

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****AYUNTAMIENTOS****SORIA****SERVICIO DE URBANISMO - SECCIÓN SEGUIMIENTO DE PROGRAMAS****ANUNCIO**

ACUERDO de 13 de octubre de 2011, del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Soria, relativo a la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle Sector 20.01., Alto de San Francisco I, C/ Viso, C/ Segovia y C/ Frentes, de Soria.

Examinado el expediente relativo a la aprobación definitiva para el Estudio de Detalle del Sector 20.01, Alto de San Francisco I, C/ Viso, C/ Segovia y C/ Frentes.

Visto el dictamen favorable de la Comisión Municipal Informativa de Medio Ambiente y Sostenibilidad Urbana, emitido el día 7 de octubre de 2011, el Ayuntamiento Pleno, acuerda: Aprobación definitiva del Estudio Detalle Sector 20.01, Alto de San Francisco I, C/ Viso, C/ Segovia y C/ Frentes, de Soria.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa podrá interponer recurso de reposición en el plazo de un mes ante el Pleno Municipal, o interponer directamente recurso Contencioso-Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede en Burgos, en el plazo de 2 meses. Ambos plazos contados desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación, si bien no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto, si este recurso se ha interpuesto.

Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que se notifique expresamente su resolución, se entenderá desestimado.

Contra la desestimación, expresa o presunta, del recurso de reposición, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el T.S.J. Castilla y León, sede en Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de la notificación si la desestimación es expresa, o en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquél en que deba entenderse desestimada la reposición.

Lo que se hace público para general conocimiento.

ESTUDIO DE DETALLE, SECTOR SE 20.01 "ALTO DE SAN FRANCISCO I, C/VISO, C/SEGOVIA, C/FRENTES, EN SORIA.

APROBACIÓN DEFINITIVA

SITUACIÓN: CALLE VISO, CALLE SEGOVIA, CALLE FRENTES. 42004 SORIA.

PROMOTOR: RUIZ INGENIERIA Y OBRAS S.L.

ARQUITECTO: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA.

INDICE

DI - MI MEMORIA INFORMATIVA

T I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap. 1.1. OBJETO

Cap. 1.2. ANTECEDENTES

Cap. 1.3. ENCUADRE LEGAL

Cap. 1.4. SITUACIÓN

Cap. 1.5. PARCELARIO Y ESTADO DE LA PROPIEDAD



Cap. 1.6. MORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA

Cap. 1.7. DOTACIONES EXISTENTES

1.7.1. EDIFICACIONES EXISTENTES

1.7.2. RED VIARIA EXISTENTE

1.7.3. RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

1.7.4. RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

1.7.5. RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN

1.7.6. RED DE ALUMBRADO EXISTENTE

1.7.7. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS EXISTENTE

Cap. 1.8. OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES

Cap. 1.9. ELEMENTOS QUE DEBAN CONSERVARSE PROTEGERSE O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES O CULTURALES, PRESENTES O PASADOS

T II. DETERMINACIONES VIGENTES

Cap. 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN

1.5.1. LEGISLACIÓN

1.5.2. PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA

1.5.3. TRAMITACIÓN

Cap. 2.2. DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

Cap. 2.3. REPERCUSIONES DE LA NORMATIVA Y EL PLANEAMIENTO SECTORIAL Y DE LAS ACTUACIONES PARA SU DESARROLLO EJECUTADAS, EN EJECUCIÓN O PROGRAMADAS

Cap. 2.4. GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTES

DN – MV MEMORIA VINCULANTE

T I. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN

Cap. 1.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Cap. 1.2. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1.2.1. CUADRO COMPARATIVO

1.2.2. CUMPLIMIENTO LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN (ART. 7)

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

Cap. 1.3. CESIÓN PARA DOTACIONES

1.3.1. VIALES

1.3.2. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

1.3.3. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

Cap. 1.4. SERVICIOS URBANOS O INFRAESTRUCTURAS

1.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.4.2. RED DE SANEAMIENTO

1.4.3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN BT

1.4.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

1.4.5. RED DE TELEFONÍA

1.4.6. PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

1.4.7. TRATAMIENTO DE BASURAS

DN – NU NORMATIVA URBANÍSTICA

T I. GENERALIDADES

T II. NORMA ZONAL

Cap. 2.1. NORMA ZONAL 2 BLOQUE ABIERTO

Cap. 2.2. NORMA ZONAL 7 EQUIPAMIENTO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

T I. PLAN DE ETAPAS

T II. ESTUDIO ECONÓMICO

T III. CONCLUSIONES

BOPSO 142 12122011



DI – MI MEMORIA INFORMATIVA

T I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap. 1.1. OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación detallada del Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-20.01, de los terrenos incluidos en su ámbito de conformidad con la delimitación y clasificación de la Revisión del P.G.O.U. de Soria, aprobada definitivamente por Orden FOM/409/2006 de 10 de marzo (B.O.C. y L. nº 53 de 16 de marzo de 2006).

El presente documento se redacta según las prescripciones establecidas tanto en la Ley 5/99 Ley de Urbanismo de Castilla y León como en el decreto 45/2009 correspondiente al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se redacta sobre la cartografía básica y planimetrías facilitadas por los Servicios Técnicos del Exmo. Ayuntamiento de Soria.

La promoción de este Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. Rafael Ruiz Domínguez, con D.N.I. 16.791.764 Q en representación de Ruiz Ingeniería y Obras S.L. y con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Caro nº 10 Bajo, 42001 Soria.

El arquitecto redactor es D. Francisco Javier Ceña Jodra, arquitecto colegiado nº 108 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este y residente en la Plaza de San Blas y el Rosel nº 3 1º Derecha, 42002 Soria.

Cap. 1.2. ANTECEDENTES

En respuesta al escrito de fecha 24 de junio del 2011, remitido por la Consejería de Fomento, Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo de la Junta de Castilla y León, en el que se nos comunica algunas prescripciones técnicas, hemos de manifestar lo que a continuación se cita:

-El aprovechamiento medio del sector se ha calculado de acuerdo con el artículo 107.1.d. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

Aprovechamiento medio del sector 0.86

(Aprovechamiento del sector/ Sup. Neta del sector = 8.671,75 u.a. / 10.027,00 m²)

-Se ha aportado un informe técnico por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento para acreditar la existencia de suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector, en aplicación del artículo. 104.3.b. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para justificar la reducción de un 25,2 por ciento del número de plazas públicas.

-Para la dotación de aparcamientos públicos se ha aplicado el artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León por ser de obligado cumplimiento para Plan General de Ordenación Urbana.

-Se han comparado los coeficientes de ponderación para la vivienda de protección pública (VPP) y vivienda libre (VL), teniendo en cuenta el valor de mercado actual y de acuerdo con las conversaciones mantenidas con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Soria, se ha llegado a la conclusión de que dichos coeficientes no son coherentes con el valor real de venta de los diferentes usos.

Por lo tanto se propone modificar el coeficiente 0,7 (marcado por el P.G.O.U. de Soria) de VPP por 0,5, valor que refleja de forma adecuada el rendimiento económico de los dos tipos de vivienda.

La comparativa que justifica dicho coeficiente entre VL y VPP se basa en la vivienda libre de acuerdo a los estudios de mercado y la vivienda protegida con referencia al módulo de venta

BOPSO 142 12122011



que administrativamente se fija para este uso. Por lo tanto los coeficientes de ponderación quedan como a continuación se cita:

- Residencial Colectivo Libre 1.00
- Residencial Colectivo VPP 0.50
- Terciario 0.50

-En la ficha del SUNC SE.20.01 se prevé para reserva de sistema local de equipamientos 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables, en este caso se aplica lo establecido en el artículo 106.1.a) del Reglamento Urbanístico de Castilla y León, que corresponde a un mínimo de 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, los cuales no se materializarán en suelo sino en superficie edificable de acuerdo con el artículo 105.3.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Cap. 1.3. ENCUADRE LEGAL

Teniendo en cuenta que el presente Estudio de Detalle tiene como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística y de Ordenación del Territorio así como los instrumentos generales de planeamiento. Por lo que serán de aplicación:

Legislación Estatal:

- Ley TR 7/2007, de 20 de junio, Texto Refundido Ley del Suelo.
- R.D Ley 4/2000 de 23 de junio, sobre Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transporte.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario.
- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.
- Decreto 1006/1966 de 7 de abril Reglamento de Parcelaciones.

Legislación Autonómica:

- Ley 4/2008, de 15 de Septiembre, de Urbanismo de Castilla y León B.O.C.Y.L. 15.09.08.
- Ley 10/2002, de 10 de julio, de Modificación de la Ley de Urbanismo B.O.C.Y.L. 12.07.02.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León B.O.C.Y.L. 10.12.98 Corrección de Errores B.O.C.Y.L. 18.11.99.
- Ley 13/2003, de 23 de diciembre Modificación de la Ley de Ordenación del Territorio B.O.C.Y.L. 30.12.03.
- Decreto 45/2009, de 17 de julio, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Planeamiento Municipal:

- Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Soria, Aprobación Definitiva 10 de Marzo 2006 **Boletín Oficial de la Provincia** 26.04.06 PGOU 06.

Cap. 1.4. SITUACIÓN

El referido Sector de Suelo Urbano No consolidado SE-20.01 "Altos de San Francisco I" se sitúa en la zona oeste de la ciudad de Soria, en la antigua zona industrial de los Altos de San Francisco. Se encuentra en su extremo suroeste y está circundado por la Calle El Viso, la Calle Segovia y la Calle Frentes, así mismo el lindero Suroeste se corresponde con la delimitación del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SE-20.03.

En este momento se encuentra edificado casi en su totalidad y lo ocupan construcciones de carácter industrial y residencial con una superficie real de 13.304,20 m², según levantamiento topográfico.



Cap. 1.5. PARCELARIO Y ESTADO DE LA PROPIEDAD

La titularidad de las parcelas se dividen en titulares particulares y públicos y actualmente corresponden a:

<i>Parcela Catastral</i>	<i>Situación</i>	<i>Superficie</i>	<i>Propietarios</i>	<i>% de Participación</i>
3534001	C/ Segovia nº 3	2.497,70 m ²	Ruiz Ingeniería y Obras S.L.	24,91 %
3534002	C/ Frentes nº 11	2.517,60 m ²	Ruiz Ingeniería y Obras S.L.	25,11 %
3534011	C/ El Viso nº 10	2.513,80 m ²	Titularidad privada	25,07 %
3534012	C/ Segovia nº 5	2.384,60 m ²	Titularidad privada	23,78 %
3534017	C/ Segovia nº 5 D	113,30 m ²	Titularidad privada	1,13 %
Vía pública	C/ Segovia	2.037,40 m ²	Ayuntamiento de Soria	0,00 %
Vía pública	C/ Frentes	624,60 m ²	Ayuntamiento de Soria	0,00 %
Vía pública	C/ El Viso	615,20 m ²	Ayuntamiento de Soria	0,00 %
TOTAL		13.304,20 m²		100%

La superficie delimitada por el presente Estudio de Detalle (13.304,20 m²) coincide sensiblemente y siendo muy próxima con la determinada en la ficha del PGOU del referido Sector cuantificada en 13.434,00 m², que supone un ligerísimo descenso de un 0,97% de la superficie del sector, asumible en todo caso y dentro del 5% permitido.

Como quiera que de los 13.304,20 m² actualmente 3.277,20 m² están ocupados por dotaciones urbanísticas existentes, según el PGOU es sistema general viario es de 2.104,00 m² hay que restar la citada superficie, quedando una superficie real (susceptible de aprovechamiento lucrativo) de 11.200,20 m, de acuerdo con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 45/09 art. 107 Determinación del aprovechamiento medio.

Así mismo, es confirmado por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Soria que los citados viales existentes, dentro del denominado Polígono “Altos de San Francisco” se obtuvieron por cesión gratuita.

Cap. 1.6. MORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA

El sector tiene forma rectangular, en forma de franja y ocupa parcialmente la manzana 35340 catastral delimitada por las Calles Viso, Calle Segovia, Calle Frentes y el sector SE- 20.03.

El Sector S-20.01 “Altos de San Francisco I” tiene una superficie de 13.304,20 m², que linda al NORESTE con el eje de la Calle Frentes en línea recta de 118,29 m; al SURESTE con el límite del sector SE-20.03 en línea recta de 112,43 m; al SUROESTE con el límite del sector SE-20.02, eje de la Calle El Viso en línea recta de 118,14 m; y al NOROESTE con la Calle Segovia en línea recta de 112,62 m.

La topografía de los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle viene determinada por las rasantes de las calles existentes de El Viso, Calle Segovia y Calle Frentes, dichas calles transcurren sensiblemente llanas con una suave pendiente entre el 0.5 y 1%.

Cap. 1.7. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES

El ámbito del Sector S-20.01 dispone de la totalidad de las dotaciones urbanísticas exigibles para servir a las edificaciones existentes así como a las edificaciones que se plantean en el presente Estudio de Detalle.

Las parcelas cuenta con todos los servicios, acceso rodado por vehículos integrada en la trama urbana por la Calle El Viso, Calle Segovia y Calle Frentes, así como todos los servicios para cada una de las parcelas catastrales, acometidas individuales de agua, acometida aérea de suministro eléctrico, acometidas de saneamiento, alumbrado público, telefonía, en el borde de las parcelas situadas en la calles anteriormente mencionadas.



1.7.1. EDIFICACIONES EXISTENTES

Así mismo se relacionan por parcelas los usos existentes:

- Parcela 35340-11

Uso: Industrial

- Parcela 35340-12

Uso: Industrial

- Parcela 35340-17

Uso: Vivienda

- Parcela 35340-01

Uso: Industrial

- Parcela 35340-02

Uso: Industrial

1.7.2. RED VIARIA EXISTENTE

En la actualidad la red viaria existente es la calle El Viso y calle Frentes de 12,00m de ancho y calle Segovia de 21,00m de ancho, en uso en la actualidad y aceptables características y completa el encintado de aceras que es aproximadamente de 1,00m de ancho en las calles El Viso y Frentes y 2 metros de ancho en la Calle Segovia.

1.6.3. RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

Conforme a la urbanización anterior de la calle El Viso por este discurre un ramal de saneamiento de diámetro Ø40 cm, parcialmente, desembocando hacia el ramal de la Calle Eduardo Saavedra, así mismo existe un ramal en la calle Frentes que conecta con la red de saneamiento de la Calle Segovia, éste último finaliza en la Calle Eduardo Saavedra.

1.7.4. RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

Así mismo se dispone de Red de Abastecimiento que discurre por completo en todo el frente de la Calle el Viso, Calle Segovia y Calle Frentes, consistente en un ramal de FC-Ø100, con acometidas a las naves existentes, por sus características y de los datos obrantes en el Ayuntamiento, permiten su conexión con la red futura, garantizando el suministro.

1.7.5. RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN EXISTENTE

Se dispone de Red de Media-Baja que discurre por las tres calles adyacentes al sector, da servicio a las edificaciones existentes, así mismo se destaca la existencia en las inmediaciones de varios centros de Transformación en la Calle Segovia C.T. "San Andrés" y Camino de Los Royales C.T. "Los Royales".

1.7.6. RED DE ALUMBRADO EXISTENTE

Al Igual que el resto de las instalaciones, en la zona de estudio existe la instalación de alumbrado público a lo largo de la Calle Segovia y Calle Frentes, en el margen de la acera incluida en el sector y en la Calle El Viso en la acera que pertenece al sector SE 20.02.

1.7.7. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS EXISTENTE

No existe distribución de gas en el Sector

Cap. 1.8. OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES

El Uso existente actual es Industrial, ya que provienen de las actuaciones de los años 70 de la Zona Industrial de los Altos de San Francisco, a excepción de la finca 35340-17 que su uso es vivienda. Para este Uso el P.G.O.U. de Soria establece la Norma Zonal nº 8 Transformación,



en la que se especifica que este uso, responde fundamentalmente a la tipología industrial en edificación aislada, debido a su localización en el núcleo urbano es necesario el cambio de uso, favoreciendo su traslado a polígono, se remitirá a la Norma Zonal nº 8 hasta la aprobación del Proyecto de Actuación correspondiente.

Cap. 1.9. ELEMENTOS QUE DEBAN CONSERVARSE PROTEGERSE O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES O CULTURALES, PRESENTES O PASADOS

No existe ningún elemento preexistente en la parcela vacante ya que su uso actual es industrial. Así mismo las edificaciones industriales no tienen ningún valor cultural y/ arquitectónico. Lo mismo ocurre con los valores paisajísticos, el paisaje colindante es eminentemente urbano, rodeado de bloques de viviendas e industrias reconvertibles.

No se considera ningún elemento a conservar o recuperar.

T II. DETERMINACIONES VIGENTES

Cap. 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN

2.1.1. LEGISLACIÓN

Los Estudios de Detalle se determinan como instrumentos de planeamiento de desarrollo en Suelo Urbano conforme a lo establecido por el art.33 Concepto e instrumentos de planeamiento urbanístico, apdo. 3 de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, Urbanismo de Castilla y León, y en virtud del decreto 45/2009, de 17 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en virtud de dicho reglamento.

Conforme al Capítulo IV.- Planeamiento de Desarrollo

Artículo. 131.- Objeto

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para conectar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

- a) En Suelo Urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- b) En los sectores de Suelo Urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Conforme a lo determinado en el:

Artículo. 132.- Coherencia en el Planeamiento General.

1.- No pueden aprobarse Estudios de Detalle en los municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbano o Normas Urbanísticas Municipales en vigor.

2.- Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, ni modificar, ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbano o Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 135.- Determinaciones en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada.

En los sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle deben establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas:

- a) En los artículos 101 a 108 para los municipios con Plan General de Ordenación Urbana.
- b) En el artículo 128 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales.



Por lo que en aplicación del art. 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 45/09 considera el instrumento adecuado ya que existe planeamiento general que determina una ordenación detallada parcial.

2.1.2. PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA

Por medio del PGOU, en sus planos de Ordenación nº 5, más concretamente en su Hoja 20, se delimita el sector de Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Detallada Parcial S-20.02, constituyéndose como conjunto de terrenos, incluidos en Suelo Urbano que carecen de urbanización consolidada y agrupados en ámbito denominado sector. Se establece en la documentación del P.G.O.U. las NORMAS URBANÍSTICAS, Título III SECCIÓN CUARTA en el art. 3.3.11, apartado 2, que este tipo de áreas se remite a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle, Plan Especial) que particularice los objetivos que el Plan General le fija. Así mismo cada Sector cuenta con fichas individuales en las que se establece las condiciones concretas y especificadas en el art. 3.3.12 Régimen y Desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado.

Así mismo se hace constar que el presente Estudio de Detalle respeta las determinaciones de Ordenación Detallada Parcial, así como sus criterios y objetivos que el PGOU establece para el citado Sector.

Más concretamente en la ficha detallada del Sector SE 20.01, la figura de planeamiento propuesta por el PGOU es:

Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

Se procede por medio de lo establecido en la Normativa del PGOU, es conveniente, y esta suficientemente justificado la redacción del presente Estudio de Detalle según los artículos 2.3.3. Reglas Generales, de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria "la ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo que se trate: a) En suelo urbano, mediante Estudios de Detalle, Planes Especiales en general o de Reforma Interior..." y por art. 2.3.6 Estudios de Detalle "...los Estudios de Detalle, cualesquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el art. 45 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 04/08 y 133 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 45/09", la formulación y su posterior aprobación en el presente Estudio de Detalle de la ordenación detallada para dicho Sector.

Así mismo, pueden ser elaborados por particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las Administraciones públicas competentes en cada caso (art. 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 45/09) y contendrá la documentación necesaria establecida en el art. 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 45/09.

En conclusión y por todo lo anteriormente expuesto, procede, es conveniente y esta suficientemente justificado la elaboración del presente Estudio de Detalle.

2.1.3. TRAMITACIÓN

En cuanto a la tramitación del presente Estudio de Detalle se realizará conforme a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009 de 17 de julio en la Sección 4ª Aprobación del Planeamiento de Desarrollo en los artículo 163 a 166.

Cap. 2.2. DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICOS APLICABLES

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aplicable. En cuanto al Planeamiento General, la revisión y adaptación del P.G.O.U. de Soria de 2006, que fija las finalidades de la or-

BOPSO 142 12122011



denación detallada del ámbito a desarrollar por la presente figura de planeamiento (Observaciones OGP de la ficha del PGOU, objetivos de la ordenación), teniendo que responder con:

- Reconversión de la Industria Existente.
- Apertura de viario de sistema general.
- Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamiento.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL

DENOMINACIÓN:	C/ Alto de san Francisco I	SE 20.01
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	6	HOJA Nº: 20
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO: No
PRIORIDAD:	-	

PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):

PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (Sn+SGi+SGa+SGEe) : (OG)	13.434 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (Sn+SGi+SGEe) : (OG)	13.434 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (Sn) : (OG)	11.330 m ²
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SGi): (OG)	
VIARIO	2.104 m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²
TOTAL	2.104 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SGe): (OG)	m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SGa): (OG)	
VIARIO	m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²
TOTAL	m ²
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,95 m ² / m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	10.747 m ² /e (9.500 m ² /Ha neta)
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	> 40 y < 70 viv/Ha
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	1,00 Residencial VL – 0,70 Residencial VPP – 0,50 Terciario
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)	
VIARIO	m ²
EQUIPAMIENTOS (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	1.612 m ²
ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	1.612 m ²
TOTAL	3.224 m ²

OBSERVACIONES (OGP):

- Uso pormenorizado: Vivienda colectiva. (OGP)
- Altura máxima 8 plantas y 25 metros. (OGP)
- Los suelos de cesión de dotaciones locales se localizarán preferentemente colindantes con la Calle Frentes.
- Objetivos de la ordenación:
 - Reconversión de la industria existente
 - Apertura de viario de sistema general
 - Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos



Cap. 2.3. REPERCUSIONES DE LA NORMATIVA Y EL PLANEAMIENTO SECTORIAL Y DE LAS ACTUACIONES PARA SU DESARROLLO EJECUTADAS, EN EJECUCIÓN O PROGRAMADAS

No existe otro tipo Planeamiento sectorial para este ámbito.

Cap. 2.4. GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTES

En la anterior Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Soria de Mayo 1994, establecía su desarrollo por medio de la ordenanza VII Industria, ya que la totalidad del sector se clasificaba como Suelo Urbano.

Con fecha 23 de Junio de 2005 se aprobó provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Soria la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. Con fecha 10 de Marzo de 2006 recayó la aprobación definitiva. Para este uso el P.G.O.U. de Soria establece la Norma Zonal nº 8 Transformación, en la que se especifica que este uso, responde fundamentalmente a la tipología industrial en edificación aislada, debido a su localización en el núcleo urbano es necesario el cambio de uso, favoreciendo su traslado a polígono, se remitirá a la Norma Zonal nº 8 hasta la aprobación del Proyecto de Actuación correspondiente.

DN – MV MEMORIA VINCULANTE

T I. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN

Cap. 1.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El emplazamiento de esta unidad de actuación está situado en el borde norte del Polígono Industrial San Francisco dentro del casco urbano de la ciudad de Soria, todo ello lo convierte en una zona de transición, entre el tejido urbano consolidado y el citado polígono ahora incluido como reconvertible en residencial.

Este sector ocupado por edificaciones industriales y en este momento en proceso de reconversión, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana establece como objetivos para su ordenación, la sustitución de la industria existente, apertura y ampliación del sistema viario y la obtención de suelo para espacios libres y equipamiento.

La ordenación indicativa busca insertarse de forma natural en el lugar mediante una ordenación formada por bloques aislados paralelepípedos unidos en planta baja, es decir la propuesta no ofrece un frente continuo con alineación continua a las calles de su situación, sino que se disgrega en elementos de volumetría discreta y composición perpendicular a las citadas calles con el objetivo de primar el espacio urbano resultante.

Los testeros de los edificios pasan a ser fachadas reales y los convierte en protagonistas de la propia arquitectura facilitando las visuales transversales y longitudinales desde el exterior hacia las áreas situadas en el interior del ámbito del conjunto.

Cada edificio dispone de su acceso particular y un núcleo de comunicación vertical todos ellos unidos en el nivel de planta baja y están pensados para conseguir la mejor orientación posible de las viviendas junto con la previsión de un amplio espacio interior para uso de los vecinos.

Hemos utilizado una trama de 5,75 x 5,75 m pensando en la ordenación en general y en particular en las futuras edificaciones, este módulo se utilizará a rajatabla aunque en algunos casos y por razones obvias estructurales haya que utilizar algunos reajustes métricos.



Cap. 1.2. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

APROVECHAMIENTO Y DENSIDADES

- Superficie del sector SE.20.01 según medición.....	13.304,20 m ²
- Superficie de viales PGOU (Sistemas Generales)	2.104,00 m ²
- Superficie de viales según medición	3.277,20 m ²
- Superficie de las parcelas según medición	(13.304,20 m ² – 3.277,20 m ²) 10.027,00 m ²
- Superficie neta del sector	(13.304,20 m ² – 2.104,00 m ²) 11.200,20 m ²
- Superficie edificable PGOU	10.747,00 m ²
- Superficie edificable (Sup. Neta del sector x 0.95)	10.640,19 m ²
- Terciario 10%	1.064,01 m ²
- Residencial 90%	9.576,18 m ²
- Vivienda de Protección Pública (VPP) 30%	2.872,85 m ²
- Vivienda Libre (VL) 70%	6.703,33 m ²
- Coeficiente de ponderación Terciario 0.50	(1.064,01 m ² x 0.5)532,00 u.a.
- Coeficiente de ponderación VPP 0.50	(2.872,85 m ² x 0.5)1.436,42 u.a.
- Coeficiente de ponderación VL 1.00	6.703,33 u.a.
- Aprovechamiento del sector	8.671,75 u.a.
- Aprovechamiento medio del sector	(8.671,75 u.a. / 10.027,00 m ²)0,86
- Ayuntamiento 10%	867,17 u.a.
- VPP 100%	867,17 u.a.
- Propietarios 90%	(8.671,75 u.a. – 867,17 u.a.)7.804,58 u.a.
- Terciario.....	532,00 u.a.
- VPP.....	(1.436,42 u.a. – 867,17 u.a.)569,25 u.a.
- VL	6.703,33 u.a.
Edificabilidad total	
- Propietarios	
- Terciario	(532,00 u.a. x 2) 1.064,00 m ²
- VPP	(569,25 u.a. x 2) 1.138,50 m ²
- VL	6.703,33 m ²
- Ayuntamiento	
- VPP	(867,17 u.a. x 2) 1.734,34 m ²
	10.640,19 m ²
- Densidad máxima 70 viviendas/Ha	(1,12 x 70) 78 viviendas
- Densidad mínima 40 viviendas/Ha	(1,12 x 40) 45 viviendas

BOPSO 142 12122011

USOS GLOBALES Y USOS PORMENORIZADOS

Uso Global o Predominante: Residencial.

Así mismo, a resulta de los parámetros anteriores, y de conformidad al Uso pormenorizado propuesto por el PGOU se propone que la tipología sea Vivienda Colectiva para el Sector SE-20.01.

Los Usos Pormenorizados con aprovechamiento lucrativo que se contemplan para el Sector, con sus correspondientes coeficientes de ponderación de la Ficha con Ordenación Detalla Parcial para el Sector del PGOU, son:

- Residencial Colectivo Libre 1.00
- Residencial Colectivo VPP 0.70
- Terciario 0.50

Analizados dichos coeficientes, atendiendo al valor de mercado actual y de acuerdo con las conversaciones mantenidas con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Soria, se ha llegado a la conclusión de que dichos coeficientes no son coherentes con el valor real de venta de los diferentes usos.

Por lo tanto se propone modificar el coeficiente 0,7 (marcado por el P.G.O.U. de Soria) de VPP por 0,5, valor que refleja de forma adecuada el rendimiento económico de los dos tipos de vivienda.

La comparativa que justifica dicho coeficiente entre VL y VPP se basa en la vivienda libre de acuerdo a los estudios de mercado y la vivienda protegida con referencia el módulo de venta que administrativamente se fija para este uso. Por lo tanto los coeficientes de ponderación quedan como a continuación:

- Residencial Colectivo Libre1.00
- Residencial Colectivo VPP0.50
- Terciario0.50

Hay que añadir además los Usos sin aprovechamientos lucrativos:

- Equipamiento Público..... -
- Espacio Libre..... -



Boletín Oficial de la Provincia de Soria

Núm. 142

Lunes, 12 de Diciembre de 2011

- Viales..... -

Cabe destacar, que cada parcela tiene exclusivamente un único Uso Pormenorizado asignado el Uso Residencial, si bien las viviendas colectivas protegidas (VPP) se incluirán en los lotes de edificación resultantes del desarrollo del proyecto de ejecución y en la medida de su viabilidad económica.

Así mismo de la ordenación detallada del presente Estudio de Detalle establece las siguientes parcelas edificables:

	Parcela 3534001	Parcela 3534002	Parcela 3534011	Parcela 3534012	Parcela 3534017
Propietario	Ruiz Ingeniería y Obras S.L.	Ruiz Ingeniería y Obras S.L.	Titularidad privada	Titularidad privada	Titularidad privada
% de participación	24,91%	25,11%	25,07 %	23,78 %	1,13 %
Sup. parcela	2.497,70 m ²	2.517,60 m ²	2.513,80 m ²	2.384,60 m ²	113,30 m ²
Sup. participación sector	2.789,97 m ²	2.812,37 m ²	2.807,89 m ²	2.663,41 m ²	126,56 m ²
Sup. Edificable PGOU	2.677,08 m ²	2.698,57 m ²	2.694,27 m ²	2.555,64 m ²	121,44 m ²
Sup. Edificable (0.95)	2.650,48 m ²	2.671,75 m ²	2.667,50 m ²	2.530,23 m ²	120,23 m ²
Terciario 10%	265,04 m ²	267,17 m ²	266,75 m ²	253,02 m ²	12,02 m ²
Residencial 90 %	2.385,44 m ²	2.404,58 m ²	2.400,75 m ²	2.277,21 m ²	108,21 m ²
VPP 30%	715,63 m ²	721,37 m ²	720,22 m ²	683,16 m ²	32,46 m ²
VL 70%	1.669,81 m ²	1.683,21 m ²	1.680,53 m ²	1.594,05 m ²	75,75 m ²
Coef. Terciario 0.50	132,52 u.a.	133,58 u.a.	133,37 u.a.	126,51 u.a.	6,01 u.a.
Coef. VPP 0.50	357,81 u.a.	360,68 u.a.	360,11 u.a.	341,58 u.a.	16,23 u.a.
Coef. VL 1.00	1.669,81 u.a.	1.683,21 u.a.	1.680,53 u.a.	1.594,05 u.a.	75,75 u.a.
Aprovechamiento	2.160,14 u.a.	2.177,47 u.a.	2.174,01 u.a.	2.062,14 u.a.	97,99 u.a.
Ayuntamiento 10%	216,01 u.a.	217,74 u.a.	217,40 u.a.	206,21 u.a.	9,79 u.a.
Ayun. VPP 100 %	216,01 u.a.	217,74 u.a.	217,40 u.a.	206,21 u.a.	9,79 u.a.
Propietario 90 %	1.944,13 u.a.	1.959,73 u.a.	1.956,61 u.a.	1.855,93 u.a.	88,20 u.a.
Prop. Terciario	132,52 u.a.	133,58 u.a.	133,37 u.a.	126,51 u.a.	6,01 u.a.
Prop. VPP	141,80 u.a.	142,94 u.a.	142,71 u.a.	135,37 u.a.	6,44 u.a.
Prop. VL	1.669,81 u.a.	1.683,21 u.a.	1.680,53 u.a.	1.594,05 u.a.	75,75 u.a.
Edif. Ayun. VPP	432,02 m ²	435,48 m ²	434,80 m ²	412,42 m ²	19,94 m ²
Edif. Prop. Terciario	265,04 m ²	267,17 m ²	266,75 m ²	253,02 m ²	12,02 m ²
Edif. Prop. VPP	283,60 m ²	285,88 m ²	285,42 m ²	270,74 m ²	12,88 m ²
Edif. Prop. VL	1.669,81 m ²	1.683,21 m ²	1.680,53 m ²	1.594,05 m ²	75,75 m ²
Dens. máx. 70viv/Ha	19 viv.	20 viv.	20 viv.	19 viv.	1 viv.
Dens. mín. 40 viv/Ha	11 viv.	11 viv.	11 viv.	10 viv.	1 viv.

BOPSO 142 12122011

1.2.1. CUADRO COMPARATIVO

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL

ESTUDIO DE DETALLE

DENOMINACIÓN:	C/ Alto de san Francisco I	
	SE 20.01	
LOCALIZACIÓN PLANO N°:	6	HOJA N°: 20
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO: No
PRIORIDAD:	-	
PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):		
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años	
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (Sn+SGi+SGa+SGe) : (OG)	13.434 m ²	13.304,20 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (Sn+SGi+SGe) : (OG)	13.434 m ²	13.304,20 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (Sn) : (OG)	11.330 m ²	11.200,20 m ²
SISTEMAS GENERALES A OBTENER , INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SGi) : (OG)		
VIARIO	2.104 m ²	2.104 m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²	m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²	m ²
TOTAL	2.104 m ²	2.104 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SGe): (OG)m ²		
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SGa): (OG)		



VIARIO	m ²	m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²	m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²	m ²
TOTAL	m ²	m ²
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	Residencial	Residencial
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,95 m ² / m ²	0,95 m ² / m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	10.747 m ² /e (9.500 m ² /Ha neta)	10.640,19 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	> 40 y < 70 viv/Ha	78 viv y 45 viv respectivamente
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10% Terciario o Dotacional Privado	1.064,01 m2
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial	Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN 1,00 Residencial VL – 0,70 Residencial VPP – 0,50 Terciario 1,00 Residencial VL – 0,50 Residencial VPP – 0,50 Terciario

SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD)

VIARIO	m ²	3.143,19 m ²
EQUIPAMIENTOS (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector)	1.612 m ²	1.219,04 m ²
ESPACIOS LIBRES (15 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector)	1.612 m ²	1.668,88 m ²
TOTAL	3.224 m ²	6.031,11 m ²

OBSERVACIONES (OGP):

- Uso pormenorizado: Vivienda colectiva. (OGP)
- Altura máxima 8 plantas y 25 metros. (OGP)
- Los suelos de cesión de dotaciones locales se localizarán preferentemente colindantes con la Calle Frentes.
- Objetivos de la ordenación:
 Reconversión de la industria existente
 Apertura de viario de sistema general
 Obtención de suelo para viario, espacios libres y equipamientos

1.2.2. CUMPLIMIENTO LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN (Art. 7)

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

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

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

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

Las características de diseño y desarrollo del proyecto son las que figuran en la información gráfica de este documento, cumplen con las condiciones básicas de accesibilidad y utilización de los espacios públicos urbanizados.



Cap. 1.3. CESIÓN PARA DOTACIONES

1.3.1. VIALES

Se respeta con carácter general el trazado existente y estará formado por el Sistema Viario General y el Local. Así mismo se tiene en cuenta el propuesto por el Plan General de Ordenación Urbana de Soria, dentro de las determinaciones de la ordenación general planteada para el Sector, de conformidad con el art. 83.1 del RU/09.

1.3.1.1. SISTEMA GENERAL VIARIO

Según lo previsto, la Prolongación de la Calle Segovia se constituye como Sistema General Viario que conecta la zona industrial de El Viso, con los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-5 y SUD-9; aunque en el PGOU se marca una anchura de calle de 18 metros, se determina para el Sector SE-20.01 un ancho de 25 metros para mantener la alineación que viene dada por el tramo de la calle Segovia perteneciente al Sector SE-20.02.

La superficie total destinada a cesión para Sistema General Viario en el Sector es de 2.104,00 m².

1.3.1.2. SISTEMA LOCAL VIARIO

El conjunto de terrenos destinado a sistema Local Viario, lo constituyen las calles existentes dentro del ámbito del Sector S-20.01, la calle El Viso y la calle Frentes.

Por lo tanto el sector se organiza entorno a la trama existente, de la que solamente se propone su ensanche, perpendicular a esta discurre la prolongación de la Calle Segovia (perteneciente al Sistema General) de 25,00 metros de ancho al Norte del Sector.

Se propone un nuevo ancho para la Calle El Viso, hasta los 18,00m de ancho en continuidad con la Calle Monte Toranzo y para la Calle Frentes, hasta los 18,00m de ancho para mantener la alineación que viene dada por la manzana de los Escolapios.

La superficie total destinada a cesión para Sistema Local Viario en el Sector es de 3.143,19 m². En el conjunto del ámbito del sector se destinarán a Sistema de Viario Público 5.247,19 m², muy superior a los 3.277,20 m² existentes.

1.3.1.3. RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se preverá en el interior de las parcelas edificables la ejecución de 1,5 plazas aparcamiento por vivienda, en cumplimiento a lo establecido en el PGOU de Soria, así como lo dispuesto en el artículo 104 del Reglamento Urbanístico de Castilla y León, correspondiéndole un mínimo de 1 plaza de uso público por cada 100 m² edificables, se admite la reducción de hasta un 50 % del número de plazas al aplicar el artículo 104 apartado 3 b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León "En suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta en un 50 por ciento, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector.":

10.640,19 m² (edificabilidad máxima) /100 x 2 = 213 plazas, 107 de uso público, el sector prevé 80 plazas de aparcamientos públicos.

Se ubican la reserva sobre terrenos de titularidad pública, a razón de 1 plaza= 10m² x 80 = 800m² aparcamiento de uso público, según el art. 104 apartado 2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009; las plazas de aparcamiento tienen una superficie de 11m².

$$880 \text{ m}^2 > 800 \text{ m}^2$$

Se prevé que la dotación de aparcamientos públicos se ubique en las calles, El Viso, Calle Frentes y Calle Segovia, en esta última a ambos lados de la calle, en paralelo y en batería.



Se destinarán tres plazas de aparcamiento destinadas a minusválidos, con áreas de acercamiento integradas en las aceras, libres de obstáculos, localizadas en la Calle Frentes y la Calle El Viso.

En cuanto a las plazas de uso privado se localizarán en cada una de las parcelas edificables proyectadas, a priori en planta sótano a razón de 1,5 plazas por vivienda estimándose un total de 117 plazas para 78 viviendas.

1.3.2. SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES

Se destina a espacio libre como mínimo un diez por ciento (10 %) de la superficie real del sector, que se concreta en la zona sur del Sector. Se cumple así con uno de los objetivos de la ordenación detallada parcial del PGOU para el SE-20.01, que es su ubicación colindante con el Sector SE-20.03.

El mínimo establecido por Reglamento de Urbanismo de Castilla y León art. 105 apartado 1a), es de 15m² de suelo por cada 100 m² edificables.

Además la citada dotación cumple los requisitos mínimos en cuanto a extensión y forma determinados por el art. 105 apartado 2 b) del RU 45/09, una superficie unitaria mínima de 500 m² en la que se inscribe una circunferencia de 20,00 m. de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

Superficie edificable máx = 10.640,19 m² /100 x 15 m² = 1.596,02 m² < 1.668,88 m² (12,5% del suelo) > 10 % (1.330,42 m²).

Tratamiento de los Espacios libres de acuerdo con el articulado del PGOU, y los estándares para mobiliario urbano, zonas verdes y espacio libres serán:

Bancos: 1ud. cada 300 m²

Fuentes: 1ud. cada 5.000 m²

Papeleras: 1ud. cada 50 m

1.3.3. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

En la ficha del SUNC SE.20.01 se prevé para reserva de sistema local de equipamientos 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables, en este caso se aplica lo establecido en el artículo 106 apartado 1 a) del Reglamento Urbanístico de Castilla y León, que corresponde a un mínimo de 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, los cuales no se materializarán en suelo sino en superficie edificable de acuerdo con el art. 106 apartado 3 b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se destina para la dotación de Equipamiento como mínimo el cinco por ciento (5%) de la superficie real del sector, que se ubica en zona sureste.

Debido a la escasa cuantía se ha considerado conveniente su localización colindante a la anterior para permitir la agrupación de ambas dotaciones, según necesidades futuras, atendiendo a la calidad y a la racionalidad de la ordenación.

Superficie edificable máx PGOU = 10.640,19 m² /100 x 10 m² = 1.064,01 m² < 1.219,04 m² (9% del suelo) > 5 % (665.21m²).

Cap. 1.4. SERVICIOS URBANOS O INFRAESTRUCTURAS

1.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

De acuerdo con la normas para la redacción de proyectos de abastecimiento de aguas.. y saneamiento de poblaciones, la dotación de agua potable se estima en el presente planeamiento de desarrollo.



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

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

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

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

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

1.4.2. RED DE SANEAMIENTO

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

De acuerdo con los servicios generales existentes se establece un sistema de alcantarillado tipo separativo, con un conducto para aguas residuales y otro para pluviales, su dimensionamiento será capaz de absorber la evacuación del polígono y de las posibles ampliaciones futuras.

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

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

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

1.4.3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN BAJA TENSIÓN

Se garantizará en el proyecto de urbanización el suministro para las necesidades de las edificaciones previstas para el Sector, determinado la idoneidad de la red existente, en la Calle El Viso, Calle Segovia y Calle Frentes.

La red de distribución del sector se realizará mediante conducción enterrada

Potencia estimada:

- Dotación para Uso Vivienda: 8000 W/ vivienda; Aplicación de coef. Simultaneidad
- Dotación mínima a Uso Terciario: 100 W/m²
- Dotación mínima a Uso Equipamientos: 30 W/m²
- Alumbrado público: 1 W/m²
- Coeficiente de simultaneidad: 0,5
- Factor de potencia: 0,85

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

BOPSO 142 12122011



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

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

1.4.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

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

Así mismo se completará la red existente a base de báculos en la Calle El Viso, Calle Segovia y Calle Frentes, se procederá a su conexión a las redes generales.

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

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

El nivel luminoso será como mínimo de:

- Calle Segovia: 20 lux
- Calle El Viso: 15 lux
- Calle Frentes: 15 lux

1.4.5. RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIÓN

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

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

1.4.6. PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

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

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

1.4.7. TRATAMIENTO DE BASURAS

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

DN – UN NORMATIVA URBANÍSTICA

T I. GENERALIDADES

Para el desarrollo del S-20.01 “Altos de San Francisco I”, cuya ordenación detallada se ha establecido en el presente Estudio de Detalle será preciso la elaboración de los correspondientes Proyectos de Actuación y Urbanización previstos.



De conformidad al art. 237 del RU 45/09, por medio del presente Estudio de Detalle el sector se desarrollará en dos etapas constituyendo a su vez dos Unidades de Actuación, de conformidad al art 3.3.12 del PGOU apdo. 5 y no se considerará concluido su desarrollo hasta la ejecución del los Proyecto de Urbanización correspondiente.

Para cada una de las parcelas y manzanas queda fijada la edificabilidad máxima en m2 con expresión de su uso y número máximo de viviendas.

T II. NORMA ZONAL

De conformidad con el art. 136 punto 2 apartado b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 45/2009, de 17 de julio y del Plan General de Ordenación Urbana de Soria se redactan las presentes Normas Zonales a fin de establecer la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas y completadas para cada tipología edificatoria definida por el presente Estudio de Detalle S-20.01 "Altos de San Francisco I" por las determinaciones establecidas en los artículos siguientes y serán de aplicación a los terrenos comprendidos dentro de su delimitación con las especificaciones expresas de las Normas Zonales de presente documento.

Serán de aplicación en lo no dispuesto por estas Normas Zonales lo establecido por el P.G.O.U. de Soria vigente, por lo que se remite al Capítulo 2.6. normas generales de la edificación del P.G.O.U.

En cuanto a los usos se han aplicado las clasificaciones y definiciones establecidas, en el Capítulo 2.8 Normas Generales de Uso -Sección Quinta. Normas Zonales- y el art. 3.3.18 de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. de Soria, con las especificaciones presentes.

Para el presente sector se establecen como Normas Zonales las siguientes:

- Norma Zonal 2 Edificación en Bloque Abierto. Grado 1. Bloque abierto Alta Densidad.
- Norma Zonal 7 Equipamiento. Grado 2. Equipamiento Disperso.

Cap. 2.1. NORMA ZONAL 2. BLOQUE ABIERTO

Ámbito Territorial y Clasificación

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 2 grado 1 y como Ordenación Zonal del Plano de Calificación P-2.

Se clasifican los siguientes grados:

- a) Grado 1: Bloque Abierto de densidad alta
- b) Grado 2: Bloque Abierto de densidad media alta
- c) Grado 3: Bloque Abierto de densidad media baja
- d) Grado 4: Bloque Abierto de densidad baja
- c) Grado 5: Volumetría Específica

Tipología Edificatoria

Responde a la tipología de edificación colectiva o en bloques abiertos.

Obras Permitidas

Son admisibles en los 1, 2, 3 y 4 todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14 del P.G.O.U.

Para el grado 5, a los efectos de obras de sustitución de edificios, la nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetará la superficie total edificada del mismo.

BOPSO 142 12122011



Determinaciones de uso

USO PREDOMINANTE

- En todos los grados
- Residencial Vivienda

USOS COMPATIBLES

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

Determinaciones de volumen

ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes serán establecidas por el plano de Ordenación e05 del presente Estudio de Detalle.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

Es la establecida, en número de plantas sobre rasante, en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

a) Para el Grado 1 la edificación no podrá rebasar las ocho (8) plantas y veinticinco (25) metros.

- La altura máxima de cornisa se establece en función del número de plantas y su medición se realizará según las determinaciones de las Normas del PGOU.

BOPSO 142 12122011



- Sobre la última planta permitida no se permitirá planta ático ni aprovechamiento bajo cubierta. Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea.

CONDICIONES DE PARCELA

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

a) Superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados.

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

- Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

OCUPACIÓN

Sobre rasante:

En el grado 1 la ocupación de la edificación no podrá rebasar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.

- En los espacios libres de parcela se podrá instalar un pabellón de vigilancia o portería de doce (12) metros cuadrados de superficie máxima y tres (3) metros de altura máxima, no computando a efectos de ocupación ni edificabilidad. A estas construcciones no se les aplicará las condiciones de posición de la edificación.

Bajo rasante:

- En todos los grados la ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

EDIFICABILIDAD

- Se determina una superficie máxima edificable total por parcela con un máximo número de viviendas.:

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se separará las distancias, medidas en proyección horizontal y desde las fachadas, que se establecen a continuación.

Posición respecto de la alineación oficial:

- El retranqueo mínimo del plano más exterior de fachada de la edificación será como mínimo de tres (3) metros.

Posición respecto a las parcelas colindantes:

- La separación mínima del plano más exterior de fachada de la edificación con respecto a los linderos correspondientes será como mínima de tres (3) metros.

- La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones reguladas en el artículo 2.6.21. del PGOU.

Posición respecto de la edificación colindante:

- Cuando en una parcela se proyecten varios edificios, deberán respetar entre sí y con las edificaciones de las parcelas colindantes, una separación mínima entre sus planos de fachada de dimensión igual a la altura (H) del mayor de ellos, con un mínimo de seis (6) metros.

- Podrá reducirse esta distancia a la mitad de su altura (H/2) con un mínimo de cuatro (4) metros, cuando la longitud de la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada de otro tenga en planta una longitud menor de doce (12) metros.

Salientes y vuelos:

BOPSO 142 12122011



- Se autorizan todos los regulados por las Normas de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U., siempre que no invadan las zonas de retranqueos establecidas en el apartado anterior.

- Las cornisas podrán rebasar las dimensiones máximas establecidas, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición de la edificación.

Espacio libre interior:

- Si por la configuración de los edificios se dispusiese una tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados serán inedificables sobre rasante y deberán respetar las dimensiones establecidas en el apartado de posición de la edificación.

- Si existiesen viviendas cuyas piezas habitables recayesen exclusivamente a este espacio libre interior, su forma y condiciones de acceso serán tales que permitan el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. A tal efecto, la embocadura de acceso será como mínimo de cinco (5) metros, y se preverá un área perimetral pavimentada que permita la aproximación del vehículo de extinción a todas las fachadas que recaigan a dicho espacio libre interior.

Chaflanes:

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

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

Cerramientos de parcela:

- Tendrán una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Dispondrán de un zócalo en su parte inferior no superior a un (1) metro de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosía, que podrán completarse con elementos vegetales.

Condiciones estéticas

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

- La edificación deberá distribuirse de forma que ningún edificio tenga una dimensión longitudinal en planta entre dos vértices de su perímetro superior a cien (100) metros, debiendo diferenciarse las fachadas de varios tramos cuando el bloque sobrepase los sesenta (60) metros de longitud.

Cap. 2.2. NORMA ZONAL 7. EQUIPAMIENTO

Ámbito Territorial y Clasificación

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 7 de la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación e05.

Se determina el siguiente grado para el ámbito del sector:

b) Grado 1: Equipamiento y Servicios Urbanos compactos

Este grado podrá ser modificado según las necesidades futuras, mediante acuerdo municipal.

Tipología Edificatoria

Responde a la tipología tanto de edificación en manzana cerrada o entre medianerías, como de edificación aislada e instalaciones deportivas.

Obras permitidas

Son admisibles todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14.

Determinaciones de uso



USO PREDOMINANTE

- Equipamiento y servicios urbanos en cualquiera de sus usos pormenorizados.

USOS COMPATIBLES

En todos los grados:

- Residencial Vivienda, como anexa y vinculada al equipamiento, para vivienda del vigilante con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos y computables a efectos de edificabilidad.

USOS PROHIBIDOS

- Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles, salvo los espacios libres públicos y vías públicas.

Determinaciones de volumen

ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes serán establecidas por el plano de Ordenación e05 del presente Estudio de Detalle.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

- En los grados 1 y 2 se establece un máximo de cuatro (4) plantas sobre rasante y quince (15) metros de altura, medidos en vertical y en cada punto medio de fachada. Excepcionalmente se podrá elevar el número de plantas en razón de la utilidad pública de la dotación previo acuerdo municipal.

- En el grado 3 se establece un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y ocho (8) metros de altura, medidos en vertical y en cada punto media de la fachada.

En todos los grados sobre la última planta permitida, sólo se admitirán construcciones auxiliares que alberguen dotaciones de servicio a la edificación según lo regulado en las Normas del P.G.O.U. Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea.

FONDO EDIFICABLE

- No se establece fondo máximo edificable, para ninguno de los grados.

PATIOS

Patios de manzana:

- Para todos los grados, en las nuevas construcciones será posible la formación de patio de manzana siempre que todos sus lados tengan una dimensión igual o superior a la máxima altura (H) de la edificación que presente fachada a dicho patio. Dicho patio de manzana será inedificable, tendrá la condición de espacio libre interior y cumplirá las determinaciones de las Normas del P.G.O.U.

- Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en las Normas del P.G.O.U.

CONDICIONES DE PARCELA

- Se respetará la parcela existente, siempre que cumpla el resto de las condiciones particulares de la presente Norma Zonal.

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

a) Superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados.

b) Longitud mínima de lindero frontal de doce (12) metros, y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de quince (15) metros de diámetro mínimo.

BOPSO 142 12122011



OCUPACIÓN

Sobre rasante:

a) En los grados 1 y 2 para ordenaciones en manzana cerrada, la ocupación de la edificación viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable cuando esté establecido (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que el P.G.O.U. regula a tal efecto). Para ordenaciones con edificación aislada se aplicarán las condiciones de la Norma Zonal 2 grado 1.

b) En el grado 3, la ocupación de la edificación no podrá rebasar el treinta por ciento (30%) de la parcela.

Bajo rasante:

- En todos los grados, la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela salvo los espacios de retranqueo mínimo obligatorios que se establecen.

EDIFICABILIDAD

- Se determina una superficie máxima edificable total por parcela con un índice de edificabilidad de 2 m²/m².

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Posición respecto a la alineación oficial:

- En los grados 1 y 2, para ordenaciones en manzana cerrada, la edificación se situará sobre la alineación oficial. No obstante, en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente de manzana, se permiten retranqueos a alineación, formación de patios de fachada y soportales.

- En todos los grados para ordenaciones en edificación aislada, el retranqueo mínimo del plano más exterior de fachada de la edificación será el mayor de los siguientes:

a) Altura (H) del edificio, medida desde el plano más exterior de fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle o espacio libre público.

b) Mitad de la altura (H/2) del edificio, medida respecto al eje de la calle o espacio libre público al que hace frente la parcela.

Posición respecto a las parcelas colindantes:

- En los grados 1 y 2 para ordenaciones en manzana cerrada, no se permiten retranqueos a linderos laterales ni de fondo, salvo los derivados de servidumbres que se atenderán a lo establecido en el Código Civil. La posición de la edificación con respecto al lindero testero o de fondo será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.

- En todos los grados para ordenaciones en edificación aislada, la separación mínima del plano más exterior de fachada de la edificación, con respecto a los linderos correspondientes será igual a la mitad de su altura (H/2), con un mínimo de cinco (5) metros.

Posición respecto a la edificación colindante:

- En todos los grados para ordenaciones en edificación aislada, cuando en una parcela se proyecten varios edificios deberán respetar entre sí y con las edificaciones de parcelas colindantes una separación mínima entre sus planos de fachada de dimensión igual a la mitad de su altura (H/2) del mayor de ellos, con un mínimo de seis (6) metros.

- Podrá reducirse esta distancia hasta la tercera parte de su altura (H/3) con un mínimo de cuatro (4) metros, cuando los dos planos de fachada sean ciegos, los huecos correspondan a piezas no habitables o no exista solape entre las proyecciones de los edificios.

BOPSO 142 12122011



Espacio libre interior:

- Si por la configuración de los edificios se dispusiese una tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados serán inedificables sobre rasante y deberán respetar las dimensiones establecidas en el apartado de posición de la edificación.

- Su forma y condiciones de acceso serán tales que permitan el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. A tal efecto, la embocadura de acceso será como mínimo de cinco (5) metros, y se preverá un área perimetral pavimentada que permita la aproximación del vehículo de extinción a todas las fachadas que recaigan a dicho espacio libre interior.

Salientes y vuelos:

Se autorizan todos los regulas en las Normas del PGOU.

Soportales:

Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones de las Normas del PGOU.

Chaflanes:

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación e05.

- En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de cinco (5) metros para el grado 1 y de diez (10) metros para el grado 2. Dicho chaflán podrá asimismo adoptar cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente.

Cerramientos de parcela

- En todos los grados para ordenaciones en edificación aislada, tendrán una altura máxima de doscientos (200) centímetros. Dispondrán de un zócalo en su parte inferior no superior a cincuenta (50) centímetros de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosía, que podrán completarse con elementos vegetales.

Condiciones estéticas

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

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

T I. PLAN DE ETAPAS

En cuanto al plan de etapas se materializarán las parcelas resultantes y las cesiones para viales, equipamientos y zonas espacios libres de construcciones.

La propia estructura de la Propiedad del Sector permite la división y la graduación de la gestión urbanística a desarrollar en dos Unidades de Actuación, el sector se divide aproximadamente por la mitad, en el que quedan repartidas de manera equitativa las cesiones obligatorias en cada una de las dos actuaciones, así se justifica esta delimitación y la elección de los sistemas de actuación posteriores.

Se establece en la ordenación detallada las dos unidades de actuación, delimitadas de forma que por sus dimensiones y características permiten la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico cumpliendo el conjunto de deberes por parte de los propietarios y manteniendo las siguientes reglas:

- Las unidades de actuación propuestas son contiguas y quedan delimitadas de la siguiente manera:



Unidad de Actuación A (U.A.-A)

NORTE: Calle de Segovia en línea recta de 56,75 ml.

SUR: Medianería predio colindante (Parcela Municipal) en línea recta de 56,56 ml.

ESTE: Calle Frentes en línea recta de 118,29 ml.

OESTE: Medianería predio colindante (Unidad de Actuación B) en línea recta de 118,22 ml.

Tiene una superficie de seis mil setecientos metros cuadrados y sesenta y siete decímetros cuadrados (6.700,67 m²).

Unidad de Actuación A (U.A.-B)

NORTE: Calle de Segovia en línea recta de 55,86 ml.

SUR: Medianería predio colindante (Parcela Municipal) en línea recta de 55,87 ml.

ESTE: Medianería predio colindante (Unidad de Actuación A) en línea recta de 118,22 ml.

OESTE: Calle El Viso en línea recta de 118,14 ml.

Tiene una superficie de seis mil seiscientos tres metros cuadrados y cincuenta y tres decímetros cuadrados (6.603,53 m²).

- Se incluyen dentro de cada unidad de actuación las parcelas edificables, los terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias, de forma que no dificultan la urbanización completa de cada dotación o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.

- El aprovechamiento total de una unidad de actuación no difiere en más de un 25% del que resulta de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.

Aprovechamiento total de la Unidad de Actuación A: 4.381,15 u.a.

Superficie de la Unidad de Actuación A: 6.700,67 m²

Aprovechamiento medio del sector : 0,65

Aprovechamiento total de la Unidad de Actuación B: 4.334,14 u.a.

Superficie de la Unidad de Actuación B: 6.603,53 m²

Aprovechamiento medio del sector: 0,65

T II. ESTUDIO ECONÓMICO

El presente Estudio de Detalle, de conformidad con lo preceptuado en el art.136 apartado 2 d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, debe incluir una evaluación económica aproximada e indicativa, de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización financiación de sus objetivos y propuestas.

Así mismo el presente estudio trata de valorar las acciones urbanísticas que establece el presente Estudio de Detalle. Ahora bien, se entiende que el presente estudio económico, nunca puede suplantar el presupuesto desglosado de los proyectos de Urbanización, que deben desarrollar el Estudio de Detalle, esto es por tratarse de estudios con distinto nivel de profundidad.

Evaluación total de costes.

	<i>Longitud</i>	<i>Ancho de calle</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coste contrata</i>	<i>Coste total</i>
Calles Segovia	112,59 ml	7,75 ml	872,57 m ²	50,80 €	44.326,55 €
Calle El Viso	92,79 ml	12,02 ml	1.115,33 m ²	50,80 €	56.658,76 €
Calle Frentes	92,70 ml	12,40 ml	1.149,48 m ²	50,80 €	58.393,58 €
Zonas verdes públicas			1.535,97 m ²	4,94 €	7.587,69 €
					166.966,58 €



Nota.- El ajardinamiento y pavimentación de las parcelas que alojan los bloques abiertos será objeto de su proyecto y tarificación en el proyecto de ejecución de la edificación correspondiente y se realizará de manera simultánea, el mantenimiento de dichas parcelas será por cuenta de los propietarios privados.

El mantenimiento futuro de la urbanización será por cuenta del Ayuntamiento, pues dado su alcance económico no representa ninguna ampliación substancial de los presupuestos municipales, dado que las infraestructuras urbanas necesarias son en la misma medida que las existentes.

T III.- CONCLUSIONES

Las determinaciones contenidas en este documento no suponen modificaciones en el planeamiento general del municipio.

La ordenación se desarrolla con arreglo a las características y variables de aprovechamiento y usos recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, no se modifica la clasificación del suelo ni las intensidades edificatorias previstas en las normas urbanísticas, ni los usos, tampoco se reducen las dotaciones previstas ni se aumenta el porcentaje de ocupación de suelo.

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

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

Soria, 30 de agosto de 2011. El Arquitecto, Fdo. Francisco Javier Ceña Jodra. El Promotor, Fdo. Rafael Ruiz Domínguez en representación de Ruiz Ingeniería y Obras S.L.

ESTUDIO DE DETALLE, SECTOR SE 20.01

“ALTO DE SAN FRANCISCO I, C/VISO, C/SEGOVIA, C/FRENTES, EN SORIA.

APROBACIÓN DEFINITIVA

SITUACIÓN: CALLE VISO, CALLE SEGOVIA, CALLE FRENTES. 42004 SORIA.

PROMOTOR: RUIZ INGENIERIA Y OBRAS S.L.

ARQUITECTO: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA.

LISTADO DE PLANOS

PI PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. E: 1/5000 1/2500 1/1000

PI-2 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL. E: 1/500

PI-3 PLANEAMIENTO VIGENTE P.G.O.U. E: 1/1000

PI-4 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES. E: 1/500

PO PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-1 PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN. E: 1/500

PO-2 DOTACIONES URBANÍSTICAS. E: 1/500

PO-3 UNIDADES DE ACTUACIÓN. E: 1/500

Estos planos están en el ayuntamiento a disposición de las personas que los quieran solicitar para su comprobación.

Soria, 13 de octubre de 2011.– El Alcalde, Carlos Martínez Mínguez.

2857