Superficie Mínima de SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES: 15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>Edif.  
(15.818,88 / 100) x 15 = **2.372,83m<sup>2</sup>**

Los espacios libres proyectados se sitúan en una posición central de la ordenación con acceso desde la Avenida de Valladolid, si bien cada unidad tiene asignado su superficie se han proyectado como una única parcela con una superficie total 2.373,06 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.334,34 m<sup>2</sup> se sitúan en la UA-01-06.02 y 1.038,72 m<sup>2</sup> se sitúan en la UA-02-06.02, según las condiciones establecidas en el art. 105.2 del RUCyL en cuanto a que se garantiza su adecuado soleamiento, la orientación, su índice de permeabilidad, porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales, (que se prescribe para el futuro proyecto de urbanización), y de que se disponen en superficies unitarias para cada Unidad de Ejecución superiores a 500 metros cuadrados, evitando las zonas residuales, de forma que se pueda inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro en cada una de las dos Unidades de Ejecución .

Se ubica la citada parcela en las zonas reflejadas en los Planos de Ordenación con el código SL-EL.

### **MV-IV.B.3.-Equipamientos Públicos.**

Se comprueban los Sistemas Locales de Equipamientos públicos en una cuantía de reserva de 10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables del conjunto de la Modificación puntual, por lo tanto, del SECTOR SE SUNC 06.02.

Así, el cálculo de la Dotación Mínima según el Artículo 105.1 a) es el siguiente:

Edificabilidad Máxima SECTOR SE SUNC 06.02: 15.818,88 m<sup>2</sup>

Superficie Mínima de SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS: 10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>Edif.



$$(15.818,88 / 100) \times 10 = \mathbf{1.581,88 \text{ m}^2}$$

El PGOU establece una dotación superior a la requerida por el RUCyL hasta **2.157,00 m<sup>2</sup>**, siendo este valor el que se va adoptar como superficie mínima de Dotación de Equipamientos para el Sector 06.02

Los Equipamientos proyectados se sitúan en una posición central de la ordenación con acceso y frente desde la Calle "K", junto a las parcelas de Espacio Libre, si bien cada unidad tiene asignado su superficie se han proyectado como una única parcela con una superficie total 2.158,74 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.098,71 m<sup>2</sup> se sitúan en la UA-01-06.02 y 1.060,03 m<sup>2</sup> se sitúan en la UA-02-06.02, según las condiciones establecidas en el art. 105.2 del RUCyL y de que se disponen en superficies unitarias para cada Unidad de Ejecución superiores a 500 metros cuadrados, evitando las zonas residuales, de forma que se pueda inscribir en su interior una circunferencia de 15 metros de diámetro en cada una de las dos Unidades de Ejecución.

Se ubica la citada parcela en las zonas reflejadas en los Planos de Ordenación con el código SL-EQ.

#### **MV-IV.B.4.-Infraestructuras Urbanas.**

Al planificar el sistema local de servicios urbanos se resuelve el ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales.

Se justifican las exigencias de caudal de agua, debiéndose someter el documento a informe preceptivo del Organismo de Cuenca. Asimismo, se resuelve el sistema de suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y Gas natural y Red de Calor, con las siguientes determinaciones

##### MV-IV.B.4.1.-Abastecimiento de Agua.

El esquema general se define gráficamente en el plano *Red de Abastecimiento. - O-07.*

Se considera suficiente la Red Existente definida en el *MI-II.D.1.- Red de Abastecimiento* para la conseguir la siguiente Dotación mínima:

$$250 \text{ litros/día} \times (125 \times 4) \text{ habitantes previstos} = 125.000 \text{ litros/día.}$$

Para Equipamiento: (Docente 20 litros/m<sup>2</sup>/día, Administrativo 15 litros/m<sup>2</sup>/día, comercial 10 litro/m<sup>2</sup>/día, Medio considerado 15 litros/m<sup>2</sup>/día).

$$\begin{aligned} 15 \text{ litros/día} \times 2.157 \text{ m}^2 \text{ Equipamiento Público} &= 32.355 \text{ litros/día.} \\ 10 \text{ litros/día} \times 6.011,17 \text{ m}^2 \text{ Terciario} &= 60.111,70 \text{ litros/día.} \end{aligned} \text{[MMHL6]}$$

Para riego jardines: 50% Superficie ajardinada.

$$2 \text{ litros/día} \times 0,50 \times 2.373,06 \text{ m}^2 \text{ Espacios Libres} = 2.373,06 \text{ litros/día} \text{[MMHL7].}$$

Para Limpieza Viario: 10% Superficie viario

$$5 \text{ litros/día} \times 0,10 \times 4.579,19 \text{ m}^2 \text{ Limpieza Viario} = 2.288,59 \text{ litros/día.}$$

Suma Total: 223.128,36 litros/día.

$$\begin{aligned} \text{Dotación Mínima: } &\mathbf{223 \text{ m}^3/\text{día.}} \\ \text{Caudal Instantáneo: } &\mathbf{2,50 \text{ litros/seg.}} \end{aligned} \text{[MMHL8]}$$

[MMHL8]



Conforme a lo dispuesto en el Art. 2.5.3.j) de las NN UU del vigente PGOU se deberá adjuntar en el Proyecto de Urbanización, informe de viabilidad de suministro y puntos de conexión emitido por el Servicio de Aguas; sin embargo, y dado que las redes propuestas por el Planeamiento General y grafiadas en el plano nº 8 hoja nº 2, tienen, por remisión del Art. 6.5.4 de la Memoria Vinculante del vigente PGOU carácter de Sistema General de Servicios Urbanos

La viabilidad del suministro y puntos de conexión serán resueltos, a nivel general, por el Ayuntamiento, a cuyas instrucciones deberá ajustarse el subsiguiente Proyecto de Urbanización, independientemente de cuál sea la fórmula para su ejecución y financiación, para la que no existe previsión en el estudio económico-financiero del vigente PGOU.

En cualquier caso, tal y como se manifiesta textualmente en el Art. 6.3.3 de la Memoria Vinculante del vigente PGOU, relativo a infraestructuras básicas:

"No existen limitaciones relevantes para un crecimiento razonable de la ciudad que se deriven de la carencia o dificultad próxima o futura para el servicio de las infraestructuras de energía eléctrica, abastecimiento de agua o capacidad de depuración de residuales".

#### MV-IV.B.4.2.-Redes de Saneamiento.

La red de Saneamiento, representada gráficamente en el plano *Red de Saneamiento O-06*, será la Red Existente para aguas residuales y pluviales definida en el punto *MI-II.D.2.- Red de Saneamiento*. El trazado en planta se ajusta, al de las calles existentes, y el trazado en sección se considera adecuado para el caudal que ha de transportar cada tramo de colector, siendo la cota roja mínima la que permita su conexión con una pendiente superior al 1%.

Las condiciones para la red de saneamiento son las señaladas en el Art. 2.5.4 de las NN UU del vigente PGOU, que se da por reproducido íntegramente.

#### MV-IV.B.4.3.-Electricidad.

Las condiciones mínimas exigibles para el Proyecto de la Red Eléctrica del Sector son las establecidas en el Art. 2.5.5 de las NN UU del vigente PGOU, las cuales deberán ser ajustadas en la redacción del consiguiente Proyecto de Urbanización.

Los puntos de toma de la Red de A.T. se situarán donde indique la Compañía Suministradora.

La Red de distribución de B.T. será subterránea y discurrirá a una distancia no inferior a 40 cms de cualquier otra red o servicio.

La previsión de demanda eléctrica es la recogida en los siguientes cuadros, pudiendo, no obstante, ajustarse en la redacción del consiguiente Proyecto de Urbanización.

Se prevé el soterramiento o reubicación del CT existente en la calle "K" del Polígono

La red de electricidad tanto en Media Tensión como en Baja Tensión se define gráficamente en los planos *Electricidad Media Tensión. -O-09* y *Electricidad Baja Tensión. -O-10*



TIPOLOGIA	Nº	SUPERFICIE	SUPERFICIE	COEFICIENTE	DOTACION	POTENCIA CALCULO	SUMINISTRO EN BT
USO PORMENORIZADO	VIVIENDAS	PARCELA	EDIFICABLE PRIVADA	SIMULTANEIDAD	(W/VIV) (W/M2E)		(Kw)
<b>TOTAL</b>	<b>125</b>	<b>19.776,0</b>	<b>15.818,88</b>			<b>1.670.976,97</b>	<b>1.670,98</b>
<b>RESIDENCIAL COLECTIVA</b>	<b>125</b>	<b>8.867,01</b>	<b>9.807,70</b>			<b>840.000,00</b>	<b>840,00</b>
REIDENCIAL COLECTIVA LIBRE (RCL)	88	8.867,01	6.865,39			704.000,00	
RCM-U1	43	5.611,88	3.362,86	1,00	8.000,00	344.838,89	
RCM-U2	45	3.255,13	3.502,53	1,00	8.000,00	359.161,11	
RESIDENCIAL COLECTIVA PROTECCION	37	0,00	2.942,31			136.000,00	
En Parcela RCM-U1	20	0,00	1.610,84	1,00	8.000,00	160.000,00	
En Parcela RCM-U2	17	0,00	1.331,47	1,00	8.000,00	136.000,00	
<b>TERCIARIO</b>	<b>6,011</b>	<b>0,00</b>	<b>6.011,18</b>			<b>601.118,00</b>	<b>601,12</b>
TERCIARIO EN SUELO RESIDENCIAL (TR)		0,00	6.011,18			601.118,00	
En Parcela -RCM-U1		0,00	4.082,22	1,00	100,00	408.222,00	
En Parcela -RCM-U2		0,00	1.928,96	1,00	100,00	192.896,00	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		<b>2.158,74</b>				<b>215.874,00</b>	<b>215,87</b>
EQUIPAMIENTO PUBLICO (EQ-Pb)		2.158,74					
SISTEMA LOCAL	0	2.158,74	0,00			215.874,00	
SL-EQ-U1	0	1.098,71	0,00	1,00	100,00	109.871,00	
SL-EQ-U2	0	1.060,03	0,00	1,00	100,00	106.003,00	
<b>ESPACIOS LIBRES (EL)</b>		<b>2.373,06</b>				<b>7.119,18</b>	<b>7,12</b>
SISTEMA LOCAL	0	2.373,06	0,00			7.119,18	
SL-EL-U1	0	1.334,34	0,00	1,00	3,00	4.003,02	
SL-EL-U2	0	1.038,72	0,00	1,00	3,00	3.116,16	
<b>VIARIO (V)</b>	<b>0</b>	<b>6.377,19</b>	<b>0,00</b>			<b>6.865,79</b>	<b>6,87</b>
SISTEMA GENERAL	0	1.800,00	0,00				
SG-VG-21.04	0	1.800,00	0,00	0,00			
SISTEMA LOCAL	0	4.577,19	0,00			6.865,79	
SL-U1-06.02	0	2.781,84	0,00	1,00	1,50	4.172,76	
SL-U2-06.02	0	1.795,35	0,00	1,00	1,50	2.693,03	
<b>TOTAL</b>	<b>125</b>	<b>19.776,0</b>	<b>15.818,88</b>			<b>1.670.976,97</b>	<b>1.670,98</b>

#### MV-IV.B.4.4.-Alumbrado Público.

El alumbrado público se define gráficamente en el plano *Alumbrado Público.-O-11*.

La red de alumbrado público, además de lo preceptuado en el Art. 2.5.6 de las NN UU del vigente PGOU, cumplirá las siguientes condiciones que, no obstante, por razones técnicas debidamente justificadas, indicaciones de los SS TT Municipales, o condicionantes de la Compañía Suministradora, podrán ser modificadas y adaptadas en el consiguiente Proyecto de Urbanización.

- Red subterránea, con conducciones de cobre RV-K de aislamiento 0,6/1KV, bajo tubo de PVC de 90 mms de diámetro exterior.
- Báculos de 9,00 metros de altura.
- Las luminarias cumplirán lo establecido en el REBT, Norma UNE-EN-60598 y demás normativa a la que estén sujetos los productos de iluminación.
- Se emplearán luminarias con tecnología LED.
- El nivel medio de iluminación será de 20 lux.
- Todas las luminarias y báculos estarán conectados a la red equipotencial de puesta a tierra.



#### MV-IV.B.4.5.-Telecomunicaciones.

El esquema general de la red se define gráficamente en el plano *Red de Telecomunicaciones O-13*.

No se establecen en la presente Modificación Puntual ,restricciones que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas ni eviten facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas permitiendo la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en las que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

Las consideraciones de carácter general que se adoptarán en la presente Modificación Puntual serán las establecidas en la sección *MV-II-D.-REPERCUSIONES del PLANEAMIENTO SECTORIAL APLICABLE, punto MV-II-D-02.-Redes de Telecomunicaciones*.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a lo establecido en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, que se da por reproducida íntegramente.

#### MV-IV.B.4.6.-Red de Gas.

El esquema general de la red se define gráficamente en el plano *Red de Gas O-12*.

Se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Redes y Acometidas, o normativa en vigor en su momento.

La red dispondrá de las siguientes características:

- La distribución se realizará por la Compañía Suministradora, a la que se consultará para la redacción del Proyecto de Urbanización.
- La tubería a emplear será de polietileno del tipo SDR 11 (DIN 53.333/90).
- Se colocarán válvulas de seccionamiento en las acometidas a edificios y, además, cada 150,00 metros aproximadamente como previsión de pruebas futuras de estanqueidad y con el fin de independizar zonas distintas, ante posibles averías.
- Las canalizaciones irán enterradas, situando el tubo de conducción sobre una cámara de arena lavada de 20 cms de espesor alrededor de todo el perímetro del tubo. Se colocará una banda señalizadora a una profundidad de 50 cms de la parte superior del tubo.

No se establece este servicio con carácter obligatorio siendo necesario solamente la ejecución de las acometidas a las diferentes parcelas. No obstante, se permitirá su instalación siempre que el Proyecto cuente con la Aprobación Municipal y de la Compañía Suministradora de Gas Natural.

#### MV-IV.B.4.7.-Jardinería, Mobiliario Urbano y Señalización.

Además de las establecidas en el Art. 2.5.9 de las NN UU del vigente PGOU, que se da por reproducido íntegramente, se establecen las siguientes condiciones:

- En las zonas verdes, el arbolado de especies frondosas dejará predominar la superficie de césped o pradera natural, con pequeñas masas de arbustaje.
- En las zonas verdes se evitará dentro de lo posible, la colocación de bordillos y obras de fábrica, y estas en su caso dispondrán de cantos redondeados.
- Se instalarán papeleras de los modelos aprobados por el Ayuntamiento de Soria, en los itinerarios peatonales a una distancia de 50,00 metros aproximadamente.



- A lo largo del trazado de los itinerarios peatonales se colocarán bancos de los modelos aprobados por el Ayuntamiento.
- Conforme al Art. 105.2 del RUCyL en las zonas verdes se dispondrá de un área reservada para juego infantil, de superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup>, equipada adecuadamente para su función.
- Se dispondrá señalización horizontal, vertical e informativa, conforme al vigente Código de Circulación.

## MV-IV.C.-DETERMINACIÓN APROVECHAMIENTO MEDIO

Las reglas para la determinación del Aprovechamiento Medio del SECTOR SE SUNC 06.02 se establecen según lo regulado en el *Artículo 107 del RUCyL*

El aprovechamiento medio del sector se calcula en el presente documento de forma indicativa, sin perjuicio de los ajustes que pudiesen producirse en el correspondiente Proyecto de Actuación, bien por la adaptación de los coeficientes de ponderación establecidos, bien por circunstancias derivadas de la realidad jurídica de las fincas.

### MV-IV.C.1.- Coeficientes de Ponderación.

Se adoptan los coeficientes establecidos en la ficha del SECTOR SUNC- 06-02 "Avenida de Valladolid 2", que son los mismos para todos los sectores y determinados por el PGOU y son los siguientes:

Coeficiente RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE (RCL):	1,00
Coeficiente RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA (RCP):	0,70
Coeficiente TERCIARIO (T):	0,50

Estos coeficientes se señalan sin perjuicio de establecido en el *Artículo 240 del RUCyL* que habilita para la actualización del cálculo del aprovechamiento medio, como resultado de los ajustes de los coeficientes de ponderación que se justifiquen mediante un estudio de mercado actualizado al momento de la redacción del Proyecto de Actuación.

### MV-IV.C.2.- Aprovechamiento Medio del Sector.

Se procede al cálculo del Aprovechamiento medio del SECTOR SE SUNC 06.02

Para el cálculo del aprovechamiento total del SECTOR SE SUNC 06.02 se ha obtenido sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

Edificabilidad RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE (RCL):	$6.865,39 \times 1,00 = 6.865,39$ Uah
Edificabilidad RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA (RCP):	$2.942,31 \times 0,70 = 2.059,62$ Uah
Edificabilidad TERCIARIO (T):	$6.011,18 \times 0,50 = 3.005,59$ Uah

**TOTAL, APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

**11.930,60 Uah**

Así por aplicación del punto *1 d) del Artículo 107 del RUCyL* De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.



Dentro del ámbito del SECTOR SE SUNC 06.02 se han incorporado como Sistema General la Superficie Exterior Adscrita (VG-21.04), el cual no se encuentra obtenido ni ejecutado en su totalidad.

A continuación, se enumeran las superficies afectadas por el sector para las que no se prevé ningún cambio con la nueva ordenación propuesta en este documento y por tanto se van a descontar según lo establecido en el punto 1 d) del Artículo 107 del RUCyL

-Superficie afectada Prolongación Calle "H" (Parcela 2)	741,39 m <sup>2</sup>
-Superficie afectada Calle "K" (Parcela 3 y Parcela 9)	1.870,61 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DOTACIONES EXISTENTES</b>	<b>2.612,00 m<sup>2</sup></b>

Así la superficie a adoptar es la siguiente:

SUPERFICIE BRUTA del SECTOR (Sn+SGi+SGa+SGe):	19.776,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DOTACIONES PUBLICAS EXISTENTES:	2.612,00 m <sup>2</sup>

$$\text{SUPERFICIE CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO} = 19.776,00 - 2.612,00 = 17.164,00 \text{ m}^2$$

De tal forma que el aprovechamiento medio es el siguiente:

$$\text{APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR SE SUNC 06.02} = 11.930,60 / 17.164,00 = 0,6636 = \mathbf{0,6950}$$

El aprovechamiento medio del sector se calcula en el presente documento de forma indicativa, sin perjuicio de los ajustes que pudiesen producirse en el correspondiente Proyecto de Actuación, bien por la adaptación de los coeficientes de ponderación establecidos a la realidad del mercado en el momento de la elaboración del Proyecto de Actuación, bien por circunstancias derivadas de la realidad jurídica de las fincas.

#### **MV-IV.C.3.- Densidad de Viviendas.**

La densidad Máxima y Mínima según la Ordenación General del sector es la siguiente

Densidad máxima 70 viv / ha.

$$70 \text{ viv / ha} \times 1.7976 \text{ ha} = 125,86 = \mathbf{125 \text{ viviendas.}} \text{ [MMHL9]}$$

Densidad mínima 40 viv / ha.

$$40 \text{ viv / ha} \times 1.7976 \text{ ha} = 71,90 = \mathbf{72 \text{ viviendas.}}$$

Según el PGOU en el Artículo 2.8.9.2 Uso Pormenorizado Vivienda (OD), se establece que las viviendas con superficie útil menor de 50 m<sup>2</sup> afectos de cómputo de densidades máximas y otros estándares computan como 0,5 viviendas.

El número de viviendas asignado en la Ordenación Detallada del Sector SE SUNC 06.02 es el siguiente:

RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE:	(6.865,39 m <sup>2</sup> )	88 Viviendas máx.
RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA:	(2.942,31 m <sup>2</sup> )	37 Viviendas máx.

$$\text{SUPERFICIE CONSTRUIDA por VIVIENDA min} = 9807,71 / 72 = 136,20 \text{ m}^2$$

$$\text{SUPERFICIE CONSTRUIDA por VIVIENDA máx.} = 9807,71 / 125 = 78,46 \text{ m}^2$$

$$\text{Promedio: } (136,20 + 78,46) / 2 = 107,33 \text{ m}^2/\text{vivienda}$$



El artículo 7.3 *DENSIDAD de EDIFICACIÓN del PGOU*, establece que para el cálculo del número de viviendas se adopte el valor de 125 m<sup>2</sup>/ Vivienda, siendo el estándar del SECTOR SE SUNC 06.02 de 107,33 m<sup>2</sup>/vivienda calculada, se considera adecuada la Ordenación Detallada a la asignación de parámetros de densidad establecidos.

## MV-IV.D.-DELIMITACIÓN de UNIDADES de ACTUACIÓN

Se delimitan dos (2) Unidades de Actuación en el SECTOR SE SUNC 06.02 las cuales por sus dimensiones y demás características permiten la correcta ejecución de las determinaciones del instrumento de planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en cada unidad.

El reparto de las dos unidades de ejecución se ha llevado a cabo según lo establecido en el artículo 108 del RUCyL.

La descripción y características de cada unidad son las siguientes:

	Total SECTOR		UA-01-06.02		UA-02-06.02	
<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	100%	<b>19776,00</b>	54,75%	<b>10826,77</b>	45,25%	<b>8949,23</b>
<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>	100%	<b>15818,88</b>	57,25%	<b>9055,92</b>	42,75%	<b>6762,96</b>
Uso Residencial Colectivo Libre	100%	6865,39	48,98%	3362,86	51,02%	3502,53
Uso Residencial Colectivo Protegido	100%	2942,31	54,75%	1610,84	45,25%	1331,47
Uso Terciario Comercial	100%	6011,18	67,91%	4082,22	32,09%	1928,96
<b>Aprovechamiento (Uas)</b>	100%	<b>11930,60</b>	54,75%	<b>6531,56</b>	45,25%	<b>5399,04</b>
Uso Residencial Colectivo Libre	100%	6865,39	48,98%	3362,86	51,02%	3502,53
Uso Residencial Colectivo Protegido	100%	2059,62	54,75%	1127,59	45,25%	932,03
Uso Terciario Comercial	100%	3005,59	67,91%	2041,11	32,09%	964,48
<b>Dotaciones (m<sup>2</sup>)</b>	100%	<b>9108,99</b>	57,25%	<b>5214,89</b>	42,75%	<b>3894,10</b>
Espacios Libres	100%	2373,06	56,23%	1334,34	43,77%	1038,72
Equipamientos	100%	2158,74	50,90%	1098,71	49,10%	1060,03
Viario	100%	4577,19	60,78%	2781,84	39,22%	1795,35

Se ha repartido, el aprovechamiento en proporción a la participación de cada Unidad de Actuación en el Sector SE SUNC-06.02. La edificabilidad de Uso residencial Protegido se ha asignado proporcional cada Unidad de Ejecución y la edificabilidad se a asignado proporcional a las cesiones realizadas en cada unidad.

Las cesiones de Espacios libres y Equipamientos cumplen los mínimos establecidos por el RUCyL, tanto en el conjunto del Sector SE SUNC-06.02. como para cada una de las dos Unidades independientemente, siendo tanto parcialmente como en el conjunto muy similares a la proporción de cada unidad en el sector como se puede apreciar en el cuadro.

La Adscripción del Sistema General se realiza en la UA-02-06.02, para equilibrar las superficies de ambas Unidades.

Respecto al uso Terciario, se ha repartido de forma que se pueda implantar un espacio comercial similar al existente al otro lado de la prolongación de la Calle "H" en la UA-01-06.02 y se pueda resolver la adjudicación de la edificación existente en la UA-02-06.02

## MV-IV.E.-USOS FUERA de ORDENACIÓN.



No se establecen Usos ni edificaciones fuera de Ordenación que afecten a la presente Modificación Puntual. En relación a la edificación existente se hace compatible con el presente planeamiento.

#### MV-IV.F.-PLAZOS para CUMPLIMIENTO de los DEBERES URBANÍSTICOS.

El art. 101 del RUCyL establece que en la Ordenación Detallada deberán determinarse los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, de conformidad con el art. 99, que a su vez remite al 49.

Así se establece para el SECTOR SE SUNC 06.02 un plazo de diez años para el cumplimiento de deberes urbanísticos, a contar desde la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento.

#### MV-IV.G.-ÁREAS de TANTEO y RETRACTO.

Por no estar establecidas en el PGOU, tampoco se establecen Áreas de Tanteo y Retracto en el SECTOR SE SUNC 06.02 por el presente documento.





## MV-VI.-RESUMEN EJECUTIVO

### MV-VI.A.-RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del art. 112 del RUCYL, se indica que la nueva ordenación altera a la vigente en todo el ámbito de la modificación, correspondiente con el Sector 06-02 y al ámbito del Sistema General VG-21.04, y su situación y extensión quedan indicadas en el plano O.1 de esta modificación.

### MV-VI.B.-ÁMBITO DE NUEVA ORDENACIÓN.

El ámbito de la presente Modificación Puntual del PGOU de Soria, ha sido descrito en el punto *MV-III.A.-DELIMITACIÓN DEL SECTOR* y definido gráficamente en los Planos *I-04.-Topografico* e *I-05.-Estado de la Propiedad* de la documentación gráfica.

La relación de parcelas catastrales incluidas en la delimitación se ha enumerado en el punto *MI-II.C.-PARCELARIO* y *ESTADO de la PROPIEDAD*, así como ámbito del Sistema General VG-21.04.

### MV-VI.C.-ÁMBITO y DURACIÓN de la SUSPENSIÓN de LICENCIAS

Se suspenden por tanto las licencias en todo el ámbito del SECTOR SE SUNC-06.02 y del Sistema General en 1.800 m<sup>2</sup> adscritos del VG-21.04 según la localización adjunta, desde el acuerdo de aprobación inicial hasta la aprobación de la presente modificación, con los plazos máximos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016), vigente a partir del 4/04/2016, así como la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

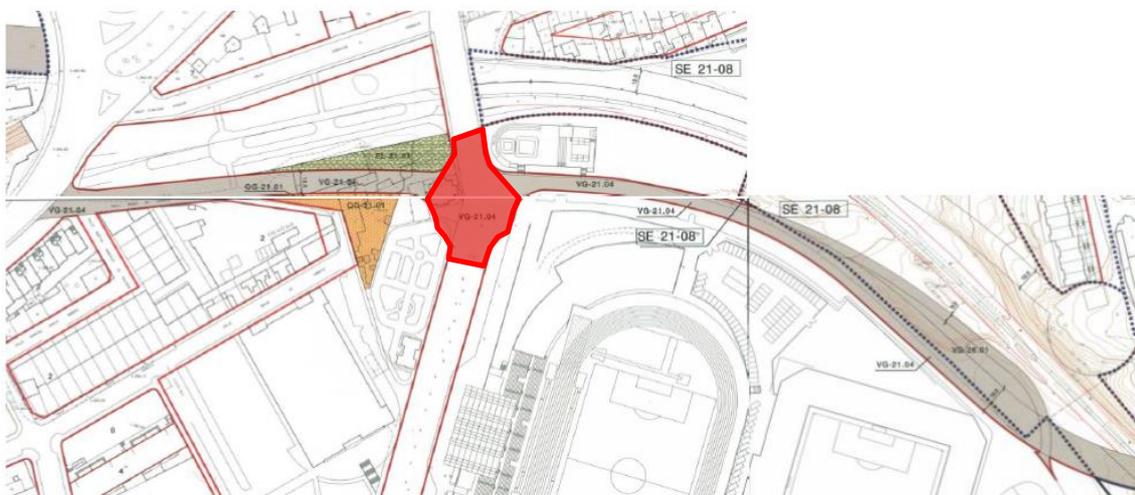
La definición grafica de los ámbitos es la siguiente:

#### Ámbito del SECTOR SE SUNC-06.02



### Ámbito VG-21.04

Se localizan los 1.800 m<sup>2</sup> adscritos al sector en el siguiente plano



No se considera necesaria la suspensión de otros procedimientos.

### MV-VI.D.-ALTERACIÓN de las DETERMINACIONES ACTUALES del PGOU.

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

PARÁMETRO ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PGOU	MODIFICACIÓN PUNTUAL SE SUNC 13.01
<b>Ordenación General</b>		
Ordenación Grafica de Carácter Vinculante (OGP)	Según plano nº5 hoja 6	Suprimida por la Ordenación Detallada del presente documento
Delimitación Sector	19.776 m <sup>2</sup> (Según definición Grafica PGOU Plano nº5 hoja 6)	19.776 m <sup>2</sup> según nueva delimitación establecida en el presente documento
Edificabilidad (OGP)	15.821,00 m <sup>2</sup>	15.818,88 m <sup>2</sup>
Ficha Sector	-Edificabilidad 15.821,00 m <sup>2</sup> -Cesión Espacios Libres 2.157 m <sup>2</sup> -Rotulo de "m <sup>2</sup> de Suelo por cada 100 m <sup>2</sup> / edificables de uso predominante" - Norma Zonal 2.1 - No hay Índice de Integración Social en la Ficha	-Edificabilidad 15.818,88 m <sup>2</sup> -Cesión Espacios Libres 2.372,83 m <sup>2</sup> . -Rotulo de "m <sup>2</sup> de Suelo por cada 100 m <sup>2</sup> / Construibles" - Normas Urbanísticas SE NC 06.02 -Incorporación Índice de Integración Social
<b>Ordenación Detallada</b>		
Usos	El uso apartamento turístico no se encontraba definido El Uso Terciario Comercial no estaba adaptado a la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio.	Se ha adoptado lo establecido en el DECRETO 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León y en la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio. Se limita la implantación de Grandes Superficies Comerciales



Alineaciones / Vía de Servicio	Según plano nº5 hojas 6, se define una vía de servicio	Ajuste de las alineaciones hasta el Sistema General de la Avenida de Valladolid y supresión de vía de servicio
Establecimiento de Nueva Ordenación Detallada (Alineaciones, Dotaciones y Norma Zonal 2.1)	Según plano nº5 hojas 6	Ordenación Detallada del presente documento con alteración de alineaciones, volúmenes y reubicación de las dotaciones. Supresión Norma Zonal 2.1 y establecimiento de Normas Urbanísticas NU para el Sector SE SUNC 06-02

#### **MV-VI.-A.-PLANOS de ORDENACIÓN**

Estas modificaciones afectan a los planos PLANO 5 HOJA 6 DE CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO y PLANO 6 GESTION DE SUELO Y PLANO 7 UNIDADES URBANAS del vigente PGOU de Soria. Suprimiendo la Ordenación Vinculante del PGOU por la Detallada establecida en el presente documento, que se modifican como anexo.

#### **MV-V.-B.-DOCUMENTACIÓN ESCRITA**

Se modifica la ficha del sector SE SUNC-06-02.

#### **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.

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

#### **MV-VII.-CONDICIONES ACCESIBILIDAD. ORDEN TMA/851/2021**

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.

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

Se ha ordenado el sector de forma que las condiciones topográficas de los espacios libres públicos son las adecuadas para favorecer su accesibilidad.



La modificación de las condiciones de ordenación detallada del SECTOR SE SUNC 06.02, 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.

Se disponen (6) plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida superando el número de plazas mínimas que sería de (5)

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

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

A tal efecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podrán modificarlas justificadamente para mejorar el cumplimiento de los objetivos de esta ley.

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

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

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

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

En primer lugar, debe precisarse que cualquier determinación que deba incluirse en el planeamiento en el orden de la zonificación acústica del territorio, pasa necesariamente, por aplicación de la propia Ley del Ruido, por la confección de los denominados "mapas de ruido" como condición necesaria para permitir la inclusión de determinaciones sobre zonificación acústica en un determinado instrumento de planeamiento, pues es el documento que permite el análisis en materia acústica y la adopción de decisiones en un marco territorial por tanto, deberán elaborarse en primer lugar dichos mapas y, a partir de ellos, incluirse en el planeamiento las determinaciones que procedan, entre ellas, las señaladas en el artº 7 de la citada Ley del Ruido.

A este respecto debe señalarse que el Ayuntamiento de Soria tiene elaborado un mapa estratégico (con datos del año 2018), donde se recogen los niveles de inmisión diurnos, de tarde y nocturnos.

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

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



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

En el Anexo II, relativo a los valores límite de niveles sonoros ambientales, se establecen los siguientes valores objetivo para el ruido ambiental en la documentación gráfica que se adjunta el Mapa del Ruido de la zona como plano de información *Mapa de Ruido. - I-03*.

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

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

## **MV-IX.- PRESENTACIÓN**

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

En Soria, MAYO de 2.024.

El Arquitecto

IGNACIO CABRERIZO de MARCO

## **DN-EE: ESTUDIO ECONÓMICO**

### **EE-I.-ESTUDIO ECONÓMICO**

#### **EE-I.A.-ANTECEDENTES**

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

- a) Cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas generales de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción.
- b) Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, el estudio debe incluir un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Puesto que la presente Modificación Puntual del PGOU de Soria pretende alterar las condiciones de Ordenación Detallada Establecidas en el documento, es preceptivo la elaboración de un INFORME de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, dentro del estudio económico.



## EE-I.B.-VALORACIÓN y FINANCIACIÓN

La presente Modificación no altera, la superficie del Sistema General VG-21.04 establecido previamente por el PGOU, por lo que no supone ninguna carga para el Ayuntamiento el desarrollo del sector SE-SUNC-06.02

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

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

En cuanto al mantenimiento de las existentes la actuación no supone ninguna variación al alza, con respecto a lo establecido en el PGOU

Los servicios urbanos que se vienen prestando tampoco se ven afectados, pues el número de viviendas dentro del ámbito considerado SE- SUNC- 06.02 son las mismas que las que prevé el PGOU.

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

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

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

Las obras a acometer se reducen a la ampliación con la prolongación de las Calles "H" e "I" del polígono y el arreglo de la Calle "K" y a las obras de acondicionamiento de las parcelas SL-EL de cesión.

## EE-I.C.-ESTIMACIÓN de las OBRAS de URBANIZACIÓN del SECTOR SE-06.02.



	Coste €/m <sup>2</sup> Sup de Vario	Importe
<b>1-VIARIO</b>	<b>61.79 €</b>	<b>293,069.97 €</b>
Movimiento de tierras	6.09 €	28,884.87 €
Pavimentacion	29.40 €	139,444.20 €
Jardineria y arbolado	1.99 €	9,438.57 €
Mobiliario Urbano	1.55 €	7,351.65 €
Señalizacion	1.28 €	6,071.04 €
Red Gas Natural	0.63 €	2,988.09 €
Red de Telecomunicaciones	0.58 €	2,750.94 €
Red Electrica de Media y baja tension	10.58 €	50,180.94 €
Alumbrado publico	8.60 €	40,789.80 €
Varios (seguridad y salud, calidad y gestion residuos)	1.09 €	5,169.87 €
	<b>Coste €/m<sup>2</sup> Sup Bruta Sector</b>	
<b>2-CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>6.76 €</b>	<b>56,238.68 €</b>
Conexión de infraestructura Electrica	0.55 €	45,000.00 €
Conexión de infraestructura Saneamiento	0.75 €	6,243.71 €
Conexión de infraestructura Abastecimiento	0.60 €	4,994.97 €
	<b>Coste €/m<sup>2</sup> Sup Zona Verde</b>	
<b>3- ZONAS VERDES SISTEMAS LOCALES</b>	<b>14.77 €</b>	<b>38,568.16 €</b>
<b>4-AREAS DE JUEGO</b>	<b>41.00 €</b>	<b>6,150.00 €</b>
<b>5-ZONAS VERDES SISTEMA GENERAL</b>	<b>1.50 €</b>	<b>- €</b>
<b>TOTAL GASTOS DE EJECUCION MATERIAL</b>		<b>394,026.82 €</b>
GASTOS GENERALES	6%	23,641.61 €
BENEFICIO INDUSTRIAL CONTRATISTA	13%	51,223.49 €
<b>TOTAL CONTRATA SIN IVA</b>		<b>468,891.91 €</b>
IVA	21%	98,467.30 €
<b>TOTAL CONTRATA</b>		<b>567,359.21 €</b>
Valor Unitario de Coste de Urbanizacion de suelo BRUTO €/m <sup>2</sup>		<b>31.56</b>

EE-I.D.-ESTIMACIÓN de los GASTOS de URBANIZACIÓN del SECTOR SE-06.02



Además de los gastos propios de las Obras de Urbanización del Sector, se evalúan a continuación los gastos de Gestión Urbanística de la Actuación. Para la valoración de los gastos se han tenido en cuenta los realizados en los sectores del PGOU desarrollados y con datos reales de ejecución de otros sectores adaptándolos a las características propias del sector

	Coste €/m <sup>2</sup> Bruto	Importe
<b>HONORARIOS TECNICOS ORDENACION</b>		
Modificacion Puntual	0.48 €	6,000.00 €
Proyecto de Urbanizacion	0.54 €	10,679.04 €
Direccion Urbanizacion y SS	0.30 €	5,932.80 €
Evaluacion Estrategica Simplificada	0.18 €	1,500.00 €
Levantamiento Topografico	0.05 €	988.80 €
<b>HONORARIOS TECNICOS GESTION</b>		
Proyecto de Actuacion / Convenio	0.3000 €	5,932.80 €
Tasacion y valoraciones	0.0900 €	1,779.84 €
Gestion y Contabilidad	0.2000 €	3,955.20 €
<b>GASTOS SERVICIOS EXTERNOS</b>		
Notaria	0.3200 €	6,328.32 €
Registro de la Propiedad	1.1200 €	22,149.12 €
Registro Mercantil	0.0400 €	791.04 €
Publicacion Boletin Oficial	0.0300 €	593.28 €
Tasas industria	0.0200 €	395.52 €
Visado Colegios	0.0150 €	296.64 €
Servicios bancarios	0.0600 €	1,186.56 €
<b>IMPUESTOS</b>		
Actos Juridicos documentados	1.9300 €	38,167.68 €
Avaes	0.1400 €	2,768.64 €
Ayuntamiento de Soria	0.0200 €	395.52 €
TOTAL GASTOS GESTION SIN IVA		109,840.80 €
IVA	21%	23,066.57 €
<b>TOTAL GASTOS DE GESTION</b>		<b>132,907.37 €</b>
Valor Unitario de Coste de Gestion de Suelo BRUTO €/m <sup>2</sup>		15.96 €

EE-I.E.-CUOTAS de PARTICIPACIÓN del SECTOR SE-06-02.



En relación a los gastos de Urbanización el Ayuntamiento de Soria [MMHL10]es propietario una vez realizada la Modificación del 10,49% del total del Sector 06.02 que se corresponden con los 1.800 m<sup>2</sup> de los Sistemas Generales Exteriores Adscritos. Además, corresponde además el 10% de cesión obligatoria conforme al art. 42 del RUCyL, en este caso libre de cargas de Urbanización.

Así la cuota provisional del Ayuntamiento de Soria es:

$$1.800 \text{ m}^2 \text{ Suelo Municipal} / 17.164 \text{ m}^2 \text{ (suelo Neto)} = 0,10487 = 10,49\%$$

El resto de cuotas corresponden a los propietarios privados del sector, esto es el 89,51%

## EE-I.F.-VALORACIÓN de los APROVECHAMIENTOS

Las unidades de aprovechamiento objeto de la presente valoración pertenecen a la unidad de actuación UA-1 del Sector de Suelo Urbano no Consolidado 06.02, "Avenida de Valladolid 2", desarrollado mediante el presente documento que establece la Ordenación Detallada del Sector.

Para el cálculo del valor de las UNIDADES de APROVECHAMIENTO HOMOGÉNEO de los distintos Usos que conforman la ordenación detallada, los criterios de Valoración de BIENES INMUEBLES URBANOS por PRECIOS de MERCADO, publicados por el Servicio de Valoración de la Junta de Castilla y León. Para la VIVIENDA de PROTECCIÓN se establece lo dispuesto a los efectos de su valoración y según lo establecido en el Decreto 64/2009, de 24 de septiembre, se parte de la premisa de la construcción de viviendas de protección oficial en régimen general.

Según el punto 1 del artículo 49.- El valor del suelo en la promoción de viviendas de protección pública, de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, el valor del suelo no excederá el 20% del precio máximo de venta de las viviendas.

Así los valores establecidos:

				% Uso	Coefficiente	Edificabilidad Uso ( m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento ( Uas )	Valor Rep suelo	Valor Aprovechamientos		
Terciario				38%	6,011.17	40%	0.50	6,011.17	3,005.59	138.61 €	833.183.12 €
Dotacional						0%	0.50		0.00	138.61 €	-00 €
n° Viviendas m <sup>2</sup> /Viviendas Repercusion						6,011.17	3,005.59		833.183.12		
Vivienda Bloque	76	90.00	24,949.03 €	62%	9,807.71	70%	1.00	6,865.39	6,865.39	277.21 €	1,903.165.66 €
Vivienda VPP	26	112.50	21,830.40 €			30%	0.70	2,942.31	2,059.62	194.05 €	570.949.70 €
102						9,807.71	8,925.01		2,474,115.35		
TOTAL SECTOR SE-06-02						15,818.88		15,818.88	11,930.60		3,307,298.47

Así el valor de los aprovechamientos del Ayuntamiento de Soria se va a distribuir en dos facetas, una como cesión gratuita y otra como patrimonial. Así el cálculo del valor es el siguiente:

- Aprovechamientos por Cesión Gratuita (10%) = 0.10 x 3.307.298,47€ = **330.729,84€**
- Aprovechamientos por Propiedad Suelo (10,49 del 90%) = 0.9 x 0.1049 x 3.307.298,47€ = **312.242,04€**

**TOTAL APROVECHAMIENTOS MUNICIPALES: 642.971,88 €**



Artículo 374. *Destino.*

Los bienes, recursos y derechos de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio:

- a) Construcción de viviendas con protección pública.
- b) Ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.
- c) Compensación a propietarios cuyos bienes:
  - 1.º Hayan sido objeto de expropiación.
  - 2.º Hayan sido objeto de ocupación directa.
  - 3.º Estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sea inferior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios.
- d) Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiéndose incluidos los siguientes conceptos, siempre que se trate de gastos de capital:
  - 1.º Los gastos necesarios para la conservación del patrimonio, tales como tributos, seguros y costes de mantenimiento, limpieza, seguridad y otros análogos.
  - 2.º Los gastos de urbanización necesarios para que los terrenos del patrimonio alcancen la condición de solar.
  - 3.º Los gastos necesarios para la ampliación del patrimonio mediante cesión, expropiación, compra, permuta o cualquier otro título.
  - 4.º Los intereses, gastos de tramitación y comisiones de los créditos cuyos fondos hayan sido adscritos al patrimonio.
  - 5.º Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios.

## EE-II.-INFORME de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### EE-II.A.-GASTOS

En relación con el objeto de la presente modificación puntual, tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán mayor coste para la administración como tal ya que era propietario con anterioridad y su aportación al sector es la misma. Además, el Ayuntamiento de Soria, recibirá las cesiones que le correspondan urbanizadas y libres de cargas.

La contribución a la urbanización del AYUNTAMIENTO de SORIA será en concepto de PROPIETARIO de los terrenos, en concreto del 10,49 % del total del SECTOR, siendo el importe estimado:

Gastos Urbanización (Urbanización +Gestión) = (567.359,21 + 132.907,37) = **700.266,58 €**  
Le corresponde al Ayuntamiento de Soria el 10,49 % = **73.457,96 €**

Se considera un valor de 8,60 €/m<sup>2</sup> anuales el mantenimiento de las infraestructuras, entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el



mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones, datos obtenidos de la aplicación CESEL del Ministerio de Hacienda

El mantenimiento de las zonas verdes se estima en un valor de 2,50 €/m<sup>2</sup> anuales.

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

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

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

Así el cálculo de los gastos de Mantenimiento es:

– Espacios Libres: 2.50 x 2.611,25 =	6.528,12 €/año
– Varios e Infraestructuras: 8,60 x 4.743,22 =	40.791.69 €/año
<b>TOTAL, GASTOS MANTENIMIENTO</b>	<b>47.319,81 €/año</b>

## EE-II.B.-INGRESOS

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos y obligaciones Urbanísticas son:

A través de impuestos:

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

Obligaciones Urbanísticas:

- Cesión obligatoria 10 % del aprovechamiento.
- Exceso del aprovechamiento materializable por los propietarios.

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

El cálculo del valor de dicho impuesto dependerá de muchos factores y en última instancia de la valoración de la promoción, no obstante, para realizar una estimación se considera el valor medio de repercusión por metro cuadrado edificado en la zona próxima, considerándolo en 5,00 €/m<sup>2</sup>.

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

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

– Impuesto bienes inmuebles: 5,00 x 15.818,88 =	79.094,40 €/año
– Impuesto de Construcciones y obras= 0.0450 x 650 x 15.818,88 =	462.702,24 €



- Impuesto de Tracción Mecánica =	1.000 €/año
- Cesión 10% Aprovechamiento =	330.729,84 €
- Propiedad Suelo 10,49% =	312.242,04 €

Así a corto plazo con ingresos de único pago ascienden a la cantidad de 1.105.674,12 € y los ingresos anuales a la cantidad de 80.094,40 €/año, siendo los gastos de pago único de 73.457,96€ y los gastos de mantenimiento anual de 47.319,81 €/año

## EE-II.C.-BALANCE ECONÓMICO para HACIENDA PUBLICA LOCAL

Por lo tanto, los ingresos a corto plazo en único pago son superiores a los gastos y también ocurre lo mismo con los ingresos y gastos a largo plazo en anualidades, por lo que podemos concluir que el Balance es positivo para la Hacienda Pública Local.

## EE-II.D.-CONCLUSIÓN

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

En Soria, MAYO de 2.024.

El Arquitecto

IGNACIO CABRERIZO de MARCO

