

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE SORIA

SUSCRIPCIONES	SE PUBLICA LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES EXCEPTO FESTIVOS FRANQUEO CONCERTADO Nº 42/4 Precio ejemplar: 0,90 € Número ejemplar atrasado: 1,40 € Depósito Legal: SO-1/1958	ANUNCIOS Por cada línea de texto, en letra Arial, Helvética o similar, de cuerpo 12 y a 15 cm. de columna: Inserción "ordinaria": 1,40 euros. Inserción "urgente": 2,80 euros.
Anual para Ayuntamientos, Juzgados y Organismos Oficiales: 44,40 € Anual particulares 60,70 € Semestral particulares 33,30 € Trimestral particulares 19,40 €		

Año 2007 Lunes 11 de Junio Núm. 67

S U M A R I O

PAG.

II. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

SORIA	
Aprobación texto refundido Plan Parcial SUR-D-5 "La Viña-El Cañuelo Este"	2
Solicitud licencia municipal para ampliación de restaurante.....	33
Solicitud licencia municipal para bazar.....	33
Solicitud licencia municipal para almacén de materiales de construcción.....	33
Aprobación definitiva proyecto de actuación de la Unidad de Ejecución U-18 C/ Betetas	33
Corrección de errores de la convocatoria de ayudas para financiar gastos de guarderías infantiles	33
MOLINOS DE DUERO	
Aprobación presupuesto general 2007	34
Expediente de modificación de créditos nº 1/2006 del presupuesto general 2006.....	34
SAN ESTEBAN DE GORMAZ	
Tramitación expediente para instalación de comercio al por menor de toda clase de artículos.....	34
Solicitud licencia ambiental para instalación de cafetería-restaurante y posada	35
VILLAR DEL ALA	
Aprobación inicial expediente de modificación de créditos nº 1/2006	35
CUBO DE LA SOLANA	
Solicitud licencia ambiental para explotaciones ganaderas.....	35
ARCOS DE JALÓN	
Solicitud licencia ambiental para explotaciones ganaderas.....	35

III. ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO	
Levantamiento de actas previas a la ocupación obras "Refuerzo y renovación de firme SO-380"	36
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. SERVICIO TERRITORIAL DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO	
Autorización administrativa parque eólico "El Cayo II"	37

IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Nº 1 DE SORIA	
Procedimiento ordinario 103/2007	40
JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1 DE SORIA	
Procedimiento ejecución 23/2007	40

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

SORIA

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 8 de marzo de 2007, aprobó el texto refundido del Plan Parcial SUR-D-5 "La Viña-El Cañuelo Este".

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad y en cumplimiento de lo preceptuado en el art. 61.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y 165 del Reglamento de Urbanismo.

PLAN PARCIAL SECTOR SUR-D 5

LA VIÑA-EL CAÑUELO DEL P.G.O.U. DE SORIA

TEXTO REFUNDIDO QUE SUSTITUYE AL MISMO
PRESENTADO CON FECHA SEPTIEMBRE DE 2006

ARQUITECTO REDACTOR: JUAN ALBERTO BLANCO DE MIGUEL
ENERO DE 2007

EXPOSICIÓN PREVIA

CONVENIENCIA DE MODIFICAR

PARTE DE LA MEMORIA Y PLANOS DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUR-D 5 DEL PGOU DE SORIA

Con fecha octubre de 2005 se visó en Colegio de Arquitectos el Plan Parcial del sector SUR-D 5, solicitando licencia municipal el día 14 de octubre de 2005.

La redacción y tramitación del mismo se realizó paralelamente a la del PGOU como permite el RUCyL.

Desde dicha fecha hasta la firma del presente documento (Septiembre de 2006) se han sucedido una serie de contratiempos que han llevado a modificar algunas determinaciones del Plan Parcial inicial:

1º Publicación de la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de Medidas Financieras, que modifica la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Se cambia el porcentaje a reservar para viviendas con protección pública, ahora, "al menos el 30% de la edificabilidad residencial" (para suelo urbanizable delimitado).

2º Aprobación definitiva del P.G.O.U. de Soria Orden FOM/409/2006, de 10 de marzo, y publicación el miércoles 26 de abril en el **Boletín Oficial de la Provincia de Soria**.

Sobre la documentación presentada en el período de información pública, nos encontramos con importantes variaciones en la Normativa Urbanística y en las Fichas de los sectores.

3º Desde el Ayuntamiento de Soria, se entrega a la empresa Promotora Europea de Viviendas Duero-Soria, un informe firmado el 6 de abril de 2006 por el Arquitecto Municipal Jorge Cimarra Molina, en el que se informa el Plan Parcial SUR-D 5, y en el que se plantea la aclaración de una serie de conceptos "confusos" en la nomenclatura del PGOU aprobado, y que pueden dar lugar a interpretaciones diferentes y con variaciones económicas sustancialmente distintas (edificabilidad máxima, aprovechamiento medio, etc.).

4º La empresa Promotora en junio de 2006 presenta en el Ayuntamiento un informe técnico y jurídico en el que se contesta al informe del Arquitecto Municipal y en el que se proponen nuevas alternativas para la adecuación del Plan Parcial.

5º En vista de la problemática planteada, desde la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Soria, se solicita un informe al equipo redactor de la Revisión y Adaptación del PGOU de Soria: PROINTEC.

6º Con fecha 31 de agosto de 2006, PROINTEC emite un informe sobre el alcance de algunos conceptos relativos a la ordenación general establecidos por el PGOU. La problemática general se centra en la aplicación de los coeficientes de ponderación y en los valores máximos de edificabilidad y aprovechamiento.

7º Finalmente el 5 de Septiembre de 2006, se mantiene una reunión en el Ayuntamiento con los responsables de Urbanismo (con presencia del Concejal de Urbanismo Julio Santamaría) en los que se presenta el informe de PROINTEC a la empresa Promotora del SUR-D 5. En dicha reunión se concretan los criterios comunes para el desarrollo de todos los suelos urbanizables clasificados en el PGOU de Soria (unificar criterios y no permitir desigualdades en cuanto al rendimiento económico de los distintos sectores). Además, se da solución y se concretan los temas puntuales recogidos en informes anteriores (viario, equipamiento, espacios libres, etc.).

Respondiendo a todos los inconvenientes encontrados en el camino, y adaptando el Plan Parcial inicial a los nuevos criterios municipales, se redacta con fecha Septiembre de 2006, el Texto Refundido del Plan Parcial Sector SUR-D 5 La Viña – El Cañuelo del PGOU de Soria, que sustituye al mismo texto con fecha Octubre de 2005. Dicho documento que se presenta en el Ayuntamiento para su Aprobación Inicial.

8º La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Soria, en sesión de 19 de septiembre de 2006, aprobó inicialmente el Plan Parcial Sector SUR-D 5 "La Viña – El Cañuelo", comenzando el periodo de exposición pública (un mes) desde su publicación (9 de octubre en el **Boletín Oficial de la Provincia de Soria** nº 115 y 10 de octubre en el B.O.C. y L. nº 196, ambos del año 2006).

9º Con fecha 22 de diciembre de 2006 el arquitecto municipal del Servicio de Urbanismo, Inés Martín Robles, emite los informes correspondientes de contestación a las distintas alegaciones presentadas durante el periodo de exposición pública. Dichos informes son facilitados a la empresa promotora EUROPEA DE VIVIENDAS, con objeto de elaborar y presentar una nueva documentación que incorpore las modificaciones previamente a la aprobación definitiva.

10º Atendiendo a las alegaciones "estimadas" en dichos informes, se redacta el presente texto refundido con fecha Enero de 2007, que adapta y recoge dichas modificaciones del Plan Parcial SUR-D 5 "La Viña – El Cañuelo" sometido a exposición pública, y que se presenta para su "Aprobación Definitiva" por el Ayuntamiento de Soria.

La documentación modificada que se aporta consta de:

I.- Memoria vinculante.

II.- Normas Urbanísticas

III.- Programa de Actuación (Plan de etapas y Estudio económico-financiero).

IV.- Planos: O-1 Calificación del suelo. Superficies.

O-2 Alineaciones y rasantes. Edificabilidad. Viario

INTRODUCCIÓN

Mediante la ORDEN FOM/409/2006, de 10 de marzo, la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, aprueba definitivamente la revisión del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA. En el mismo, se clasifica este Sector como Suelo Urbanizable Delimitado, sin ordenación detallada, denominándolo SUR-D 5.

Para desarrollo del mismo se redacta el presente Plan Parcial, por encargo D. José Miguel Gimeno Espada, con D.N.I. 17.175.508-M en representación de la empresa EUROPEA DE VIVIENDAS DUERO-SORIA S.L., con domicilio a efecto de notificaciones en Soria, Av. De Navarra 4, 1º.

El autor del presente trabajo es D. Juan Alberto Blanco de Miguel, Arquitecto, colegiado con Nº 2346 en la demarcación de Soria del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este.

Contiene los siguientes documentos:

I.- Memoria vinculante.

II.- Normas Urbanísticas

III.- Programa de Actuación (Plan de etapas y Estudio económico-financiero).

IV.- Planos (de información y de ordenación)

Cada uno de estos documentos está, a su vez, dividido sistemáticamente en sus correspondientes apartados, según orden que se expresa en el Índice acompañado a continuación, hasta integrar un proyecto tramitable completo que reúne las determinaciones exigidas por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 22/2004, de 29 de enero (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) y demás normativa urbanística y sectorial de aplicación.

ÍNDICE

I. MEMORIA VINCULANTE

1. Información Urbanística

1.1.- Situación

1.2.- Topografía

1.3.- Características naturales

1.4.- Estructura de la propiedad

1.5.- Otros usos del suelo existentes

1.6.- Determinaciones de Ordenación del territorio y planeamiento urbanístico

1.7.- Dotaciones urbanísticas existentes

1.7.1.- Generalidades.

1.7.2.- Estado actual. Edificaciones e infraestructuras existentes.

1.7.2.1.- Edificaciones y viales.

1.7.2.2.- Saneamiento.

1.7.2.3.- Distribución de agua.

1.7.2.4.- Instalación eléctrica en media tensión.

1.7.2.5.- Instalación eléctrica en baja tensión.

1.7.2.6.- Alumbrado público.

1.7.2.7.- Red de telecomunicaciones.

1.7.2.8.- Red de distribución de gas.

1.7.3.- Reportaje fotográfico.

2. Memoria justificativa de la ordenación.

2.1. Adecuación de la ordenación al P.G.O.U. de Soria, LUCyL. y RUCyL. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales

2.1.1. Plazos previstos en el P.G.O.U.

2.1.2. Aprovechamiento y densidad.

2.1.3. Usos globales, usos pormenorizados y determinación de zonas.

2.1.4. Edificabilidad y aprovechamiento máximos.

2.1.5. Reservas de suelo para espacios libres y equipamiento.

2.1.5.1. Sistema general viario

2.1.5.2. Sistema general de espacios libres

2.1.5.3. Sistema local de espacios libres

2.1.5.4. Sistema local de equipamiento

2.1.5.5. Aparcamientos públicos

2.1.5.6. Cuadro resumen

2.1.6. Red de comunicaciones viaria, carril bici y peatonal.

2.1.6.1. Viario principal

2.1.6.2. Viario secundario

2.1.6.3. Viario rodado y carril bici

2.1.6.4. Paseos peatonales con tráfico restringido

2.1.7. Servicios urbanos.

2.1.7.1. Red de abastecimiento de agua

2.1.7.2. Red de riego

2.1.7.3. Red de protección contra incendios

2.1.7.4. Red de saneamiento

2.1.7.5. Red de suministro de energía eléctrica

2.1.7.6. Alumbrado público

2.1.7.7. Red de telecomunicaciones

2.1.7.8. Otras instalaciones

2.1.7.9. Red de distribución de gas

2.1.7.10. Residuos sólidos urbanos

2.1.7.11. Tratamiento de espacios libres

2.1.7.12. Sistema viario

2.2. Objetivos y criterios de la ordenación. Su cumplimiento. Justificación de la solución adoptada.

2.2.1. Criterios y objetivos

2.2.1.1. Criterios de ordenación

2.2.1.2. Criterios de trazado

2.2.2. Ordenación.

2.2.2.1. Edificación residencial

2.2.2.2. Usos comerciales

2.2.2.3. Espacios libres

2.2.2.4. Espacios dotacionales

2.2.3. Imagen resultante.

2.2.4. Tipología de viviendas.

2.3. Contenido y determinaciones para la nueva parcelación residencial.

2.3.1. Generalidades

2.3.1.1. Superficie de parcela y edificabilidad

2.3.1.2. Edificabilidad destinada a terciario y equipamiento colectivo

2.3.1.3. Número máximo de viviendas

2.3.1.4. Plantas sobre rasante

2.3.1.5. Otras determinaciones. Vivienda colectiva

2.3.1.6. Otras determinaciones. Vivienda unifamiliar

2.3.2. Residencial colectiva protegida.

2.3.3. Residencial colectiva libre.

2.3.4. Residencial colectiva libre con unifamiliar.

2.3.5. Residencial unifamiliar.

2.4. Cuadros resumen

II NORMAS URBANÍSTICAS

III PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1. Plan de etapas

1.1. Introducción

1.2. Sistema de actuación

1.3. Plan de etapas.

2. Estudio económico

2.1. Introducción.

2.2. Fichas de acción de los sistemas generales

2.3. Evaluación económica de urbanización de sistemas locales.

IV PLANOS

Planos de INFORMACIÓN.

- I-1. Situación (del P.G.O.U.)
- I-2. Clasificación del suelo urbanizable (Plano nº 3 hoja 6 de 8, del PGOU)
- I-3. Gestión del suelo urbanizable (Plano nº 3 hoja 6 de 8, del PGOU)
- I-4. Topográfico. Ámbito de actuación.
- I-5. Catastral
- I-6. Estructura de la propiedad y elementos de interés.
 - I-7.1. Infraestructuras. Saneamiento
 - I-7.2. Infraestructuras. Distribución de agua
 - I-7.3. Infraestructuras. Instalación eléctrica en media tensión
 - I-7.4. Infraestructuras. Instalación eléctrica en baja tensión
 - I-7.5. Infraestructuras. Alumbrado público
 - I-7.6. Infraestructuras. Red de telecomunicaciones
 - I-7.7. Infraestructuras. Red de distribución de gas

Planos de ORDENACIÓN.

- O-1. Calificación del suelo. Superficies.
- O-2. Alineaciones y rasantes.
- O-3. Plano de imagen y emplazamiento.
- O-4. Secciones transversales tipo
- O-5. Perfiles longitudinales
 - O-6.1. Esquema de saneamiento.
 - O-6.2. Esquema de distribución de agua
 - O-6.3. Esquema de instalación eléctrica en M.T. y B.T.
 - O-6.4. Esquema de telecomunicaciones
 - O-6.5. Esquema de distribución de gas

I. MEMORIA VINCULANTE

1. Información urbanística

- 1.1.- Situación
- 1.2.- Topografía
- 1.3.- Características naturales
- 1.4.- Estructura de la propiedad
- 1.5.- Otros usos del suelo existentes
- 1.6.- Determinaciones de Ordenación del territorio y planeamiento urbanístico
- 1.7.- Dotaciones urbanísticas existentes

2. Memoria justificativa de la ordenación

- 2.1. Adecuación de la ordenación al P.G.O.U. de Soria, LUCyL. y RUCyL. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales
 - 2.1.1. Plazos previstos en el P.G.O.U.
 - 2.1.2. Aprovechamiento y densidad.
 - 2.1.3. Usos globales, usos pormenorizados y determinación de zonas
 - 2.1.4. Edificabilidad máxima.
 - 2.1.5. Reservas de suelo para espacios libres y equipamientos
 - 2.1.6. Red de comunicaciones viaria, carril bici y peatonal.
 - 2.1.7. Servicios urbanos.
- 2.2. Objetivos y criterios de la ordenación. Su cumplimiento. Justificación de la solución adoptada.
 - 2.2.1. Criterios y objetivos
 - 2.2.2. Ordenación.
 - 2.2.3. Imagen resultante.
 - 2.2.4. Tipología de viviendas.
- 2.3. Contenido y determinaciones para la nueva parcelación residencial.
 - 2.3.1. Generalidades
 - 2.3.2. Residencial colectiva protegida.
 - 2.3.3. Residencial colectiva libre.
 - 2.3.4. Residencial colectiva libre con unifamiliar.
 - 2.3.5. Residencial unifamiliar.
- 2.4. Cuadros resumen

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a

las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 2 de julio, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, LUCyL), así como los Art. 142 y 136 del Reglamento de Urbanístico (en adelante, RUCyL).

1.1. SITUACIÓN.

Los terrenos que conforman el Sector-5, para el que se redacta este Plan Parcial, están localizados al Oeste del núcleo urbano, según consta en los planos de Información.

De forma longitudinal y siguiendo una dirección sureste-noroeste, linda: al Norte, con Sector-6 y Camino de los Royales; al Sur con el Sector-9; al Este, linda con suelo urbano (calles Monte Toranzo, el Viso y Naves del mismo Polígono) y al Oeste, con el Sector-9.

Con una superficie total de 143.940,55 m², constituye el sector que el Plan General denomina "Suelo Urbanizable Delimitado" SUR-D 5. (según ficha del PGOU la superficie es de 143.044 m²).

Está cruzado por dos caminos en la zona central que confluyen en la calle Segovia. El camino de la Fuente del Piojo, sigue una vaguada natural que el PGOU ha incluido como sistema general viario. Un segundo camino da acceso a una serie de edificaciones ilegales situadas en el Sector-9 contiguo.

Las vías de comunicación naturales de este Sector, por tanto, además de los indicados caminos que constituyen la conexión natural entre este sector y el sector-9 en su parte central, son los dos viales existentes que limitan la zona por Este y Sureste: Calle Monte Toranzo y calle el Viso.

Mención especial tiene el Camino de acceso a la Finca de Los Royales. Aunque se trata de una vía privada, el PGOU, lo ha recogido con Sistema General Viario, por la importancia de su ubicación y por su tradición local como zona de paseo. Dicho camino queda recogido en su totalidad dentro del Sector-6, pero es importante tenerlo en cuenta, porque se trata de la salida natural (y única posible dada la topografía) del sector en su zona norte.

Las conexiones principales con el centro de la ciudad son dos:

Por un lado el citado Camino de los Royales, que se encuentra ya en parte consolidado con edificación y totalmente urbanizado. Es una vía directa hasta el mismo centro de la ciudad, flanqueada además por numerosas dotaciones públicas.

Por otro lado, en la zona central, la C/ Segovia, aunque en la actualidad no tiene especial importancia en la trama urbana por tratarse de una vía propia de polígonos industriales, en el futuro (según PGOU) deberá recoger las conexiones centrales de los sectores 5 y 9.

La zona sur del sector es la peor comunicada y totalmente apartada de la trama urbana actual. Por un lado se trata de la trasera de un polígono industrial (El Viso) y por otro, remata contra las obsoletas instalaciones de la estación de RENFE del Cañuelo. La previsión del plan para esta zona pasa por la apertura de un vial de conexión importante (Sistema General).

1.2. TOPOGRAFÍA.

La característica más destacada de los terrenos que forman este Sector vendría dada, sin duda, por su abrupta topografía con complicados desniveles tanto en dirección longitudinal como transversal. La zona que presenta la cota más alta se ubica junto al Colegio de Nuestra Señora del Pilar (Escolapios) a cota +90 m, y las más bajas en el camino de la Fuente del Piojo +68 m y en los terrenos más próximos a la estación de RENFE a +59 m.

La zona norte es la más llana con una ligera pendiente de caída hacia el Camino de los Royales. Aunque la zona sureste es también relativamente plana, las nuevas previsiones municipales de viales para la zona y el límite con el sector-9, hacen de la misma una zona complicada para la edificación.

Mención especial hay que hacer del límite de los sectores 5 y 9 por donde el PGOU sitúa un sistema general viario de especial importancia en la trama urbana. Dicho límite va pasando sucesivamente (de norte a sur) por una vaguada, una cresta importante, una nueva vaguada muy pronunciada, de nuevo otra cresta y finalmente desciende a media ladera entre una vaguada y una colina. La adaptación topográfica de este vial condiciona especialmente el resultado de la actuación.

Todo ello se puede observar en los planos de Información.

1.3. CARACTERÍSTICAS NATURALES.

Se trata de un sector que atraviesa longitudinalmente tres vaguadas, en el que gran parte de su superficie está cultivada, pero sin nada de arbolado.

El cultivo existente es únicamente de cereal en las zonas más llanas, con algunas zonas en crestas y laderas sin aprovechamiento. Parte de los terrenos ya han sido abandonados al cultivo por las expectativas urbanísticas creadas. No hay nada de arbolado en el sector.

Llama la atención que, a pesar de tratarse de una zona periurbana, ésta se encuentra aún sin degradar, ya que no presenta en modo alguno las características propias de las zonas de borde de núcleos de población con cierta importancia, tales como el depósito de inertes, la existencia de ciertas construcciones de aspecto y uso marginal, y el impacto visual que las propias traseras de las edificaciones ubicadas en el núcleo urbano pueden producir. No encontramos en esta zona tampoco el desorden en cuanto a ordenación y mezcla de usos existente en otras zonas periurbanas, así como las dificultades de conexión que ello suele conllevar. Únicamente hay una serie de viviendas ilegales en el sector-9 contiguo que se encuentran en relativo buen estado.

En cuanto a hidrografía, no hay ningún problema con el nivel freático en la zona. La única presencia de agua es la Fuente del Piojo, situada en la vaguada central pero fuera ya de este sector (ver documentación gráfica). La escorrentía natural de las tres vaguadas principales es hacia el río Golmayo que a su vez desemboca en el río Duero (con las barreras intermedias de la Variante Oeste de Soria y la estación de RENFE). La media de precipitaciones se encuentra en 550 mms. con mayor frecuencia en invierno y primavera durante un periodo aproximado de 100 días.

Respecto a los vientos, dominan el noroeste, oeste y norte, con intensidades variables y que tienen una clara incidencia sobre la zona de actuación, dado que la misma se en-

cuentra abierta por sus límites norte y noroeste, al no existir ningún tipo de edificación que pudiera protegerla.

La climatología característica de la zona de Soria corresponde al clima continental, siendo las temperaturas medias de 8 grados centígrados, inviernos largos y fríos y precipitaciones de nieve y lluvia. Los periodos fríos son más largos que los cálidos, veranos de corta duración y escasas precipitaciones, salvo las de carácter tormentoso. En periodos fríos la temperatura media oscila generalmente entre 1 y 5 grados centígrados, mientras que durante la época estival la variación se sitúa entre los 14 y los 25 grados centígrados.

Un aspecto importante de esta zona es el Paisaje. Debido a la altura, y a la abrupta topografía, el entorno juega un papel importante. Los principales hitos de referencia son el Pico Frentes y la sierra Santana. Ambas se encuentran en línea recta siguiendo el eje longitudinal del sector (noroeste-sureste). Hacia el sur y el este también hay interesantes paisajes a tener en cuenta.

Por todo ello, el impacto visual de las actuaciones en el sector, serán de gran relevancia desde el entorno de la ciudad, e incluso en la percepción de la misma a gran distancia.

Señalar, por último, que existen unas líneas eléctricas con sus correspondientes postes en la zona sur, que habrá que enterrar (abastecimiento de viviendas ilegales).

1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En la documentación gráfica consta el plano catastral de la zona, en el que puede observarse la división parcelaria. Se trata de fincas irregulares, cultivadas en su mayoría, de dimensiones muy diferentes, apoyadas las sucesivas divisiones en los caminos que cruzan el Sector y en las distintas terrazas a las que se adapta el terreno para el cultivo.

La relación de fincas catastrales incluidas total o parcialmente en el Sector es la siguiente:

Catastro de urbana 30340:

- Parcela 01 (parcial)
- Parcela 48 (parcial)
- Parcela 49 (parcial)
- Parcela 50 (parcial) (con edificación y arbolado)
- Parcela 51
- Parcela 52 (parcial)
- Parcela 76
- Parcela 77 (parcial)

- Aunque fuera del sector, hay una serie de parcelas "Industrial reconvertible" limítrofes en la zona sur-sureste en las que sus límites son muy aproximados a los del sector, y habrá que asegurar mediante levantamiento topográfico: 02, 03, 06, 07, 14, 15 y 20.

Catastro de rústica Polígono 037:

- Parcela 00001 (parcial)
- Parcela 00002 (parcial)
- Parcela 00003
- Parcela 00004
- Parcela 00005
- Parcela 00006
- Parcela 00007

- Parcela 00008
- Parcela 00009
- Parcela 00011 (parcial)
- Parcela 00012
- Parcela 00013
- Parcela 00014 (parcial)
- Parcela 00091 (parcial)
- Parcela 00092 (parcial)
- Parcela 00093 (parcial)
- Parcela 00094 (parcial)
- Parcela 10071 (parcial)
- Parcela 10089 (parcial)

Además, aparecen catastrados los siguientes caminos públicos: Camino de la Fuente del Piojo y Camino de acceso a viviendas existentes.

De acuerdo a un levantamiento topográfico in situ, superpuesto con el plano catastral que ha sido realizado por el Ingeniero Técnico en Topografía Bruno Vargas López, se ha elaborado una relación de los distintos propietarios. En él que se asigna un número de referencia a cada parcela y su superficie real. Todo ello queda recogido en el plano de información correspondiente de estructura de la propiedad (deberá ser reajustado y comprobado en el Proyecto de Actuación).

Como se puede observar en la documentación gráfica, se aprecian algunos errores de definición en el plano catastral, sobre todo en el límite del de rústica con el de urbana, corroborado con el levantamiento topográfico.

Las discordancias más llamativas se encuentran en la zona de vivienda aislada de la calle Monte Toranzo (que se encuentra desplazada unos 5 metros) y en la zona sur de naves industriales (límites dudosos).

Por esta razón se ha considerado como límite del Sector-5, el propuesto por el Ayuntamiento, pero adaptado al terreno con un levantamiento topográfico real. La superficie total es muy similar a la recogida en la correspondiente ficha urbanística (143.940,55 m² frente a los 143.044 propuestos, un desfase del 0.006 %).

1.5. OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES.

El uso general del sector es agrícola, aunque parte de los terrenos ya han sido abandonados al cultivo por las expectativas urbanísticas creadas.

Al tratarse de una zona periférica de la ciudad, tiene los típicos asentamientos ilegales. Hay dos zonas relativamente pequeñas:

- Por un lado, se han ampliado las parcelas de las viviendas unifamiliares de la calle Monte Toranzo. Se trata sobre todo de jardines y huertas, pero también se ha construido en uno de ellos una pista de tenis. Todos estos terrenos se encuentran fuera de la Unidad de Ejecución C/ El viso, y por lo tanto fuera de planeamiento.

- Por otro lado, en la zona sur, hay una serie de fincas valladas con pequeñas viviendas, destinadas a merenderos, jardín, huerta, etc. En este sector únicamente entra una de ellas (parcela 50, casi en su totalidad). Dentro de la misma se aprecian 7 edificaciones de una planta de distinto uso y arbolado propio de jardinería (sin especial interés).

No hay en el sector ningún tipo de elemento que deba conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.

1.6. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Las determinaciones de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para este Sector SUR-D 5 La Viña - El Cañuelo son las recogidas en el PGOU de Soria, sin otro planeamiento de rango superior que intervenga concretamente en la zona. Por esta razón habrá que remitirse siempre al mencionado plan general (que a su vez cumple con las determinaciones territoriales de la Junta de Castilla y León).

No hay constancia de ningún tipo de planeamiento anteriormente vigente en el sector que pueda serle de aplicación.

Tampoco es de aplicación en la zona ninguna normativa o planeamiento sectorial de relevancia, ni se han encontrado actuaciones ejecutadas, en ejecución o programadas (salvo las propias de instalaciones ya mencionadas).

La Ficha incluida en el Plan General para este sector recoge las siguientes determinaciones:

- Prioridad I
- Plazo para establecer la ordenación detallada 8 años
- Figura de planeamiento: Plan Parcial
- Sistema de actuación indicativo: compensación
- Superficie bruta del sector: 143.044 m²
- Superficie del sector: 143.044 m²
- Superficie neta del sector: 92.825 m²
- Sistemas generales a obtener: 32.304 m² de viario y 17.915 m² de espacios libres. Total: 50.219 m²
- Sistemas generales existentes: ninguno
- Sistemas generales exteriores adscritos: ninguno
- Intensidad del uso predominante medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales: 0,65 m²/m²
- Edificabilidad máxima: 60.336 m²/e (6.500 m²/ha)
- Densidad mínima: 40 viv/Ha
- Densidad máxima: 60 viv/Ha
- Número indicativo de viviendas: 498 viv
- Índice de variedad de uso: 80% residencial; 20% Terciario o Dotacional Pv
- Índice de variedad tipológica: 80% residencial vivienda colectiva; 20% residencial vivienda unifamiliar
- Índice de integración social: 30% residencial VPP
- Usos prohibidos: industrial
- Usos compatibles: terciario y Dotacional
- Determinaciones para la gestión y ejecución:
 - Coeficientes de ponderación: 1,00 residencial VL, 0,79 Residencial VPP y 0,50 Terciario.
 - Reserva de suelo para aparcamientos: 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m²/e uso predominante.
 - Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres: 20 m²/suelo por cada 100 m²/ edificables de uso predominante y >10% superficie del sector.
 - Reserva de suelo para el sistema local de equipamientos: 20 m²/suelo por cada 100 m²/ edificables de uso predominante y >5% superficie del sector.

- Observaciones: ninguna

1.7. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES.

1.7.1.- GENERALIDADES

El objeto de este apartado es la descripción de las instalaciones existentes en la actualidad reflejadas en los planos de información de la zona en estudio.

Dichas instalaciones son las siguientes:

- Saneamiento
- Distribución de agua
- Instalación eléctrica en Media Tensión
- Instalación eléctrica en Baja Tensión
- Alumbrado público
- Red de telecomunicaciones
- Red de distribución de gas

1.7.2.- ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.7.2.1.- Edificaciones y viales (ver planos I-4, I-5, I-6)

Las obras de urbanización de este sector afectarán a los siguientes elementos indicados en planos (su valoración a efectos de indemnizaciones se realizará en el Proyecto de Actuación):

- Finca nº 50: vallada con merenderos y almacenes de una planta, con abundante arbolado de jardinería. Es absorbida casi en su totalidad por la urbanización.

- Solar nº 49: vallado en el que aproximadamente la mitad de la superficie se segrega para este sector.

- Finca nº 48: similar a las anteriores. Únicamente entra dentro del Sector-5 una esquina en la zona sur (con eliminación de unos 30 metros de vallado). Hay una pequeña edificación que podría quedar afectada por el talud del vial anexo.

- Camino asfaltado que parte del final de la C/ Monte Toranzo, como prolongación de la C/ Segovia, para dar acceso a la parte trasera de la vivienda unifamiliar que forma parte del conjunto de viviendas construido en la zona indicada.

- Camino de los Royales. No se actúa sobre él (Sector SUR-D 6), pero condiciona las rasantes para acceder a esta urbanización.

- Camino que parte de la calle Segovia y que da acceso a las fincas situadas al sur de la urbanización, donde están las edificaciones, y finaliza en la parte trasera de la estación de RENFE.

Además de estos elementos, existen en la zona una serie de vallas de simple torsión que delimitan las fincas y parcelas.

Así mismo, la ejecución de la urbanización deberá respetar y considerar la calle existente anexa Monte Toranzo.

1.7.2.2.- Saneamiento (plano I-7.1)

En el área ocupada por la urbanización no existe ningún tipo de instalación de saneamiento, si bien, la topografía de la zona constituye por sí misma una red de evacuación de aguas pluviales a través de barrancos existentes o cauces naturales, que evacúan el agua hacia el río Golmayo.

En la zona anexa a la urbanización reflejada en planos se encuentra ejecutada la Urbanización de la Unidad de Ejecución nº 29 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria an-

terior. Dicha zona cuenta con una red de saneamiento no separativa. En la calle Monte Toranzo existen dos ramales de saneamiento de los diámetros indicados en planos. A lo largo de dichos ramales se encuentran los correspondientes pozos a los que acometen los tubos procedentes de los sumideros repartidos a los lados de la calle.

De igual forma, por la Calle El Viso discurre un ramal de ø40 que pasa a ser de ø60 en la curva hacia la calle Eduardo Saavedra.

1.7.2.3.- Distribución de agua (plano I-7.2)

La instalación de distribución de agua existente en la zona es la correspondiente a la calle Monte Toranzo (urbanización mencionada en el punto anterior).

Consta de una red de tuberías de fundición de Ø100 que discurre por dicha calle, con las llaves de corte, acometidas y bocas de incendio y riego que figuran en planos.

1.7.2.4.- Instalación eléctrica en media tensión (plano I-7.3)

En el sector únicamente existe la red aérea de media tensión de 13,2 kV "ST Soria 3027. Línea 7 – Canadillas", con conductor LA-56, si bien, en los alrededores de la zona de afección existen otras líneas aéreas indicadas en planos.

Además de estas líneas, en las calles Monte Toranzo y calle de los Santeros, existe una conducción subterránea de Media Tensión que acomete y parte del Centro de Transformación ubicado en ésta última calle. Las canalizaciones de estas conducciones comparten la zanja de las canalizaciones eléctricas en Baja Tensión definidas a continuación (igualmente las arquetas indicadas en planos).

1.7.2.5.- Instalación eléctrica en baja tensión (plano I-7.4)

Formada por la instalación subterránea que acomete a las viviendas situadas en la calle Monte Toranzo y Calle de los Santeros. Parte del Centro de Transformación indicado en el punto anterior. Se trata de una red de conductores de baja tensión con sus correspondientes arquetas y acometidas a las viviendas existentes.

De la trasera de las naves existentes en la Calle el Viso parte una línea aérea de baja tensión que da servicio a los merenderos presentes en las fincas situadas al sur de la urbanización, parte de las cuales se ven afectadas por esta actuación.

1.7.2.6.- Alumbrado público (plano I-7.5)

Igual que el resto de las instalaciones, en la zona en estudio no hay ningún tipo de instalación de alumbrado público. Únicamente existe en las calles adyacentes. La calle Monte Toranzo y el resto de la Unidad de Ejecución nº 29, está formada por báculos de acero galvanizado de 8 m. y luminaria estanca con lámpara de 250 W.

1.7.2.7.- Red de telecomunicaciones (plano I-7.6)

La instalación telefónica existente en la zona es la constituida por la canalización, arquetas y red de telefonía reflejada en el plano correspondiente, y que afecta a la Unidad de Ejecución nº 29.

Además, por la vaguada de la fuente del Piojo, discurre el tendido aéreo de una línea para extrarradios sobre postes de madera que parte del final de la calle Segovia y da servicio a la finca de "Los Royales".

1.7.2.8.- Red de distribución de gas (plano I-7-7)

Existen dos circuitos de distribución de Gas Natural diferentes:

Red de Media Presión A (100 gr/cm²), que da servicio a las viviendas situadas en la calle Monte Toranzo, de polietileno reticulado del diámetro indicado en planos.

Red de Alta Presión A (16 kg/cm²), que discurre por el Camino de los Royales, Calle Monte Toranzo y Calle Viso, de acero de 6'.

1.7.3.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO

ZONA URBANIZACIÓN

ZONA URBANIZACIÓN. CAMINO C3 y VALLA DE SIMPLE TORSIÓN

ZONA URBANIZACIÓN

CHAMIZO O MERENDERO E1

LÍNEA AÉREA MEDIA TENSIÓN DE 13,2 KV "ST SORIA 3027. LÍNEA 6 - ROYALES" y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

LÍNEA AÉREA MEDIA TENSIÓN DE 13,2 KV "ST SORIA 3027. LÍNEA 7 - CANADILLAS"

LÍNEA AÉREA MEDIA TENSIÓN DE 13,2 KV "ST SORIA 3027. LÍNEA 7 - CANADILLAS" y LÍNEA AÉREA BAJA TENSIÓN

LÍNEA AÉREA BAJA TENSIÓN

ALUMBRADO PÚBLICO C/ MONTE TORANZO

LUMINARIA

LÍNEA AÉREA TELEFÓNICA EXTRARRADIO y VALLADO FINCA

LÍNEA AÉREA TELEFÓNICA EXTRARRADIO

CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA GAS NATURAL CAMINO DE LOS ROYALES

POSTE CANALIZACIÓN DE ACERO DE GAS NATURAL

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en la ordenación básica prevista en el Plan General para este Sector, se diseña en este Plan Parcial la ordenación pormenorizada del Sector, atribuyendo a cada punto de terreno uso, tipología e intensidad edificatoria, justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido como su adecuación a la legalidad urbanística vigente y a las bases establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

2.1. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL P.G.O.U. DE SORIA, LUCYL Y RUCYL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

El presente proyecto se atiene en cuanto a su contenido a lo señalado en artículos referentes al suelo urbanizable delimitado de la Memoria Vinculante del P.G.O.U. de Soria.

Respecto a sus determinaciones, se cumple lo dispuesto en la LUCyL y, en lo señalado en los Arts. 128 y siguientes del RUCyL., como se irá viendo a continuación.

2.1.1. PLAZOS PREVISTOS EN EL P.G.O.U.

En la ficha correspondiente a este SUR-D 5, se señala como plazo para establecer la ordenación detallada 8 años.

2.1.2. INTENSIDAD DE USO, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD.

El PGOU establece el aprovechamiento de referencia de todo el suelo urbanizable delimitado en metros cuadrados edificables de vivienda libre por cada metro cuadrado de suelo (art.3.2.10).

El total de m² de "Edificabilidad Máxima" que recoge el Plan General son 60.336 m². Sin embargo, hemos podido constatar que el cálculo se ha realizado sobre una superficie global

de 143.044 m² y neta de 92.825 m² (descontando los sistemas generales). La medición topográfica realizada para la ejecución de este trabajo, con los ajustes necesarios en los límites del sector, arroja una superficie global del Sector de 143.940,55 m² y neta de 93.282,00 m².

La Intensidad del Uso predominante establecida por el P.G.O.U. para este Sector SUR-D 5 es de 0,65 m²/m²s, medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

La intensidad de uso característico 0,65 m²/m² referida a los 93.282,00 m² netos, supone una Edificabilidad Máxima de 60.633,30 m² (aprovechamiento sin homogeneizar).

El aprovechamiento lucrativo patrimonializable (homogeneizado) que corresponderá a los propietarios es el 90% del aprovechamiento medio del sector, (cediendo en otro 10% restante al ayuntamiento).

En cuanto a la densidad máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea de sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales, el PGOU establece:

- Densidad máxima: 60 viv/Ha, lo que supone un total de: 9,3282 Ha x 60 viv/Ha = 560 viviendas. Este valor es el que se establece para la ordenación, puesto que la rentabilidad de la misma asegura siempre que se supere el valor mínimo de viviendas.

- Densidad mínima: 40 viv/Ha, lo que supone un total de: 9,3282 Ha x 40 viv/Ha = 373 viviendas (que se superarán siempre).

El criterio empleado para distribuir el número de viviendas máximo por manzana es el de dividir la edificabilidad destinada a residencial de cada una por:

- Vivienda colectiva: 1 vivienda cada 96 m² de superficie construida destinada al uso específico de residencial colectiva.

- Vivienda unifamiliar: 1 vivienda cada 140 m² de superficie construida.

El número máximo de viviendas ha sido "redondeado" individualmente para los usos y tipologías dentro de cada manzana y no para los m² totales del sector.

El valor de 96 m² en vivienda colectiva, se aplica únicamente sobre los metros construidos destinados a "vivienda colectiva", puesto que de la edificabilidad de estas manzanas, hay que destinar parte a uso no residencial de carácter terciario o equipamiento colectivo (el 6,6666% de la edificabilidad destinada a vivienda colectiva).

En el caso de vivienda unifamiliar, el PGOU en su artículo 3.2.4 permite no asignar este porcentaje del 5% de forma individual sobre cada parcela, sino globalmente sobre la superficie total del sector.

Para no crear desigualdades, desde este Plan Parcial, se ha optado por repartir ese porcentaje de edificabilidad para uso terciario o equipamiento entre todas las manzanas de vivienda colectiva por igual resultando el 6,6666% de la edificabilidad residencial en cada parcela colectiva (libre o protegida).

Exclusivamente, a efectos de cálculo de densidades máxima y mínima de población, el planeamiento que establezca la ordenación detallada puede computar como una vivienda, dos de superficie útil entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas

como "vivienda joven" por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, no pudiendo superar el número de las viviendas jóvenes el límite del 40% del total de las viviendas resultantes del sector (art. 86.4 RUCyL modificado por R.D. 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). En suelo "urbanizable", las actuaciones protegidas reguladas en este Decreto no podrán ocupar más del 25 por ciento de la reserva para viviendas con protección pública que se haya previsto en cada sector (Disposición Final Primera referente a la Modificación del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre: Se modifica el apartado 2 de la Disposición Final Primera del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre).

Para evitar problemas entre propietarios, este porcentaje del 25% en este sector se aplicará individualmente en cada parcela (o varias conjuntamente previa redacción de Estudio de Detalle). Con esta medida se pretende también que las previsiones que se definan en el Proyecto de Urbanización no sean superadas por el excesivo número de viviendas en cada parcela.

CUADRO 1.

SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD SUR-D 5

Superf. Bruta M²: 143.940,55

Superf. Neta M²: 93.282,00

Intensidad del Uso Predomin.: 0,65 m²/m²

Edificabil. Máxima. M²: 60.633,30

Nº Máximo Viviendas: 560

Densidad (Viv/Ha): 60

Densidad (m²t de uso dominante/Ha): 6.500,00

2.1.3. USOS GLOBALES, USOS PORMENORIZADOS.

La documentación escrita del P.G.O.U. indica que el uso dominante o global de este Sector-5 es residencial colectivo libre. (art. 3.2.10 y ficha Sector SUR-D 5).

Los usos pormenorizados con aprovechamiento lucrativo que se han contemplado en el presente Sector, son los recogidos por el PGOU, y son tres:

- Residencial en vivienda libre, coeficiente 1,0
- Residencial en vivienda protegida, con coeficiente 0,7
- Terciario o equipamiento colectivo, con coeficiente 0,5

Además, se añaden los "usos públicos" correspondientes a viales, dotaciones públicas y zonas verdes.

El uso no residencial de carácter terciario o equipamiento colectivo (art. 3.2.4.) se establece en un porcentaje total de la edificabilidad residencial de cada parcela de vivienda colectiva: 6,6666% (ver punto anterior).

La asignación de estos coeficientes de ponderación de usos ha sido determinada por el Ayuntamiento de Soria para todos los sectores. Se cumple así con el artículo 102 del RUCyL.

2.1.4. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

2.1.4.1 Cumplimiento de los "Índices" del RUCyL.

En este Plan Parcial se cumplen los índices señalados por el Planeamiento General (ficha del sector-5) y el Reglamento de Urbanismo (art. 86):

- Índice de variedad tipológica. Igual o superior al 20% (RUCyL), expresando el porcentaje de aprovechamiento del

sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante (este caso vivienda unifamiliar). El PGOU en la ficha del SUR-D 5 destina el 20% a residencial vivienda unifamiliar, entendiendo dicho porcentaje sobre el valor que figura en dicha ficha, la edificabilidad máxima.

- Índice de Integración social. Igual o superior al 20% "de la edificabilidad residencial" (Modificación del art. 38 de la LUCyL a raíz de la publicación de la Ley 13/2005 de 27 de Diciembre, de Medidas Financieras). Porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector (con uso predominante residencial) que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública. En este caso es más restrictivo el 30% marcado por el PGOU (referido igualmente a la "edificabilidad máxima"). Como se destina un 5% a otros usos no residenciales, el 30% destinado a VPP del 95% restante supone un 28,5% de la edificabilidad total del sector.

Nota: Puede llevar a confusión, si este índice se aplica sobre la edificabilidad o sobre el aprovechamiento (previa ponderación de usos).

a) El RUCyL en el art. 86.3.c. dice: "...expresa el porcentaje de aprovechamiento de cada sector que debe destinarse...".

b) La citada modificación del art. 38 de la LUCyL dice: "El planeamiento deberá reservar para viviendas con protección pública, al menos los siguientes porcentajes de la edificabilidad residencial de cada sector:...".

Por lo tanto se seguirá el criterio establecido por la Ley y que además coincide con la interpretación del PGOU: 30% de la "edificabilidad residencial".

- Índice de variedad de uso. Igual o superior al 20% (RUCyL): "Porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, entre los cuales puede incluirse la edificación de viviendas con protección pública". En este caso al 28,5% de VPP se le suma el 5% usos no residenciales (art. 3.2.4 PGOU), obteniendo un 33,5% muy superior al 20% exigido.

Nota: Igual que en el apartado anterior puede llevar a confusión si el 20% se aplica a la Edificabilidad Máxima o al Aprovechamiento Lucrativo (ponderado). En este caso no se entra en matizaciones puesto que el 33,5% es muy superior al exigido, se aplique a uno u otro concepto.

2.1.4.2 Edificabilidad máxima

En puntos anteriores de esta Memoria y en el Cuadro del Suelo Urbanizable del P.G.O.U. de Soria (art. 3.2.9.) se recoge como "Edificabilidad Máxima" 0,65 m²/m², lo que supone un total de 60.633,30 m² construidos.

Nota: Haciendo una puntualización, en dicho art. 3.2.9 hay un error en cuanto a terminología, ya que donde dice "Aprovechamiento Lucrativo" debería decir "Edificabilidad Máxima".

Los usos entre los que se distribuye la edificabilidad son:

- Residencial vivienda (libre y protegida).
- Terciario o equipamiento colectivo dentro de las parcelas de vivienda colectiva para cumplir el 5% para otros usos no residenciales dentro de cada parcela (art. 3.2.4).

La parcela destinada a equipamiento es de cesión pública en su totalidad y por lo tanto excluida del cómputo del aprovechamiento lucrativo total del sector.

CUADRO 2a.

EDIFICABILIDAD Y USOS PORMENORIZADOS

USOS PORMENORIZADOS		Edificabilidad máxima del sector m ²	%
VIVIENDA PROTEGIDA	CP	17.280,50	28,5%
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	CL	28.194,48	46,5%
UNIFAMILIAR	U	12.126,66	20%
TERCIARIO-EQUIPAMIENTO	T	3.031,66	5%
TOTAL		60.633,30	100%

2.1.4.3 Aprovechamiento medio

En cumplimiento del artículo 107 del RUCyL, "Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, debe determinarse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector entre la superficie total del sector,..."

El art. 3.2.10 del Plan General en su apartado 2, establece los coeficientes de ponderación relativa entre el uso predominante y los restantes cualificados (sin perjuicio de lo dispuesto en el art.102 del RUCyL, según el cual al establecer la ordenación detallada se asignarán justificadamente dichos coeficientes de ponderación en base a las reglas que se citan en el artículo antes mencionado). Dichos coeficientes vienen recogidos en las fichas de los sectores de suelo urbanizable delimitado con los valores anteriormente expuestos.

Para obtener los aprovechamientos lucrativos homogeneizados, se debe multiplicar la superficie edificable (o superficie neta) en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación y después obtener su sumatorio; el modo de proceder para conseguir la superficie edificable en cada uso, consiste en multiplicar la superficie neta de todo el sector por la intensidad de uso y por el porcentaje de uso compatible asignado a cada caso. De la división entre el sumatorio de los aprovechamientos lucrativos homogeneizados y la superficie bruta, deducidas las dotaciones públicas existentes, se obtiene el aprovechamiento medio.

En cualquier caso, desde este Plan Parcial, se propone como modelo de reparto para el Proyecto de Actuación, la dis-

tribución del aprovechamiento (siempre en m² del uso predominante ponderado) en parte proporcional de cada una de las tres tipologías residenciales propuestas para cada propietario (más la parte proporcional de terciario o equipamiento correspondiente en cada parcela).

Aunque se corre el peligro de una excesiva fragmentación, se entiende como una solución coherente, ya que el número parcelas originales no es muy grande, y de esta manera no se propicia ninguna discriminación entre propietarios por el mayor o menor valor de mercado o rendimiento de cada uso o tipología.

Igualmente se compensa el mayor o menor "acierto" en la elección de los coeficientes de ponderación (necesario un análisis "real" del mercado inmobiliario).

De todos modos se procurará asignar parcelas completas a un único propietario en la medida de lo posible.

CUADRO 2b.

APROVECHAMIENTO Y USOS PORMENORIZADOS

USOS PORMENORIZADOS		Edificabilidad máxima m ²	Coef. pond. usos	Aprovechamiento lucrativo m ²
VIVIENDA PROTEGIDA	CP	(28,5%) 17.280,50	0,7	12.096,35
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	CL	(46,5%) 28.194,48	1	28.194,48
UNIFAMILIAR	U	(20,0%) 12.126,66	1	12.126,66
TERCIARIO-EQUIPAMIENTO	T	(5,0%) 3.031,66	0,5	1.515,83
TOTAL		60.633,30		53.933,32

El "Aprovechamiento Lucrativo Total del Sector SUR-D 5" es de 53.933,32 m² edificables en el uso predominante (previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles con los coeficientes establecidos por el PGOU).

De este aprovechamiento el 90% (48.539,99 m²) será para los propietarios y el 10% (5.393,33 m²) corresponderá como cesión al Ayuntamiento.

El "Aprovechamiento Medio del Sector SUR-D 5" se obtiene de dividir 53.933,32 (Aprovechamiento Lucrativo Total) por 143.940,55 m² (Superficie total bruta), obteniendo el valor de 0,3751085.

Se expone a continuación un cuadro de los 3 usos propuestos y con la particularidad de manzanas en las que se combina vivienda colectiva con unifamiliar:

CUADRO 2c.

USOS Y TIPOLOGÍAS POR MANZANAS

USO Y TIPOLOGÍA	Superficie manzanas m ²	Edificabilidad máxima m ²	Aprovechamiento lucrativo ponderado m ² (uso predom.)	Aprov. lucr. total m ² (uso predom.)	Número máximo viv.
Resid. colectiva protegida	6.671,74	viv. colec.	17.280,50	0,7 12.096,35	180
		terciario	1.152,03	0,5 576,02	
Resid. colectiva libre (exclusiva)	3.087,31	viv. colec.	7.954,39	1,0 7.954,39	83
		terciario	530,29	0,5 265,14	
Resid. colectiva libre con unifamiliar	18.893,57	viv. colec.	20.240,09	1,0 20.240,09	236
		viv. unif.	3.572,37	1,0 3.572,37	
		terciario	1.349,34	0,5 674,67	
Resid. unifamiliar (exclusiva)	20.650,44	8.554,29	1,0 8.554,29	8.554,29	61
Totales	49.303,06	60.633,30		53.933,32	560

NOTA: En las manzanas de vivienda colectiva, desde este Plan Parcial, se "sugiere" la ubicación de la edificabilidad destinada a vivienda colectiva libre o protegida en manzanas concretas denominadas CL y CP. Será el Proyecto de Actuación el que fije definitivamente la distribución de la edificabilidad (en parcelas) destinadas a cada uso. Cabe también la posibilidad de incluir dentro de una misma manzana, vivienda libre y protegida, si así lo acuerdan los propietarios en el Proyecto de Reparcelación.

2.1.5. RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

Señala el Plan General que las reservas obligatorias que han de realizarse en los Sectores de suelo Urbanizable Delimitado para la obtención de sistemas generales son las recogidas en las fichas individuales de cada sector. Su cumplimiento se refleja en el cuadro resumen adjunto.

2.1.5.1 Sistema general viario.

En cuanto al Sistema General Viario, el PGOU (6.4.2.1 Memoria) dota a los nuevos sectores de suelo urbanizable de una red viaria que estructure los nuevos desarrollos de la ciudad y garantice la necesaria interconexión. En concreto, el viario general incluido en el sector SUR-D 5 (VG-S5), forma parte de una vía de 30 metros de anchura formando un arco concéntrico con la red viaria existente, que partiendo desde la carretera de Logroño por la zona del Polvorín, cruza por el norte hasta la calle "J" del Polígono industrial Las Casas y la Avda. de Valladolid, para continuar hacia el sur por la zona de los Royales, con salida junto a la Estación de Ferrocarril para enlazar con la Carretera de Madrid. En este sector, este gran vial quedará interrumpido en sus dos remates, mientras no se desarrollen los sectores contiguos (VG-S6 Y VG-21.02+VG-21.01)

Hay además otros dos viales que se incluyen dentro del Sistema General Viario: el Camino de los Royales (VG-S6) y la ampliación de la calle Segovia (VG-S5 +VG-20.02). La conexión de este Sector-5 con la ciudad se realiza necesariamente a través de los mismos, con el inconveniente, de que el primero está incluido en otro sector (SUR-D 6) y el segundo queda interrumpido en el Sector de suelo urbano no consolidado SE.SU-NC 20.02 (parcela industrial reconvertible). Por lo tanto la urbanización de estos viarios generales en parcelas contiguas con este sector se plantea como requisito imprescindible para la viabilidad del mismo.

2.1.5.2 Sistema general de espacios libres.

El Sistema general de espacios libres (EG-S5), denominado Cinturón Verde (6.5.5. Memoria PGOU), en la zona de los nuevos sectores SUR D-3 a SUR D-12, se propone como una continuación de las zonas verdes previstas por el anterior Plan General. Las superficies de estas nuevas zonas verdes en suelo urbanizable delimitado suponen un porcentaje de unos 31m²/hab.

El cinturón verde se entiende como una zona de protección libre de edificación (salvo las compatibles por su interés social con el uso de espacios libres), que defina y estructure el núcleo urbano y sirva como gran zona de expansión cercana al ciudadano. No debe entenderse como una gran superficie ajardinada con el concepto de parque urbano, sino como una zona de protección paisajística, de terreno natural o reforestado con especies autóctonas (roble, encina, quejigo, chopos, etc.), que requerirá un mínimo acondicionamiento (según zonas, y este es el caso), y el establecimiento de unos recorridos peatonales.

Se establece como compatible el uso de equipamiento y de uso deportivo en toda la superficie clasificada como sistema general de espacios libres. Por esta razón se ha propuesto la ubicación del equipamiento local como una superficie en continuidad con el cinturón; de esta manera se podría llegar a prolongar la franja verde dentro de esta parcela.

Este es un punto importante para la definición del Proyecto de Urbanización para esta zona. En este Plan Parcial se marcan unos recorridos peatonales y carril bici mínimos a obtener. En cuanto al resto de instalaciones y vegetación se seguirán los criterios marcados por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Soria y el PGOU, puesto que la zona está "natural y paisajísticamente" alterada y requiere de una intervención importante.

2.1.5.3 Sistema local de espacios libres.

Reserva de suelo para el Sistema local de espacios libres públicos. En suelo urbanizable delimitado el RUCyL art. 105 y el PGOU (Fichas), establecen 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 10% de la superficie del sector. Se cumplen ampliamente ambas condiciones según ficha adjunta.

Se plantean dos grandes áreas de espacios libres enlazadas entre sí por medio de paseos peatonales:

- Una principal de 12.513,11 m² destinada a "parque" tradicional. Ya supera por sí sola en metros el 20% de la edificabilidad total (12.126,66 m²). En el Proyecto de Urbanización, deberá destinarse para plantación de especies vegetales una superficie superior al 50%, respetando siempre los caminos grafiados en planos. También deberá preverse en su interior áreas de juego infantil de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función (art. 2.8.39 del PGOU).

- El resto de la superficie (2.775,75 m²) reservada para espacios libres locales se anexiona al sistema general de espacios libres EG-S5 (Cinturón verde). Con ello se pretende un reparto más coherente y viable de las zonas verdes de manera que no se fraccionen estos espacios en pequeñas áreas de costoso mantenimiento. Se trata de zonas de paseos peatonales y carril bici, con arbolado y mobiliario urbano central (10 metros de anchura). En superficie se entienden sumadas al Cinturón Verde de manera que cumplen con el artículo 2.8.39 del PGOU. Se respeta una franja de 5 m. libre de obstáculos para acceso de los servicios de extinción de incendios y rodado restringido (para propietarios y mantenimiento de las zonas verdes). Tres de ellas sirven para conectar el Cinturón Verde con el parque central (articulación peatonal de los espacios libres) y la cuarta enlaza el Cinturón con la parcela destinada a Equipamiento Local (posibilidad de prolongar el Sistema General de Espacios Libres, ya que queda interrumpido en este punto).

2.1.5.4 Sistema local de equipamientos.

Reserva de suelo para el Sistema local de equipamientos. En suelo urbanizable delimitado el RUCyL art. 106 y el PGOU (Fichas), establecen 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5% de la superficie del sector. Se cumplen ampliamente ambas condiciones según ficha adjunta. Toda la superficie se reserva para equipamientos de titularidad pública (el reglamento exige al menos un 50%). La justificación de su emplazamiento se recoge en el punto 2.2.2.4.

2.1.5.5 Aparcamientos públicos

Reserva de suelo para aparcamientos públicos. En suelo urbanizable delimitado el RUCyL art. 104 y el PGOU (Fichas), establecen que deben preverse dos plazas de aparcamiento por ca-

da 100 m² edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público, con los matices indicados en el citado artículo.

Por lo tanto $60.633,30 / 100 = 606$ plazas públicas de aparcamiento (mínimo). Una de cada 40 debe destinarse a minusválidos, lo que supone un total de 16 plazas cuya ubicación queda recogida en los planos de ordenación.

El total de metros cuadrados dedicados en el sector aparcamiento público es de 6700 m², lo que supone (1 plaza / 10 m²) un total de 670 plazas.

En previsión por la posible pérdida de plazas de aparcamiento por las nuevas entradas a garajes privados, el Plan Parcial ha grafiado en plano unas plazas de aparcamiento en viario público "reales" de 2.5x5 m. (12.5 m²) en batería y 2,2x5 m. (11 m²) en paralelo. El RU art. 104 toma como plaza de referencia una de 10 m² de superficie sin perjuicio de las dimensiones reales de las plazas. Por lo tanto la reserva de suelo para aparcamientos es muy superior a la establecida por el RU y el PGOU. Aunque se perdiesen algunas plazas para accesos el estándar seguiría ampliamente cubierto (670 frente a 606 plazas, con un incremento sobre la reserva de 64 plazas).

En cuanto a plazas de aparcamiento privadas en cada parcela, el PGOU amplía a 1,5 plazas por cada unidad de vivienda o por cada 90 m² construidos para otros usos (art. 2.8.9.9).

2.1.5.6 Cuadros resumen

CUADRO 3a.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS LEGALES

	PLAN GENERAL, LUCyL Y RUCyL	PLAN PARCIAL
Superficie bruta del sector	143.044 m ²	143.940,55 m ²
Superficie neta del sector	92.825 m ²	93.282,00 m ²
Edificabilidad máxima	60.336 m ²	60.633,30 m ²
SISTEMAS GENERALES		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER		
VIARIO VG-S5	32.304 m ²	32.694,39 m ²
EQUIPAMIENTOS	0 m ²	0 m ²
ESP. LIBRES EG-S5	17.915 m ²	17.964,16 m ²
TOTAL	50.219 m ²	50.658,55 m ²
	35,1%	35,2%
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	0 m ²	0 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS	0 m ²	0 m ²
RESERVAS PARA SISTEMAS LOCALES		
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	20 m ² / 100 m ² edif. > 10% sup. del sector 12.126,66 m ² min. 10% sup. sector 14.394,05 m ²	15.288,86 m ²
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	20 m ² / 100 m ² edif. min. 5% sup. sector 12.126,66 m ²	>20 m ² / 100 m ² edif. 12.384,53 m ²
VIARIO LOCAL		16.305,55 m ²
Reserva de suelo para aparcamientos	1 plaza(10m ²)/100 m ² edif. (de uso público) Total: 6700 m ² >6060 m ² 1,5 plazas (privadas)	670>606 plazas 1,5 plazas (privadas)

CUADRO 3b

FICHA DE ACCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (Estudio económico financiero del PGOU. Prioridad I)

Sistema General	Instru. de Plane. e Iniciativa	Intrumento de Ejecución e Iniciativa	Sistema de obtención	Gestión del Suelo	Ejecución obra
SISTEMAS GENERALES "DENTRO" DEL SECTOR					
VG-S5	P.P./Privada	P. Urb./Pública	Cesión gratuita	Junta compen.	Ayuntamiento
EG-S5	P.P./Privada	P. Urb./Pública	Cesión gratuita	Junta compen.	Ayuntamiento

Sistema General	Instru. de Plane. e Iniciativa	Intrumento de Ejecución e Iniciativa	Sistema de obtención	Gestión del Suelo	Ejecución obra
SISTEMAS GENERALES "EXTERIORES" AL SECTOR, DE EJECUCIÓN IMPRESCINDIBLE					
VG-S6	P.P./Privada	P. Urb./Pública	Cesión gratuita	Junta compen.	Ayuntamiento
VG-20.02	PERI-ED/Priv.	P. Urb./Pública	Cesión gratuita	Privada	Ayuntamiento
VG-21.02	PERI-ED/Priv.	P. Urb./Pública	Cesión gratuita	Privada	Ayuntamiento
VG-21.01	PERI-ED/Priv.	P. Urb./Pública	Cesión gratuita	Privada	Ayuntamiento

2.1.6. RED DE COMUNICACIONES VIARIA, CARRIL BICI Y PEATONAL.

2.1.6.1 Viario principal.

En la trama viaria se distinguen tres viales principales que estructuran el sector (sistemas generales viarios):

1. VG-S5 (VIAL DE CIRCUNVALACIÓN). Vial de 30 metros y con las características indicadas en el punto anterior. Por su importancia, toda la trama del Plan Parcial se ha realizado siguiendo sus trazas.

Precisa de la realización simultánea de los viales SG-S6, SG-21.01 y SG-21.02 ya que no tendría continuidad.

Su posición topográfica es muy complicada. Atraviesa a lo largo de este sector por dos crestas de colinas y por 3 vaguadas con unos saltos entre 10 y 15 metros de desnivel. Esta premisa obliga a rediseñar el trazado propuesto en el PGOU, situando las rotondas en la parte alta de las crestas (algo rebajadas) y realizando tres puentes que pasarían por encima de las tres vaguadas, permitiendo de esta manera la conexión de los viales generales con los sectores más periféricos (SUR-D 9, SUR-D 10, SE.SU-NC 21-05 Y SE.SU-NC 21-07). Uno de estos puentes queda dentro de este sector, y los otros dos en los sectores contiguos. Desde este plan parcial se ponen los medios para facilitar la continuidad de este vial.

Las ligeras variaciones con este viario general propuesto se resumen en tres actuaciones. En primer lugar se empalman las dos grandes curvas con un vial recto para simplificar su trazado. Y en segundo lugar, se desplazan las dos rotondas principales ya que su ejecución es inviable (en medio de cresta y vaguada). Su ubicación en la parte superior del terreno permite las conexiones entre sectores, que de otra manera serían imposibles.

El trazado del vial se basa en cuatro carriles, dos para cada dirección (separados por mediana), continuos a lo largo de todo el trazado y flanqueados por aparcamiento en línea y aceras.

El entronque con el VG-21.02 pasa de 30 a 24 m. de anchura; problema a resolver en dicho sector.

No se plantea un trazado simétrico. Se da más anchura al margen interior del vial por encontrarse adosado al Cinturón Verde (acera más ancha y carril bici).

Se dispone aparcamiento en línea a ambos lados del vial salvo en la zona de puente, en la que se elimina para permitir accesos al nivel inferior sin salir nunca de la franja de 30 metros.

2. VG-S6 (CAMINO DE LOS ROYALES). Aunque este vial de 30 metros se encuentra en el Sector SUR-D 6, su ejecución "al menos parcial", es imprescindible para el desarrollo de este Plan Parcial. En los planos de ordenación se plantea la urbanización de una franja de 7,5 m. que permitiría provisionalmente dos carriles, uno de ida y otro de vuelta con final en una rotonda. Se mantendría siempre intacto el paseo de los

Royales para permitir su diseño completo desde el Plan Parcial SUR-D 6. En un momento dado, estos dos carriles podrían destinarse a una sola dirección con otros dos en el lado opuesto del camino (en sentido contrario) o mantener un doble trazado bidireccional.

Es uno de los viales con mayor número de aparcamientos ya que en la actualidad los viales próximos ejecutados carecen de ellos.

Con la nueva alineación propuesta, el vial general de 30 metros pasa a 38 metros. Con este Plan Parcial, se amplía la anchura propuesta en el PGOU en 8 metros más. De esta forma, la parte a urbanizar de este viario general queda:

- Una franja de 7,5 m (fuera del sector), como calzada rodada (1.833,80 m²)

- Una franja de 8,0 m (dentro del sector y que amplía dicho vial a 38 metros), como aparcamiento en batería y acera.

La ampliación de VG-S6, se ha realizado para dar la posibilidad a dos actuaciones futuras: la ejecución de una rotonda (Camino de los Royales con calle Monte Toranzo) y dar la posibilidad para que el Camino de los Royales se mantenga como espacio libre peatonal y carril bici.

La ubicación de la rotonda en la parte superior de la cresta permite la conexión directa del Sector-9 con el centro de la ciudad. El futuro puente sobre el camino de los Royales (por debajo) lo hará igualmente con el Sector-10. De otro modo ambos sectores quedarían condenados en este punto conflictivo.

Se potencia su funcionalidad con soportal cubierto de 3 metros en fachada de toda la edificación colectiva.

3. VG-S5 (CONTINUACIÓN C/ SEGOVIA). Se trata de un vial general de 25 metros de ancho, que comunica los sectores 5 y 9 con la zona industrial del Viso.

La primera particularidad de este vial es que en suelo urbano tiene 18 metros y en suelo urbanizable 25 m. Este inconveniente debería solucionarse dando 25 metros a todo el trazado, pero para ello hay que intervenir en el SE.SU-NC 20-02. Su urbanización es indispensable al igual que el camino de los Royales para la viabilidad del Plan Parcial. La superficie total a urbanizar fuera de este sector será de 1.168,47 m².

En segundo lugar, se plantea realizar un trazado recto de la calle Segovia y que a la vez termine en una rotonda sobre la cresta de la explanada que conecta con el Sector-9 en su parte superior (vial de circunvalación). Este vial se desdobra desde una rotonda intermedia permitiendo continuar con el trazado del PGOU y que pasando por debajo de un puente continua por el actual trazado del camino de la Fuente del Piojo (conectando la zona más deprimida de dicho Sector-9). Esta actuación aunque no es imprescindible para este sector, sin embargo es fundamental para el posible desarrollo del SUR-D 9.

La zona entre viales se plantea como un remate del Cinturón Verde y con uso de espacio libre y de carril bici (conexiones a nivel superior e inferior).

Un punto conflictivo es la adecuación de este vial a las viviendas unifamiliares aisladas existentes (A.P.P. 20-01), ya que tienen accesos con distinta cota que las marcadas en este P.P. Se plantea dar continuidad a todo el vial, eliminando las pequeñas zonas ya urbanizadas, ya que la importancia futura de esta calle lo exige. En cualquier caso esta actuación queda

fuera del límite del Sector-5 y deberá concretarse en el correspondiente Proyecto de urbanización.

2.1.6.2 Viario secundario

Además de estos tres viales principales de especial importancia en la trama urbana de la ciudad, el Plan Parcial prevé una trama secundaria de inferior dimensión, con viales perpendiculares y paralelos a los indicados y de uso local para el propio Sector-5:

1. VIAL PARALELO A VG-S5. Es el principal vial interior del sector, con una anchura mínima de 20 metros. En él se concentra la mayor parte de la edificación y las plazas de aparcamiento y además discurre a lo largo del parque central generando un largo paseo peatonal y carril bici.

Se trata de una vía lenta, con limitadores de velocidad cada 50 metros (pasos de peatones y bicis).

Al igual que en el Camino de los Royales y en la calle Monte Toranzo se plantea un soportal cubierto de 3 metros en fachada a lo largo de toda la edificación colectiva.

La anchura de la acera aumenta en la zona de parque para crear un gran paseo arbolado a ambos lados.

El trazado rodado se remata con una pequeña glorieta a modo de fondo de saco. Esta glorieta puede ser a su vez un buen punto para el acceso rodado a la parcela de equipamiento. Hacia el norte continua una zona de uso peatonal ("en principio") de 10 metros de anchura. Su finalidad es la de permitir en el futuro los accesos peatonales o rodados al sector contiguo SE.SU-NC. 20-02, dando así continuidad a la trama urbana (tanto a nivel inferior de este Sector-5, como a nivel superior del Viso). La fuerte pendiente hasta la calle del Viso complica el plantear un trazado rodado. Serán el SE.SU-NC 20-02 y el Proyecto de edificación de la parcela de Equipamiento los que completen y definan esta ordenación. En este Plan Parcial, se dejan abiertas trazas que puedan facilitar su concreción final.

2. VIAL QUE CONTINUA LA C/ MONTE TORANZO. Aunque la pendiente es fuerte (en torno al 9-10%) se trata de una vía de servicio importante para no congestionar los dos sistemas generales radiales que comunican con el centro de la ciudad. Además permite una conexión directa del Colegio de los Padres Escolapios con el área de mayor densidad residencial del Sector-5. También evita el trazado excesivamente largo del vial anterior, al que se une con ceda el paso o stop (sin necesidad de semáforos).

Su anchura es de 16,9 metros, doble dirección y aparcamiento en línea a ambos lados. Se da continuidad rodada y visual a la calle Monte Toranzo; esta calle arranca desde la Avenida Valladolid y puede convertirse en un eje importante dentro de la trama urbana de la zona (ver Sector-1).

La solución propuesta consigue que tanto este vial como la calle Monte Toranzo acometan perpendicularmente a la rotonda, dando además continuidad al tráfico (una dirección) a lo largo de esta calle, sin necesidad de entrar en la rotonda. Con ello se consigue liberar la rotonda de parte del tráfico más denso y además se dota a la zona de plazas de aparcamiento (muy escasas debido al carril bici existente).

2.1.6.3 Viario peatonal y carril bici

Especial importancia tienen los trazados peatonales y carril bici.

En todo el viario se plantean tres franjas, perfectamente delimitadas en los planos de ordenación, pero que constituyen una unidad tanto formal como a nivel de rasante. Se entiende como "anchura de acera" la suma de las tres franjas:

a) ACERA. Es la zona más cercana a los edificios y con una anchura libre mínima de 2 metros. En algunos puntos concretos (como circunvalación) aumenta su dimensión.

En todas las zonas en contacto con vivienda colectiva se incrementa en 3 metros gracias al soportal cubierto retranqueado bajo edificación de vivienda colectiva.

El resto de particularidades quedan reflejadas en los planos de planta y sección de la ordenación.

b) CARRIL BICI. Con circulación en ambos sentidos. Anchura de 1,6 metros y adosado a la acera, formando un conjunto de tráfico compartido al mismo nivel (bici-peatón). De esta manera se da más amplitud al conjunto del viario no vehicular.

Esta continuidad formal con la zona para peatones, se puede potenciar incluso con el empleo de pavimentos similares (con la única precaución del cambio de color, preferentemente rojo para carril-bici).

Solamente se amplía la anchura en el carril situado en el sistema general de circunvalación, de manera que pueda prolongarse hasta el existente actualmente en la zona norte de la ciudad (y que continua hasta el monte Valonsadero).

Todos los trazados son continuos incluso en los pasos de calzadas (paralelo a paso de peatones). Únicamente se cede el paso (o trazado) a peatones en aceras.

c) ESPACIO DE ARBOLADO, MOBILIARIO URBANO Y AJARDINAMIENTO. Se trata de una franja de 1 metro de anchura que se plantea como multiusos a la hora de "vestir" tanto las calles rodadas como las peatonales.

Su objetivo es la de protección de acera y carril bici frente al tráfico de vehículos o aparcamientos, mediante la colocación de vegetación y mobiliario.

También se plantea su trazado por las rotondas. En alguna de ellas aumenta su dimensión. Deberá estudiarse en las mismas la visibilidad del tráfico a la hora de ajardinar o colocar el mobiliario urbano.

Fundamentalmente tiene dos planteamientos: como una zona sin pavimentar vegetada (tierra, grava, etc.) o como una prolongación de la acera con alcorques y mobiliario.

En todos los pasos de cebra que lo permitan (ver planos de ordenación) se colocará arbolado en las cuatro esquinas junto a las calzadas (medida para señalamiento de los pasos y de reducción de la velocidad).

Como criterios para urbanizar esta franja, se establecen 3 actuaciones:

1- En primer lugar es un espacio en el que plantar el arbolado en alcorques (con un mínimo de tierra de 75x75 cm.) o terrizo continuo. La especie arbórea a emplear dependerá de la anchura total del conjunto (ver secciones orientativas en plano de ordenación) para que los requerimientos de poda y resto de mantenimiento sean los mínimos. La colocación de arbolado de alineación se fija como obligatoria "en todo el trazado de esta franja y en todo el sector", (apartado-3) (cumplimiento de art. 2.7.25.5.3.d del PGOU, para aceras > 2,5m.).

2- En segundo lugar es un lugar donde colocar el mobiliario urbano sin reducir nunca las franjas de 2 m. para peatones y 1,6 m. para bicicletas. Se podrá instalar: papeleras, señales de tráfico, luminarias, buzones, cabinas telefónicas, fuentes, bancos y el resto del posible mobiliario. La ubicación del mismo deberá ser compatible con el arbolado u otro tipo de plantación continua.

3- Por último, se entiende como una "jardinería continua sin pavimento" en la que plantar setos bajos, arbustos, plantas aromáticas (lavanda, romero, salvia, etc.), herbáceas, tapizantes, plantas de flor, etc. (siempre compatibilizadas con arbolado de alineación). Los requerimientos hídricos deben ser bajos y siempre que se pueda con plantas autóctonas. Se recomienda el empleo de mulching y riego por goteo para evitar las pérdidas de agua. La anchura mínima ajardinada es de 75 cm (como en alcorques). Se respetarán sin ajardinar las plazas de aparcamiento para minusválidos. Su empleo se establece como obligatorio en aquellos viales en los que el carril bici se encuentra directamente junto a calzadas de tráfico rodado (sin aparcamiento en línea).

2.1.6.4 Paseos peatonales con tráfico restringido

Se trata de un tipo de viario muy importante dentro del sector, ya que crea una trama continua entre edificaciones residenciales que facilita enormemente la conexión peatonal (incluso imponiéndose a la rodada).

A través de estos paseos se comunican entre sí las zonas residenciales, las zonas verdes, dotaciones y se conecta con el Sector-9 contiguo. Se enlazan entre sí los espacios libres públicos (parque con cinturón verde, y éste con equipamiento).

El diseño de todos ellos es muy similar. A las tres franjas definidas en el punto anterior, se suma una banda de 5 metros de anchura libre de obstáculos con la finalidad de permitir el acceso de vehículos de extinción de incendios, vehículos de mantenimiento de las zonas verdes y tráfico residencial restringido (pensado especialmente para vivienda unifamiliar). Los cruces entre estos tipos de paseos deberán quedar libres de obstáculos para facilitar el giro de los vehículos de extinción. También deberán respetarse los accesos desde los viales de tráfico rodado (acometida mediante badén).

Todos tienen una anchura de 10 metros entre parcelas. Las fachadas de las edificaciones unifamiliares a estas calles deberán retranquearse 3 metros. En edificación colectiva se obliga a un retranqueo de 4 metros en plantas superiores a la baja para obtener una sección de calle adecuada (sol, visuales, etc.). Aunque no se ha querido ubicar desde el plan parcial los accesos rodados a edificios para no condicionar los proyectos de ejecución de las viviendas, dicho retranqueo de 4 metros sí que "sugiere" la ubicación de esas rampas a garajes (pero sin marcarlas como obligatorias).

2.1.7. SERVICIOS URBANOS.

Los servicios urbanos que ahora se detallan se han previsto de conformidad con las instrucciones del PGOU "Normas generales de la urbanización" art. 2.5.2 a 2.5.9, "Protección del medio ambiente urbano" art. 2.7.16 a 2.7.25, "Uso global servicios urbanos" art. 2.8.46 a 2.8.53. y "Uso global espacios libres públicos" art. 2.8.39 y 2.8.40.

Si bien sólo es exigible la elaboración de los esquemas, se ha considerado oportuno efectuar algún predimensionamiento

to, sin que ello impida que en el Proyecto de Urbanización se ajusten más los cálculos, con el fin de que la Evaluación Económica resulte lo más real posible. En cualquier caso no se consideran vinculantes.

2.1.7.1 Red de distribución de agua. (plano O-6.2)

El dimensionamiento se ha efectuado para el número máximo de viviendas previstas en el ámbito de actuación, así como posibles conexiones o ampliaciones.

El resto de prescripciones son las que figura en los art. 2.5.3 y 2.8.4 del PGOU (además de la Ordenanza Municipal).

Se considerará un consumo medio de 250 litros por habitante y día. El trazado es el que se refleja en el plano correspondiente.

2.1.7.2 Red de riego.

Artículos del PGOU: 2.5.9 y 2.5.3.

El PGOU en su art.2.5.9 dice: "El sistema y red de riego se proyectará automatizado e individualizado para césped, árboles arbustos, etc., empleado materiales y elementos que minimicen el consumo de agua de acuerdo con las exigencias de cada planta: aspersores y/o difusores para praderas y borboteadotes, goteos (aéreos o subterráneos). Tubo exudante, o sistemas análogos para zonas de árboles y arbustos". "En zonas verdes regables colindantes con superficies de tráfico de vehículos se emplearán elementos de riego que eviten el riesgo de accidentes por deslizamiento".

Especial atención deberá dedicarse a las franjas de un metro de protección de aceras y carril bici (árboles, arbustos, setos, aromáticas, etc.).

El coeficiente mínimo a considerar en el cálculo es de 5 litros por metro cuadro de superficie verde (césped).

Art. 2.5.3. : "La distancia entre bocas de riego se calculará en función de la presión y alcance de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para que no quede ningún espacio sin cubrir. Dicha distancia no podrá ser superior, en todo caso, a la máxima normalizada por el Ayuntamiento y, en último grado, no superior a 50 metros".

Será en la fase de Proyecto de Urbanización donde se detalle la ubicación del trazado para las zonas verdes (parque y paseos peatonales) y aceras (franja ajardinada). Si es necesario, también deberá diseñarse una red de drenaje.

2.1.7.3 Red de protección contra incendios.

De acuerdo al artículo 2.5.3 del PGOU: "...los hidrantes deben estar en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m. o por cada cuatro hectáreas de superficie urbanizada. Los hidrantes se injertarán directamente a la red general y preferentemente, en cuanto sea posible, a arteria alimentadora. La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1000 l/min. y una presión mínima de 10 m.c.a... El citado número de hidrantes será independiente de los usos previstos cualesquiera que estos sean y deberán ser ubicados en lugares fácilmente accesibles".

Además de las prescripciones marcadas por el Ayuntamiento de Soria se seguirán las directrices marcadas por la norma básica NBE-CPI-91 o por el CTE (según fecha de solicitud de licencia).

En cualquier caso las dos exigencias más destacadas del CTE Documento Básico SI son:

- Hidrantes exteriores (SI-4 tabla 1.1): En general y en residencial vivienda 1ud hasta 10.000 m² construidos (y uno más por cada 10.000 m² adicionales o fracción). En comercial 1 ud entre 1.000 y 10.000 m² (y uno más por cada 10.000 m² adicionales o fracción). El resto de casos ver tabla.

- Condiciones de aproximación y entorno de los edificios (SI-5 1.2). Anchura libre mínima de 5 metros (se cumple en calles rodadas y viario peatonal). Ver resto de prescripciones.

2.1.7.4 Red de saneamiento. (plano O-6.1)

De acuerdo con los artículos 2.5.4 y 2.8.48 del PGOU, y Ordenanza Municipal de Saneamiento.

Según el apartado g), "... en zonas de edificación con grandes espacios abiertos, cercanos a ríos, arroyos o ramblas que puedan servir para la evacuación natural de aguas pluviales, podrá adoptarse el sistema separativo, de manera que se vierta directamente a las vaguadas naturales mediante aliviaderos de crecida". Como se trata de este caso, se plantea el sistema separativo para todo el sector, concretando los 3 posibles puntos de vertido de pluviales (3 vaguadas) en el Proyecto de Urbanización.

El trazado es el que se refleja en el plano correspondiente. Como puede observarse, la red sigue la pendiente de los viales.

Hay dos puntos principales hacia los que se dirigen los vertidos:

- La vaguada del camino de la fuente del Piojo. A través de ella se entroncará en un colector que siguiendo el curso del río Golmayo y paralelo a la variante, dará servicio todos los sectores urbanizables de la zona oeste de la ciudad (según propuesta refleja en los planos de saneamiento del P.G.O.U. de Soria).

- Otro punto y que merece especial atención es la continuidad del colector principal por el vial de circunvalación que entroncaría finalmente en el encuentro de la calle Eduardo Saavedra con la calle Almazán. La realización de los dos tramos que discurren por los sectores SG-21.01 y SG-21.02 es imprescindible para la evacuación directa de parte de la red de fecales de los sectores SUR-D 5, SUR-D 6, SUR-D 9 y SUR-D 10, y fundamental para un tramo de la red de pluviales de este sector SUR-D5.

2.1.7.5. Red de suministro de energía eléctrica. (plano O-6.3)

De acuerdo con los artículos 2.5.5 y 2.8.49 del PGOU. Comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica.

El Sector se ve atravesado por varias líneas eléctricas, por lo que se seguirán las instrucciones dadas por la compañía suministradora Iberdrola S.A. con el fin de efectuar su canalización, ubicar los Centros Transformadores así como la canalización y distribución en baja tensión.

Se tendrán en cuenta los consumos que la compañía suministradora pueda exigir. En su defecto, se partirá de un coe-

ficiente mínimo de 5 kw / vivienda con un coeficiente de simultaneidad de 0,5.

Todo el tendido de cables, dentro del ámbito del Plan Parcial, será subterráneo, ubicándose los centros de transformación donde los señale la compañía suministradora. Los centros de mando se colocarán en lugares accesibles no sujetos a servidumbre, y donde lo indiquen los Servicios Técnicos Municipales correspondientes. Las líneas existentes aéreas deberán pasar a subterráneas.

2.1.7.6. Alumbrado público.

De acuerdo con el artículo 2.5.6 del PGOU, las Ordenanzas de aplicación del Ayuntamiento de Soria y el reglamento de baja tensión.

Se tendrán en cuenta las especificaciones de la compañía suministradora o el Ayuntamiento de Soria. En su defecto, se partirá de unos coeficientes mínimos de:

- 20 lux/m² en el viario principal
- 10/15 lux/m² en el viario secundario
- 8 lux/m² en paseos peatonales
- En jardines, únicamente iluminar paseos peatonales, juegos infantiles y zonas deportivas.

La situación de las luminarias, no invadirá las zonas de 2,0 metros para peatones y 1,6 metros para bicicletas. Su ubicación será siempre en la franja de 1m. reservada para mobiliario urbano y ajardinamiento.

2.1.7.7. Red de telecomunicaciones. (plano O-6.4)

De acuerdo con los artículos 2.5.7 y 2.8.51 del PGOU.

A los efectos de diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación, normativa de carácter sectorial aplicable y condiciones de las compañías.

2.1.7.8. Otras instalaciones.

De acuerdo con los artículos 2.5.8, 2.8.53 y siguientes del PGOU.

A los efectos de diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación, normativa de carácter sectorial aplicable y condiciones de las compañías.

2.1.7.9. Red de distribución de gas. (plano O-6.5)

De acuerdo con el artículo 2.8.50 del PGOU y lo dispuesto en la legislación, normativa de carácter sectorial aplicable y condiciones de la compañía suministradora.

2.1.7.10. Residuos sólidos urbanos.

De acuerdo con los artículos 2.7.23 y 2.8.52 del PGOU así como la Ordenanza Municipal de aplicación.

2.1.7.11. Tratamiento de los espacios libres.

De acuerdo con los artículos del PGOU:

- 2.3.20. Estándares mínimos de mobiliario urbano
- 2.5.9. Tratamiento de los espacios libres
- 2.7.25. Conservación de las zonas verdes y el arbolado
- 2.8.39. Parques urbanos y metropolitanos
- 2.8.40. Jardines y áreas ajardinadas
- 2.6.87. Tratamiento de los espacios libres de parcela

Ordenanza Municipal de Protección de Espacios Naturales, Parques, jardines, arbolado urbano.

Ver apartado 2.1.6 de esta memoria.

Estándares para mobiliario urbano de calles, zonas verdes y espacios libres:

- Bancos: una unidad cada 300 m²
- Fuentes para beber: una unidad cada 5.000 m²
- Papeleras: una unidad cada 50 m.

Art. 2.5.2. Entre otras prescripciones el PGOU establece:

Obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles, isletas y plazas de peatones, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado.

Paisajismo de carácter mediterráneo. Especies autóctonas y con bajas necesidades hídricas.

Se respetará la vegetación existente integrándola en el nuevo diseño. Se remodelará el terreno mejorando el suelo en caso necesario, aportando tierra vegetal en las zonas de plantación.

Acopiar la capa superficial de suelo para su uso posterior. Evitar escorrentía de taludes. Caminos del 8% y taludes del 30% (salvo pendiente original mayor).

Alcorques de al menos 1 metro y con tapa en aceras de menos de 3 metros.

En taludes se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.

Previsión de espacios libres para la ubicación de mobiliario urbano estandarizado.

En el parque, se indica en los planos de ordenación una posible ubicación para juego de niños de superficie mayor de 200 m² (esquina noreste). Al menos se respetarán pavimentados los caminos peatonales reflejados en planos, dejando el resto de la superficie ajardinada (césped con arbolado, arbustos, etc.). Deberá contemplarse el uso "ciclista" dotándolo de aparcamiento de bici, zona de descanso con arbolado y fuente de agua (una posible ubicación sería en las esquinas noroeste o sureste).

Las calles de 10 metros, se plantean como calles de uso peatonal y con la posibilidad de acceso restringido para propietarios, mantenimiento y vehículos de extinción de incendios. Deberá mantenerse una franja de 5 metros libre de cualquier tipo de obstáculos, mobiliario urbano o vegetación. Todos estos elementos se ubicarán en la franja de un metro destinada al efecto.

El arbolado no se colocará nunca a menos de 2,50 metros del límite de parcelas edificadas (eje del tronco). La especie arbórea a emplear dependerá de la anchura total del conjunto (ver secciones orientativas en plano de ordenación) para que los requerimientos de poda y resto de mantenimiento sean los mínimos. La plantación de arbolado (apoyado con la colocación de protectores o tutores) se fija como obligatoria "en todo el trazado de la franja de un metro y en todo el sector" combinadas en su caso con arbustos o plantas de menor porte de carácter continuo (seto, plantación de aromáticas, etc.) (art. 2.7.24.5, obliga a colocar arbolado de alineación en aceras de anchura superior a 2,5 metros).

Mención especial hay que hacer del Cinturón Verde (Punto 6.4.5. Memoria PGOU). Ver apartado 2.1.5 de esta memoria referente a sistemas generales. En planos se fijan dos caminos peatonales, uno paralelo al parcelario a modo de límite de suelo urbanizado, y otro serpenteante que conecta los distintos recorridos. Para su ajardinamiento y dotación de servicios se seguirán las directrices del PGOU.

En cuanto al tratamiento de los espacios libres de parcela se remite al art. 2.6.87 del PGOU. Entre otras determinaciones recoge: "... los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie... El resto de los espacios no ajardinados podrán ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas". Se hace hincapié en este punto para su aplicación tanto en los espacios libres abiertos de la edificación colectiva como en las parcelas unifamiliares.

Se marca como obligatorio la redacción de un "Plan de mantenimiento" integral de las zonas verdes del Sector-5. Deberá ser concretado en el Proyecto de Urbanización o redactado por los propios Servicios Municipales.

De cualquier forma desde este Plan Parcial se marcan como directrices a seguir (ver art. 2.7.25. "Conservación de las zonas verdes y el arbolado"):

1. Ahorro de agua. Sistemas de riego adecuados. Horario. Riegos mínimos para el arbolado adulto. Posibilidad de utilizar agua no procedente de la red de consumo.

2. Podas de arbolado mínimas. Se seguirán los modernos criterios de jardinería en los que se reducen las podas de arbolado a las estrictamente necesarias. Únicamente se permiten las podas de formación iniciales y de seguridad para tráfico y personas (peligro de roturas, ramas bajas, plagas o enfermedades, etc.). La anchura de viales, junto con una buena selección de ejemplares son las bases para minimizar la poda.

Se invita desde este plan parcial a la aplicación de los siete principios básicos de la xerojardinería (ahorro de agua en parques y jardines y optimización de su uso):

1. La planificación y el diseño: agrupación de especies con similares necesidades de agua.

2. El análisis del suelo, para selección de plantas y posibles enmiendas.

3. Selección adecuada de plantas (principalmente autóctonas o especies adaptadas).

4. Las zonas de césped prácticas. Beneficio funcional. Prevenir erosión.

5. Riego eficiente, mediante goteo o micro aspersores (evitar la evaporación y la escorrentía).

6. Uso de acolchados o cubiertas para el suelo (mulching). Conserva la humedad, previene la erosión y protege las raíces del frío/calor.

7. Mantenimiento adecuado, reduciendo al mínimo el uso de fertilizantes, pesticidas y otros productos.

2.1.7.12. Sistema viario.

"Normas generales de la urbanización. Sistema viario": art. 2.5.2. Se seguirán las prescripciones indicadas en el artículo 2.5.2. en cuanto a firmes de tráfico, explanadas, calzadas y aceras. Ver también apartado 2.1.6 de esta memoria.

"Uso pormenorizado Red viaria": art. 2.8.41.

"Uso pormenorizado Aparcamientos públicos y privados": art. 2.8.43.

Se cumplirá la Ordenanza Municipal de Tráfico, aparcamiento, circulación y seguridad vial.

El carril bici se realizará en hormigón, baldosa o adoquín de "color rojo" perfectamente diferenciado de la acera, aunque al mismo nivel (conjunto unitario con tráfico compartido, peatonal y bicicletas).

Todas las rotondas o glorietas deberán ajardinarse en el centro y el perímetro (aceras) respetando las necesidades de visibilidad del tráfico. También se ajardinarán las medianas del vial de circunvalación.

Las zonas de aparcamiento en el viario deberán diferenciarse de las de calzada o acera (color, material, marcas de delimitación, etc.).

La franja ajardinada de aceras de un metro (mínimo 75 cm sin pavimentar) se realizará con tierra vegetal, arena, grava, corteza de pino, etc. capaz de drenar el agua de lluvia y permitir el desarrollo de las plantas (a la vez que reducir la evaporación).

Las pendiente de aceras y carril bici deberán verter hacia la franja ajardinada, para aprovechar el agua de lluvia.

Los soportales "cubiertos" retranqueados en planta baja de la edificación colectiva (mínimo de 3 metros), se realizarán en un pavimento similar al de la acera y a la misma rasante que ésta (posibilidad de una pequeña elevación, pero siempre salvada mediante rampa).

Protección de pasos de cebra: se colocará arbolado en las cuatro esquinas junto a las calzadas (medida para señalamiento de los pasos). La especie arbórea a emplear será *Prunus Pissardii* o similar, con una altura de tronco libre de ramas de al menos 2 metros (visibilidad).

Siempre que sea posible, en la zona de calzada de los pasos de cebra, se emplearán sistemas constructivos que limiten la velocidad de los vehículos.

Tanto en este apartado como en el anterior, deberá prestarse especial atención a la pavimentación, accesibilidad y supresión de barreras de acuerdo con la ley autonómica 3/1998 de junio, de Accesibilidad y Supresión de barreras (y CTE Documento Básico SU-1 si fuese de aplicación) en cuatro aspectos fundamentales:

- Itinerarios peatonales (art. 14).

- Pavimentación de los itinerarios peatonales. Antideslizante, pavimento táctil en vados, rampas, escaleras, etc.

- Vados y pasos de peatones. Vados para desniveles inferiores o iguales a 15 cm y pasos mayores de 1,80 m. y directriz recta.

- Plazas de aparcamiento de minusválidos (art. 5) de 4,5x2,2 m. y área de acercamiento de 1,5 y 1,20 metros. Las 16 plazas obligatorias para este sector (1 cada 40 o fracción) están ubicadas en planta, con las áreas de acercamiento integradas en aceras (libres de obstáculos).

2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN. SU CUMPLIMIENTO. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

2.2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS

El Plan Parcial asume íntegramente los criterios y objetivos fijados por el sector por el P.G.O.U. Lo concibe como un ensanche residencial, con los niveles de edificabilidad, densidad y equipamiento fijados por el Plan.

El Plan se concibe como un instrumento flexible capaz de dar respuesta a las demandas que vayan surgiendo comprendiendo definiciones estructurales y elementos propios de la ordenación arquitectónica.

La ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para constituir una zona residencial de desarrollo futuro, con los servicios y dotaciones necesarias para ello, integrada en la trama urbana de Soria.

En un entorno fragmentario, característico de periferias urbanas, se ha pretendido realizar una ordenación a partir de una cuidadosa lectura del lugar. El desarrollo del Plan deberá tener un efecto recualificador sobre su entorno.

A partir de la existencia de nuevas edificaciones, la práctica ausencia de elementos distorsionantes y casi nula degradación ambiental, se ha pretendido poner en valor las cualidades geográficas y topográficas del área.

2.2.1.1 Criterios de ordenación.

- Lograr un desarrollo residencial relativamente compacto, evitando la dispersión de edificaciones residenciales.

- Potenciar la concentración de los espacios libres y su máxima interacción y accesibilidad con las viviendas.

- Lograr una zonificación sumamente clara de los espacios dotacionales facilitando la accesibilidad desde el sector y desde el resto de la ciudad.

- Entender el sector como una pieza singular de la ciudad y, en consecuencia, potenciar la imagen física resultante como algo válido en sí mismo, consiguiéndolo con un planteamiento de imagen de conjunto (borde de ciudad y a la vez espacio cerrado local).

- Formular una tipología edificatoria y de ordenación que facilite la ejecución por piezas más convencionales ajustadas a la escala de propiedad imperante en el sector (respetando siempre la variedad tipológica establecida en el PGOU).

2.2.1.2 Criterios de trazado

- Buscar una ordenación apoyada en una clarificación de la geometría del viario, que se imponga a la casuística de trazas e intersecciones aleatorias que refleja el viario general del PGOU.

- Emplazamiento y visuales significativos. El trazado principal se apoya paralelo al vial de circunvalación siguiendo la recta ficticia que uniría la sierra Santana con el pico Frentes (dos hitos especialmente relevantes en la zona). Percepción del entorno desde el sector, y del sector desde el entorno.

- Crear un espacio libre local amplio, perfectamente definido (formalmente con un triángulo) y protegido por la edificación (sector muy expuesto al viento norte y noreste), frente al desorden y escasez de espacios verdes de las proximidades. Este espacio desarrollará el uso que tradicionalmente ha mantenido "la plaza" y que no ha encontrado sustituto en los nuevos planes residenciales.

- Formalizar una fachada que de una imagen a esta parte de la ciudad (actualmente con naves industriales y edificaciones residenciales aleatorias).

- Enlazar los espacios libres interiores con los grandes espacios libres de sistemas generales previstos.

- Marcar una serie de trazas y conexiones que puedan ser asumidas por los sectores contiguos, además de las que enlazan con la ciudad consolidada.

- Potenciar el eje del Camino de los Royales como un vial de salida de la ciudad hacia el campo tanto peatonal como carril bici.

- Proponer una serie de conexiones rodadas a distinto nivel con los sectores contiguos que faciliten el desarrollo futuro de los mismos.

- Integrar en la trama los grupos de vivienda unifamiliar situados en la zona este completando manzanas con tipologías compatibles.

- Intentar potenciar, mediante la ubicación del equipamiento, de una zona degradada y marginal de la ciudad (traseca de la Estación de Tren).

2.2.2. ORDENACIÓN

2.2.2.1 Edificación residencial

La mayor parte de la edificabilidad de vivienda se distribuye en torno al parque central como residencial colectiva (6 plantas). Toda ella se beneficia de la zona verde, y a la vez otorga al espacio libre una imagen de "parque o plaza urbana" (frente al "campo" que se encuentra a pocos metros). La vivienda unifamiliar, por el contrario, se sitúa en áreas más perimetrales, completando una trama ya existente, y configurando una pequeña barriada de vivienda aislada, que suaviza la fachada sur del sector, con una gradación de alturas.

Cada manzana delimitada en plano constituye una "unidad homogénea de edificación". Deberá desarrollarse con un proyecto de edificación único, una única licencia y un proceso de edificación unitario (aunque puede realizarse por fases). En caso de ser reparcelada o subdividida deberá presentarse previamente un Estudio de Detalle o un Anteproyecto conjunto que englobe la totalidad de la manzana, salvo en aquellas desarrolladas por un único promotor (se da por supuesta la resolución integral de la manzana).

- Vivienda colectiva protegida:

Tres grandes bloques dando fachada al camino de los Royales y protegiendo el parque del viento norte y noroeste. Posibilidad de vivienda a dos fachadas (norte-sur).

Un caso aparte es un bloque de 4 plantas situado en la vaguada junto al polígono industrial. Supone la barrera con el suelo industrial degradado, y se encuentra a la expectativa de futuros desarrollos de bloques de vivienda colectiva en estos sectores industriales reconvertibles de alta densidad.

- Vivienda colectiva libre:

Con alineación obligatoria "indicativa" siempre a calles rodadas. Edificabilidad menor que en vivienda protegida, para permitir distintas tipologías de vivienda en bloques abiertos, escalonados, con usos de jardín o deportivos en plantas bajas, etc.

- Vivienda unifamiliar:

Se ha escogido un tamaño total de parcela que permita jugar con parcelaciones interiores en torno a los 30 metros de fondo, de manera que puedan disfrutar todas las viviendas de una zona libre de jardín con una forma aceptable. También se ha estudiado la ubicación para que todas las alineaciones edificadas puedan situarse hacia el norte/noreste, permitiendo la orientación del jardín al sur/suroeste.

En las manzanas de 70 metros se ha contemplado la posibilidad de crear una calle interior privada de 10 m, resultado las anteriormente mencionadas parcelas de 30 metros (en caso de reparcelación).

- Vivienda colectiva libre con unifamiliar:

Es una tipología que combina la vivienda colectiva (libre) de 25 metros de fondo máximo, con la vivienda unifamiliar. La razón de esta elección es su carácter de límite de sector y de ciudad. Los proyectos de edificación podrán jugar con distintas alturas para resolver esta posición de borde, aprovechando siempre la orientación sur de las parcelas. La edificabilidad de las mismas se ha estudiado de forma que pueda llegarse a partir la manzana o crearse calles interiores privadas. En cualquier caso, la densidad de la manzana al combinar las dos tipologías permite la creación de espacios libres comunitarios (piscinas, juegos de niños, tenis, etc.).

2.2.2.2 Usos comerciales

No se ha dejado ninguna parcela privada con uso exclusivamente comercial, ya que la viabilidad de la misma en esta zona de la ciudad es muy dudosa.

Sin embargo, en cumplimiento del art. 3.2.4 del PGOU, que obliga a que el 5% de la edificabilidad de cada parcela se destine a usos distintos del residencial (terciario o equipamiento colectivo), se ha optado en este plan parcial por concentrar todo este porcentaje en la vivienda colectiva, resultando un porcentaje final del 6,6666% (de la edificabilidad residencial de cada parcela residencial colectiva libre o protegida).

Además para que este uso no sea anecdótico, se ha marcado en toda la edificación colectiva un retranqueo de 3 metros, porticado y "cubierto" en planta baja (siempre en los viales principales). La ubicación del uso terciario será obligatoriamente en estos espacios.

2.2.2.3 Espacios libres públicos

Hay tres zonas o tipos de espacios libres públicos en el sector:

- Parque urbano central: Es el gran vacío del sector y el que da sentido a toda la ordenación. Se configura perimetralmente gracias a la edificación colectiva. Pretende ser la "plaza", entendida con lugar de reunión o espacio multiusos a nivel local. Es fundamental dar carácter de "parque urbano" cerrado y protegido.

- Cinturón Verde: Además de la cesión como Sistema General se ha incrementado con parte de la cesión de Espacios Libres Locales. El incorporar parte de la superficie "Local" a la "General" de Espacios Libres se justifica en no fragmentar el tejido verde en pequeñas zonas dispersas de dudosa viabilidad y complicado mantenimiento (quedando de esta forma dos grandes áreas verdes conectadas peatonalmente).

- Calles peatonales: Son espacios más pequeños a nivel de manzana, que pueden ser empleados como lugar de estancia o

paseo (peatonal o carril bici) para la población más alejada del parque central. Están asociados sobre todo a las viviendas unifamiliares, de manera que se puedan emplear también como acceso rodado restringido a éstas. Aquellos espacios no integrados en alguno de los dos grandes espacios libres anteriores no se incluyen en el cómputo de los porcentajes de cesión.

2.2.2.4 Espacios dotacionales

Es el segundo gran vacío del sector (en la zona sur) como oposición al parque de la zona norte. Su ubicación en este lugar obedece a tres razones:

- Su proximidad a la Estación de Tren. Al no definirse desde el planeamiento superior un equipamiento concreto para la parcela, la posibilidad futura de instalar una Lanzadera con la línea de Alta Velocidad de Calatayud, podría favorecer la implantación de otras dotaciones cercanas.

- En segundo lugar, se intenta potenciar una zona de la ciudad muy abandonada a nivel de servicios o equipamiento. El otro eje viario en el que se podría ubicar (Camino de los Reales) ya está suficientemente saturado de equipamiento (parte ya edificado y parte previsto en Sector-1).

- En tercer lugar, da la posibilidad al equipamiento de ser tratado como una superficie en continuidad con el Cinturón Verde; de esta manera se podría llegar a prolongar la franja verde dentro de esta parcela (compatibilidad del uso de equipamiento y de uso deportivo en la superficie clasificada como sistema general de espacios libres).

2.2.3. IMAGEN RESULTANTE

El sector se configura con una imagen de gran nitidez. Una trama viaria bastante simple que engarza los distintos sistemas generales y sectores limítrofes.

La edificación se emplea para conformar los espacios urbanos tradicionales: calles y plaza (en este caso parque).

Creación de una fachada hacia el suroeste, siguiendo la alineación de las dos principales elevaciones montañosas de Soria capital.

El juego de llenos (edificación) y vacíos (espacios libre central y parcela reservada a equipamiento).

Se combina la imagen de la ciudad tradicional con las necesidades de los nuevos desarrollos residenciales.

2.2.4. TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS

Vivienda colectiva. Los cuerpos edificados, definidos por sus alineaciones interiores y exteriores aseguran condiciones adecuadas para todas las viviendas. El criterio básico ha sido el de asegurar en el mayor número de viviendas la posibilidad de apertura a doble fachada. Se ha utilizado un fondo de parcela de 25 m. De esta forma cada proyecto de edificación concreto podrá optar por vivienda a dos fachadas (fondo +/- 15 m.) o recurrir al bloque abierto convencional (con o sin patios interiores y siempre respetando "todo" el porche/soportal público cubierto a lo largo de la planta baja entre la alineación obligatoria "indicativa" y la alineación máxima en planta baja, mínimo 3 metros).

En vivienda unifamiliar, con una edificabilidad de 0,43 m²/m² y fondos en torno a los 30 metros reales, se da la posibilidad para desarrollar vivienda aislada, vivienda pareada y vivienda adosada, incluso con la posibilidad de destinar parte

de la superficie a equipamiento privado (piscina, zonas deportivas, jardín comunitario,...)

2.3 CONTENIDO Y DETERMINACIONES PARA LA NUEVA PARCELACIÓN RESIDENCIAL

2.3.1. GENERALIDADES.

Para la distribución de la edificabilidad en las nuevas manzanas, se han empleado unos criterios generales que se exponen a continuación. Seguidamente se indican las particularidades de cada tipología y unos cuadros específicos para cada una de ellas.

Las dos tipologías edificatorias básicas planteadas son (art. 2.6.23):

- Manzana cerrada: Residencial colectiva con locales (80% de la edificabilidad total).

- Aislada, pareada y agrupada en hilera o adosada. Residencial unifamiliar (20%).

Los usos contemplados y a los que se asigna un coeficiente de ponderación son (porcentajes sobre el aprovechamiento total en el uso predominante):

- Vivienda libre: uso predominante y por lo tanto coeficiente 1,0 (46,5% en colectiva + 20% unifamiliar, 66,5% de la edificabilidad del sector)

- Vivienda protegida: coeficiente 0,7 (28,5%)

- Terciario y equipamiento colectivo: coeficiente 0,5 (el 6,666% de la edificabilidad residencial de parcelas de viviendas colectivas libres o protegidas; 5,0 % de la total del sector)

Los porcentajes de cada una responden a las exigencias del PGOU y RUCyL, como se ha justificado en apartados anteriores.

2.3.1.1 Superficie de parcela y edificabilidad.

- Vivienda colectiva (sugerida como protegida). Se ha asignado aproximadamente 2,94 m² construidos (techo) / m² de suelo, ajustando mucho la edificabilidad para evitar la presencia de espacios residuales en planta baja dentro de la manzana. Repartiendo la edificabilidad total entre las 6 plantas posibles no hay ningún problema para su distribución (con bloque lineal a dos fachadas u otras soluciones). La Manzana-4, tiene una edificabilidad menor (aprox. 2,45 m²/m²), debido a que tiene dos plantas menos y por la complejidad de su ubicación ya comentada (se libera además del soportal y la alineación, obligatorios para el resto de parcelas colectivas).

- Vivienda colectiva (sugerida como libre). Se ha asignado aproximadamente 2,75 m²/m². La razón de que se permita mayor rendimiento a la planta baja y se facilite la ejecución de tipologías edificatorias más flexibles, es la de responder a una demanda de vivienda de mayor calidad frente a las protegidas. La amplitud de la zona edificable en planta baja permite la ubicación del terciario o espacios libres de parcela y da la posibilidad de incrementar los valores mínimos de superficie construida comercial reflejados en cuadros.

- Vivienda unifamiliar. Se ha aplicado 0,43 m²/m², una edificabilidad que permite optar por vivienda aislada, pareada o los bloques convencionales de adosados con cierto margen para dotarlos de zona común (piscina, tenis, etc.). Se hace una excepción con la Manzana-10, a la que únicamente se le

asigna 0,33 m²/m² (0,10 m²/m² menos que el resto de parcelas) por su situación peculiar.

NOTA: En las manzanas de vivienda colectiva, desde este Plan Parcial, se "sugiere" la ubicación de la edificabilidad destinada a vivienda colectiva libre o protegida en manzanas concretas denominadas CL y CP. Será el Proyecto de Actuación el que fije definitivamente la distribución de la edificabilidad (en parcelas) destinadas a cada uso.

Se justifica esta disposición de CL y CP en el Plan Parcial por dos razones:

- 1.- La posición, orientación, tamaño y forma concreta de las parcelas, que se entiende como más adecuada para libre o protegida.

- 2.- Para ajustar los m² edificables totales dentro de las parcelas con los porcentajes mínimos de usos y tipologías establecidos por el PGOU y el RUCyL, es necesario marcarlos en parcelas concretas, ya que de lo contrario el reparto sería ficticio (además no se obtendrían los porcentajes uniformes de edificabilidad en todas las manzanas, m² techo/m² suelo).

No obstante, cabe la posibilidad de incluir dentro de una misma manzana, vivienda libre y protegida, si así lo acuerdan los propietarios en el Proyecto de Reparcelación.

2.3.1.2. Edificabilidad destinada a terciario y equipamiento colectivo.

Según se ha comentado en apartados anteriores, para cumplir con el artículo 3.2.4 del PGOU, y no propiciar desigualdades entre propietarios, se ha repartido el porcentaje total de usos no residenciales entre toda la vivienda colectiva por igual. Esto supone en cada parcela un 6,6666% de la edificabilidad destinada a vivienda colectiva (porcentaje siempre referido a superficie real construida).

Todo este aprovechamiento deberá ubicarse en planta baja, en las zonas de soportal cubierto de uso público, potenciando de esta forma la viabilidad de los locales mediante la concentración de los mismos.

Este valor tiene carácter de mínimo en la vivienda colectiva libre (las superficies de parcelas permiten aumentarlo ampliamente), aunque el aumento de la edificabilidad en terciario supondrá una disminución de la residencial para respetar siempre el total de m² construidos en cada parcela.

2.3.1.3. Número máximo de viviendas.

Para la distribución del total de viviendas posibles para el sector (560 viv. con 60 viv/ha) se han empleado los siguientes valores:

- Vivienda colectiva: 1 vivienda cada 96 m² de la edificabilidad destinada a residencial colectiva.

- Vivienda unifamiliar: 1 vivienda cada 140 m² construidos.

El número máximo de viviendas ha sido "redondeado" individualmente para los usos y tipologías dentro de cada manzana.

Exclusivamente, a efectos de cálculo de densidades máxima y mínima de población, el planeamiento que establezca la ordenación detallada puede computar como una vivienda, dos de superficie útil entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como "vivienda joven" por la Administración de la Co-

munidad de Castilla y León, no pudiendo superar el número de las viviendas jóvenes el límite del 40% del total de las viviendas resultantes del sector (art. 86.4 RUCyL modificado por R.D. 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). En suelo "urbanizable", las actuaciones protegidas reguladas en este Decreto no podrán ocupar más del 25 por ciento de la reserva para viviendas con protección pública que se haya previsto en cada sector (Disposición Final Primera referente a la Modificación del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre: Se modifica el apartado 2 de la Disposición Final Primera del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre).

Para evitar problemas entre propietarios, este porcentaje del 25% en este sector se aplicará individualmente en cada parcela (o varias conjuntamente previa redacción de Estudio de Detalle). Con esta medida se pretende también que las previsiones que se definan en el Proyecto de Urbanización no sean superadas por el excesivo número de viviendas en cada parcela.

2.3.1.4. Plantas sobre rasante.

Para no crear conflictos, se ha dado la misma altura a todas las tipologías:

- Vivienda colectiva: 6 plantas sobre rasante y 19 metros de altura.
- Vivienda unifamiliar: 2 plantas sobre rasante y 6,5 metros de altura.

La única excepción está en la Manzana-4 (con 4 alturas y 13 metros) debido a la peculiaridad de su emplazamiento. Por la presencia masiva en torno a la misma de vivienda unifamiliar y naves industriales, parece excesivo 6 plantas.

2.3.1.5. Otras determinaciones. Vivienda colectiva

- Soportal "cubierto" obligatorio en planta baja de uso público, según planos de ordenación. Retranqueado un mínimo de 3 metros de la fachada (cubierto entre alineación obligatoria "indicativa" y alineación máxima en planta baja). Se realizará en un pavimento similar al de la acera y a la misma rasante que ésta (posibilidad de una pequeña elevación, pero siempre salvada mediante rampa). La edificabilidad destinada a uso no residencial deberá ubicarse en esta zona; por esta razón la altura libre mínima será de 2,80 m. (es la mínima establecida en el art.2.6.25 del PGOU para uso comercial en planta baja).

- Las alineaciones oficiales de toda la vivienda colectiva (excepto Manzana-4) a los viales rodados principales (fachada con soportal en planta baja), se establecen como "indicativas" (con la posibilidad de realizar voladizos o retranqueos en la misma, pero siempre permitiendo que la zona de porche quede a cubierto a lo largo de toda la alineación). En caso de proyectos de edificación con tipología de bloque abierto, se realizará igualmente el "soportal cubierto obligatorio" en planta baja, al menos entre la alineación obligatoria "indicativa" y la alineación máxima en planta baja (grafiadadas en planos).

- De acuerdo con el art. 2.8.9.9. se dispondrá de 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda o cada 90 m²

para otros usos. Solo se permitirá un acceso de vehículos por edificio, exceptuado aquellos con diferencia de rasantes entre extremos de sus fachadas superior a 150 cm y se efectúen accesos a dos niveles, separados más de 30 metros.

- Ocupación de planta baja. En vivienda colectiva se permite la ocupación de la totalidad de la planta baja salvo la destinada a soportal cubierto.

- En vivienda colectiva, por encima de las alturas marcadas se prohíbe la realización de otra planta destinada a áticos retranqueados o el aprovechamiento bajo cubierta para cualquier uso que no sea instalaciones generales del edificio o depósitos (no computables). Se admiten retranqueos en la última planta, a modo de áticos, siempre que se garantice el enlace formal de la fachada con los edificios colindantes. Igualmente se permite la ejecución de viviendas con forjado inclinado bajo cubierta sin que se supere con ello, el número de plantas permitidas.

- Serán de aplicación todas las determinaciones de la normativa del PGOU para este uso, pero nunca lo relativo a Normas Zonales 1 y 2 (exclusivas para suelo urbano).

2.3.1.6. Otras determinaciones. Vivienda unifamiliar

- Retranqueo de la edificación sobre rasante (respecto a la alineación de parcela): un mínimo de 3 metros a las calles de viario peatonal (aquellas con anchura de 10 metros). Se podrán separar las edificaciones de la alineación oficial y efectuar o no retranqueos a los linderos de parcelas colindantes (lateral o trasero) pero siempre mediante una actuación unitaria (Unidad Homogénea de Edificación) o mediante la redacción de un estudio de detalle que abarque la manzana completa y establezca las mismas prescripciones para todas las edificaciones (salvo en aquellas desarrolladas por un único promotor en las que se da por supuesta la resolución integral de la manzana con los diferentes proyectos de ejecución).

- El PGOU establece las mismas consideraciones que en vivienda colectiva en cuanto a aparcamientos privados (1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda o cada 90 m² construidos para otros usos).

- Serán de aplicación todas las determinaciones de la normativa del PGOU para este uso, pero nunca lo relativo a Norma Zonal 4 (que es exclusiva para suelo urbano).

2.3.2. RESIDENCIAL COLECTIVA (indicativa, PROTEGIDA).

En los siguientes cuadros se indica inicialmente la edificabilidad total de cada parcela expresada en m² construidos desglosado en los metros cuadrados a destinar para los distintos usos y tipologías. A continuación se obtiene el aprovechamiento lucrativo (ponderado, en el uso predominante de vivienda libre), resultado de aplicar los coeficientes (según especificaciones del Ayuntamiento de Soria para incluir en la Ordenación Detallada):

- 1,0 para residencial vivienda libre
- 0,7 para residencial vivienda protegida
- 0,5 para terciario o equipamiento colectivo

SECTOR SUR-D 5. MANZANAS USO RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA

Manzana	1	2	3	4	Totales
Superficie de parcela (m ²)	1.556,28	1.625,00	1.133,53	2.346,93	6.661,74
Edificabilidad Aprox. m ² construidos techo/m ² suelo	2,94	2,94	2,94	2,45	
Edificabilidad Total de la Manzana	4.594,42	4.766,66	3.325,02	5.746,42	18.432,52

<i>Manzana</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>Totales</i>	
Viv. Colectiv	Superficie Edificable máxima (m ²)	4.307,27	4.468,75	3.117,21	5.387,27	17.280,50
	Aprovechamiento máximo con coef. 0,7	3.015,09	3.128,12	2.182,05	3.771,09	12.096,35
Terciar/Equip.	Superficie Edificable máxima (m ²)	287,15	297,91	207,81	359,15	1.152,02
	Aprovechamiento máximo con Coef. 0,5	143,57	148,96	103,91	179,57	576,01
Aprovechamiento Total de la Manzana		3.158,66	3.277,08	2.285,96	3.950,66	12.672,36
Número máx. de viviendas		45	47	32	56	180
Plantas sobre rasante (alturas)		VI	VI	VI	IV	
Otras determinaciones - Soportal de uso público "cubierto" en planta baja (fondo>3m) donde se ubicará la edificabilidad no residencial.						
- Alineaciones obligatorias "indicativas" a vial con soportal						
- 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda o cada 90 m ² para otros usos						
- Se permite ocupación 100% planta baja (excepto soportal)						

2.3.3. RESIDENCIAL COLECTIVA (indicativa, LIBRE).

Se trata de dos manzanas muy similares y con las mismas prescripciones.

La posible ocupación en planta tipo está sobredimensionada con relación la edificabilidad de las parcelas. La razón, es que debido al número de propietarios, se prevé la subdivisión de las mismas. El establecimiento de nuevos linderos y retranqueos (proyecto conjunto o estudio de detalle) es viable y con la posibilidad de plantear distintas soluciones arquitectónicas.

SECTOR SUR-D 5. MANZANAS USO RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE (EXCLUSIVA)

<i>Manzana</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>Totales</i>	
Superficie de parcela (m ²)	1.511,53	1.575,78	3.087,31	
Edificabilidad Aprox. m ² construidos techo/m ² suelo	2,75	2,75		
Edificabilidad Total de la Manzana	4.154,06	4.330,62	8.484,68	
Viv. Colectiv	Superficie Edificable máxima (m ²)	3.894,43	4.059,96	7.954,39
	Aprovechamiento max. con coef. 1,0	3.894,43	4.059,96	7.954,39
Terciar/Equip.	Superficie Edificable mínima (m ²)	259,63	270,66	530,29
	Aprovechamiento min. con Coef. 0,5	129,81	135,33	265,14
Aprovechamiento Total de la Manzana		4.024,24	4.195,29	8.219,53
Número máx. de viviendas		41	42	83
Plantas sobre rasante (alturas)		VI	VI	

Otras determinaciones- Soportal de uso público "cubierto" en planta baja (fondo>3m) donde se ubicará la edificabilidad no residencial.

- Alineaciones obligatorias "indicativas" a vial con soportal
- 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda o cada 90 m² para otros usos
- Se permite ocupación 100% planta baja excepto soportal

2.3.4. RESIDENCIAL COLECTIVA (indicativa, LIBRE) CON UNIFAMILIAR

Debido a su situación de borde de la trama urbana, se han creado 3 manzanas en las que se combina el bloque de 6 plantas con la vivienda unifamiliar en cualquiera de sus modalidades. La razón es la de dar mayor flexibilidad estética y funcional a los proyectos de edificación para que resuelvan creativamente este límite de la ciudad.

Se mantiene sin embargo la alineación oficial obligatoria y retranqueo en planta baja (en el vial rodado), igualmente que en el resto de edificación colectiva.

SECTOR SUR-D 5. MANZANAS USO RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE Y UNIFAMILIAR

<i>Manzana</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>Totales</i>
Superficie de parcela (m ²)	4.358,54	7.185,03	7.350,00	18.893,57
Edificabilidad Aprox. m ² construidos techo/m ² suelo	2,75 (colectiva)	2,75 (colectiva)	2,75 (colectiva)	
	0,40 (unifam)	0,43 (unifam)	0,43 (unifam)	
Edificabilidad Total de la Manzana	6.842,24	9.159,78	9.159,78	25.161,80

La única diferencia con el resto del parcelario, está en el modo de aplicación de los coeficientes de edificabilidad y por tanto la superficie total de parcela. Por tratarse de dos tipologías constructivas tan distintas, y por si se plantea la reparcelación o la subdivisión de las mismas (siempre con proyecto único o estudio de detalle previo) se han contemplado en cada manzana tres áreas ("justificadas exclusivamente a efectos de aplicación de edificabilidades y densidades de parcela"):

- Superficie de parcela destinada a vivienda colectiva libre: se trata de un área paralela al vial rodado, en la que aplicando aproximadamente 2,75 m²/m² de edificabilidad, se obtiene el total de superficie edificable de vivienda colectiva libre en cada parcela (indicada en cuadro adjunto).

- Superficie de parcela destinada a vial (privado o público) de separación de las dos tipologías: se trata de una franja de unos 10 metros paralela a la anterior, a la que no se aplica edificabilidad por si fuese necesaria su ejecución en una posible reparcelación de las manzanas. En este caso esta superficie pasaría a ser de cesión y mantenimiento público y se debería incluir en el proyecto de urbanización. Sin esta superficie "de colchón", la subdivisión de parcelas sería imposible manteniendo los criterios de densidad de las dos tipologías en todo el sector.

En caso de no ser necesario materializar este vial de separación podrá destinarse a cualquiera de los dos usos contemplados o a espacio libre de parcela.

- Superficie de parcela destinada a vivienda unifamiliar: es la superficie restante de la parcela a la que se aplica la edificabilidad de 0,43 m²/m², y entendiendo este valor como mínimo frente a la edificabilidad total de la manzana (indicada en cuadro).

De estas tres manzanas, hay una pequeña variación en los coeficientes de edificabilidad en la Manzana-7. La justificación es que la forma de la misma podría dificultar (aunque ligeramente) el proyecto de edificación de las viviendas unifamiliares.

El resto de determinaciones son las mismas que para las tipologías de vivienda colectiva (exclusiva) y vivienda unifamiliar (exclusiva).

<i>Manzana</i>		7	8	9	<i>Totales</i>
Vivienda Colect.	Superficie Edificable máxima (m ²)	5.920,19	7159,95	7.159,95	20.240,09
	Aprovechamiento max.con coef. 1,0	5.920,19	7159,95	7.159,95	20.240,09
Vivienda Unifam.	Superficie Edificable mínima (m ²)	527,37	1522,50	1522,50	3.572,37
	Aprovechamiento min. con coef. 1,0	527,37	1522,50	1522,50	3.572,37
Terciar/Equip.	Superficie Edificable mínima (m ²)	394,68	477,33	477,33	1.349,34
	Aprovechamiento min.con Coef. 0,5	197,34	238,66	238,66	674,67
Aprovechamiento Total de la Manzana		6.644,90	8.921,11	8.921,11	24.487,13
Número máx. de viviendas		66	85	85	236
Plantas sobre rasante (alturas)		VI (colectiva) II (unifamiliar)	VI (colectiva) II (unifamiliar)	VI (colectiva) II (unifamiliar)	
Otras determinaciones para vivienda colectiva	- Soportal de uso público "cubierto" en planta baja (fondo>3m) donde se ubicará la edificabilidad-residencial. - Alineaciones obligatorias "indicativas" a vial con soportal - 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda o cada 90 m2 para otros usos - Se permite la ocupación del 100% de la planta baja hasta la alineación interior (excepto soportal)				
Otras determinaciones viv. unifamiliar	- Retranqueo edificación a viales peatonales (10 m) >3 m. - 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda				

2.3.5. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

El coeficiente de ponderación para la vivienda unifamiliar es de 1,0 (vivienda libre). Se han seguido los mismos criterios para la definición de todas las manzanas destinadas a edificaciones unifamiliares. Las dos excepciones son:

1. La peculiaridad de esta tipología combinada con vivienda colectiva libre (comentada en el punto anterior).

2. La Manzana-10. En este solar se juntan tres particularidades.

a) Se adapta, a través de esta manzana, un área de vivienda aislada cerrada y con una tipología edificatoria muy concreta (A.P.P. 20-01) con la nueva trama urbana (tanto en alineaciones como en densidades y tipologías).

b) Se salvan los desniveles entre dicha urbanización de viviendas aisladas y las nuevas rasantes viarias. Estas diferencias de cota deberán resolverse en algunos casos con muros de contención.

c) La forma de la parcela, aunque adecuada para vivienda unifamiliar aislada o pareada, en algunos puntos concretos (estrechamiento) no es demasiado idónea para unifamiliar adosada en hilera.

Por estas tres razones, se ha asignado a esta manzana 0,33 m²/m², 0,10 m²/m² menos que la edificabilidad que corresponde al resto de parcelas unifamiliares (0,43 m²/m²). Esto supone una superficie de parcela extra de 300,74 m².

SECTOR SUR-D 5. MANZANAS USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (EXCLUSIVA)

<i>Manzana</i>	10	11	12	13	<i>Totales</i>
Superficie de parcela (m ²)	3.007,38	6.928,39	7.369,21	3.345,46	20.650,44
Edificabilidad (m ² /m ²)	0,33	0,43	0,43	0,43	
Edificabilidad Total	992,43	2.979,80	3.158,44	1.423,62	8.554,29
Aprovechamiento Total	992,43	2.979,80	3.158,44	1.423,62	8.554,29
Número máx. de viviendas	7	21	23	10	61
Plantas sobre rasante (alturas)	II	II	II	II	
Otras determinaciones	- Retranqueo edificación a viales peatonales (10 m) > 3 m. - 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda				

2.4. CUADROS RESUMEN

A continuación se exponen dos cuadros en los que se sintetiza:

1- La justificación del cumplimiento en este plan parcial SUR-D 5, de todas las prescripciones recogidas en el PGOU de Soria, en el RUCyL y en la LUCyL.

2- Un cuadro resumen en el que se recogen todas las superficies del sector con las edificabilidades, los usos pormenorizados y las cesiones tanto de sistemas generales como de sistemas locales.

NOTA: En las manzanas de vivienda colectiva, desde este Plan Parcial, se "sugiere" la ubicación de la edificabilidad destinada a vivienda colectiva libre o protegida en manzanas concretas denominadas CL y CP. Será el Proyecto de Actuación el que fije definitivamente la distribución de la edificabilidad (en parcelas) destinadas a cada uso.

FICHA JUSTIFICATIVA DEL SECTOR SUR-D 5 DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO LA VIÑA EL CAÑUELO DEL P.G.O.U. DE SORIA

	<i>PLAN GENERAL, LUCyL Y RUCyL</i>	<i>PLAN PARCIAL</i>
PRIORIDAD	I	I
PLAZO para establecer la ordenación detallada	8 años	8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO	COMPENSACIÓN	COMPENSACIÓN
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	143.044 m ²	143.940,55 m ²

		<i>PLAN GENERAL, LUCyL Y RUCyL</i>	<i>PLAN PARCIAL</i>
SUPERFICIE DEL SECTOR		143.044 m ²	143.940,55 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR		92.825 m ²	93.282,00 m ²
<u>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO</u>			
USO GLOBAL O PREDOMINANTE		Residencial	Residencial
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	VIARIO	32.304 m ²	32.694,39 m ²
	EQUIPAMIENTOS	0 m ²	0 m ²
	ESPACIOS LIBRES	17.915 m ²	17.964,16 m ²
	TOTAL	50.219 m ²	50.658,55 m ²
		35,1%	35,2%
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES		0 m ²	0 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS		0 m ²	0 m ²
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales		0,65 m ² /m ²	0,65 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		60.336 m ²	60.633,30 m ²
DENSIDAD	Mínima	40 viv/Ha	
	Máxima	60 viv/Ha	60 viv/Ha (560 viv)
		Edificabilidad (% del total)	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	80% resid. Viv. colectiva 20% resid. Viv. unifamil.		12.126,66 (20,0% resid. unifamiliar libre)
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30% de la edi. Resid. VPP		17.280,50 (28,5% VPP residencial colectiva)
- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO			
- No residencial de carácter terciario o equipamiento colectivo (art. 3.2.6. PGOU)	- 80% residencial; 20% terciario o dotacional Pv - 5% de la edificabilidad de cada parcela	-28,5%VPP+5%Terciario = - 33,5%(>20%) - 3.031,66 (5,0% terciario o dotac. privado)	
RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE			28.194,48 (46,5%)
USOS PROHIBIDOS		Industrial	Industrial
USOS COMPATIBLES		Terciario, dotacional	Terciario, dotacional
<u>DETERMINACIONES: GESTIÓN Y EJECUCIÓN</u>			
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	1,0VL-0,7VPP-0,5Tercia.		1,0VL-0,7VPP-0,5Tercia.
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS	2 pl./100 m ² -e uso pred. (1,5/100 m ² edif.privadas)		670 plazas públicas(>606) +1,5/100 m ² edif.privadas
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	20 m ² /100 m ² edif. 12.126,66 m ² > 10% sup. sector 14.394,05 m ²		> 10% sup. del sector 15288,86 m ²
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO	20 m ² /100 m ² edif. > 5% sup. sector 12.126,66 m ²		>20 m ² /100 m ² edif. 12.384,53 m ²
VIARIO LOCAL			17.856,55 m ²
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYTO.		10% del aprovechamiento	10% del aprovechamiento

CUADRO RESUMEN DE USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES. SUR-D 5 LA VIÑA-EL CAÑUELO

Manzana	Uso Residencial	Superficie Manzana m ²	Edifica.Aprox. m ² /m ²	Superficie Edificable m ²	Número Máximo Viviend	Alturas
1	COLECTIVA PROTEGIDA	1.566,28	2,94	4.307,27 viv. + 287,15 terci 4.594,42	45	VI
2	COLECTIVA PROTEGIDA	1.625,00	2,94	4.468,75 viv. + 297,91 terci 4.766,66	47	VI
3	COLECTIVA PROTEGIDA	1.133,53	2,94	3.117,21 viv. + 207,81 terci 3.325,02	32	VI
4	COLECTIVA PROTEGIDA	2.346,93	2,45	5.387,27 viv. + 359,15 terci 5.746,42	56	IV
5	COLECTIVA LIBRE	1.511,53	2,75	3.894,43 viv. + 259,63 terci 4.154,06	41	VI
6	COLECTIVA LIBRE	1.575,78	2,75	4.059,96 viv. + 270,66 terci 4.330,62	42	VI
7	COLECTIVA Y UNIFAMILIAR LIBRE	4.358,54	2,75 / 0,40	6.447,56 viv. + 394,68 terci 6.842,24 min 527,37 Unifamiliar	66	VI / II

8	COLECTIVA Y UNIFAMILIAR LIBRE	7.185,03	2,75 / 0,43	8.682,45 viv. + 477,33 terci	9.159,78 min 1522,50 Unifamiliar	85	VI / II
9	COLECTIVA Y UNIFAMILIAR LIBRE	7.350,00	2,75 / 0,43	8.682,45 viv. + 477,33 terci	9.159,78 min 1522,50 Unifamiliar	85	VI / II
10	UNIFAMILIAR	3.007,38	0,33		992,43	7	II
11	UNIFAMILIAR	6.928,39	0,43		2.979,80	21	II
12	UNIFAMILIAR	7.369,21	0,43		3.158,44	23	II
13	UNIFAMILIAR	3.345,46	0,43		1.423,62	10	II
RESID. COLEC. PROTEGIDA					17.280,50 (28,5%)	180	VI / IV
RESID. COLECTIVA LIBRE					28.194,48 (46,5%)	293	VI
RESID. UNIFAMILIAR LIBRE					12.126,66 (20,0%)	87	II
TERCIARIO/EQUIP.COLECTI.					3.031,66 (5,0%)		
TOTALES		49.303,06			60.633,30 (100%)	560	
<u>CESIONES</u>							
ESPACIOS LIBRES LOCALES		ESP. LIBRES-1	12.513,11				
		ESP. LIBRES-2	2.775,75				
		TOTAL	15.288,86				
EQUIPAMIENTO LOCAL			12.384,53				
VIARIO LOCAL		VIARIO-1	11.715,33				
		VIARIO-2	4.590,22				
		TOTAL	16.305,55				
SUP. NETA DEL SECTOR-5			93.282				
SISTEMAS GENERALES		ESP. LIBRES	17.964,16				
		VIARIO	32.694,39				
		TOTAL	50.658,55				
SUP. BRUTA DEL SUR-D 5			143.940,55				

II NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

Vigencia, contenido y efectos.

Artículo 1 Objeto y ámbito de aplicación.

El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo del Sector SUR-D 5 del P.G.O.U. de Soria. Las presentes Normas Urbanísticas, parte integrante de este Plan Parcial, serán de aplicación en todo su ámbito.

Artículo 2 - Relación con el planeamiento superior.

En todos los aspectos genéricos y particulares no definidos en estas Normas Urbanísticas, será de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Artículo 3 - Vigencia y obligatoriedad.

1. Este Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango.

2. Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares.

3. Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional de acuerdo con las disposiciones de la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, siempre que quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta, sin que por ningún concepto pueda suponer menoscabo para la misma.

Artículo 4 - Carácter del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial es de iniciativa privada, según lo dispuesto en la Ficha urbanística del Sector-5 del P.G.O.U. de Soria.

Artículo 5 - Documentación del Plan Parcial.

1. La documentación que compone el Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

- a) Memoria Informativa
- b) Memoria descriptiva y justificativa.
- c) Programa de actuación: Estudio Económico – Financiero y Plan de Etapas.
- d) Normas Urbanísticas
- e) Planos de Información.
- f) Planos de Proyecto.

2. Todos estos documentos forman parte integrante del Plan Parcial, y sus disposiciones son determinantes del mismo.

Artículo 6 - Interpretación de los documentos.

1. Las ordenanzas de edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan Parcial expresados en la Memoria.

2. Salvo en los casos en que expresamente lo indican estas Normas, en orden a interpretar cualquier duda, la jerarquía de documentos será la siguiente:

- 1º. Documentos gráficos, planos o esquemas.
- 2º. Fichas de Ordenación.
- 3º. Normas Urbanísticas.
- 4º. Textos explicativos y descripciones de las Memorias.

3. En la interpretación de la documentación gráfica, los planos de mayor escala priman sobre los de menor.

4. En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresan, primará la definición en cotas interpretando la diferencia geométrica como errata fehaciente.

5. En lo referente a infraestructuras y obras de urbanización, tendrán carácter vinculante las determinaciones referentes a:

- Trazado de viario.
- Condiciones y características generales de las redes.

6. Tendrán carácter indicativo las determinaciones referentes al desarrollo técnico específico de:

- Red de abastecimiento y distribución de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado.
- Redes de gas natural y telecomunicaciones

Artículo 7 - Remisión al Plan General.

A efectos de su referencia al marco de planeamiento urbanístico general del municipio, estas Ordenanzas se remiten a:

- Las del Plan General de Ordenación Urbana vigente.
- Las demás Ordenanzas municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados por el Plan Parcial y como subsidiarias en tanto no contradigan con el Plan Parcial.

TÍTULO II

Desarrollo y ejecución del Planeamiento.

Artículo 8 - Competencias.

La iniciativa para desarrollar el presente Plan Parcial corresponde a la empresa EUROPEA DE VIVIENDAS DUERO-SORIA S.L. con CIF B42 152330.

Artículo 9 - Desarrollo: planes especiales.

Para el desarrollo de elementos significativos del sistema de espacios libres o infraestructuras, podrán redactarse planes especiales, a tenor de lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento.

Artículo 10 - Estudios de Detalle.

a) Cada una de las manzanas definidas en este Plan, se considera como una Unidad Homogénea de Edificación objeto de un proyecto, una licencia y un proceso de edificación unitarios, aunque este último pueda realizarse por fases.

En el caso de que fuese necesario subdividir estas parcelas con la consiguiente elaboración de proyectos edificatorios independientes, se exigirá previamente la tramitación de un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la parcela original.

Como excepción a este apartado, en aquellas manzanas desarrolladas por un único promotor, se exime de la obligación de redactar Estudio de Detalle, ya que "se da por supuesto" que los distintos proyectos de ejecución que se propongan resolverán convenientemente la manzana completa.

b) Los esquemas volumétricos definidos en el Plan Parcial podrán ser reordenados según lo previsto para cada "Unidad Homogénea de Edificación".

Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando fuese preciso para alguno de los objetivos previstos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de acuerdo con las especificaciones contenidas en este artículo:

1. Su ámbito comprenderá una o varias Unidades Homogéneas de Edificación completas.

2. En el segundo caso, la suma de los aprovechamientos correspondientes podrá ser redistribuida en el nuevo ámbito, sin vinculación a la adscripción de aprovechamientos contenida en el P.P. para cada Unidad Homogénea, aunque sin superar dicha suma, ni variar los porcentajes mínimos totales exigidos.

3. Podrán establecerse nuevas alineaciones de parcela en frentes completos de manzana, cediendo al Ayuntamiento la superficie correspondiente urbanizada según los criterios que éste señale.

4. El aprovechamiento correspondiente a dicha superficie, una vez aceptada por el Ayuntamiento, se podrá hacer efectivo en el resto de la Unidad Homogénea.

5. En ningún caso podrá esto suponer disminución de la dimensión de los viales previstos.

c) Con objeto de facilitar la Reparcelación en el Proyecto de Actuación, no será necesario elaborar estudios de detalle cuando se produzca un trasvase de edificabilidad entre parcelas ("del mismo uso y tipología"), siempre que no se varíe en las parcelas finales la edificabilidad establecida en este Plan Parcial en +/- 0,25 m²/m² (aproximadamente: unifamiliar <0,68 m²/m², colectiva libre <3,0 m²/m² y colectiva protegida <3,19/2,70 m²/m²). Se realizará igualmente un número de viviendas proporcional al aprovechamiento trasvasado (96 m² / vivienda colectiva y 140 m² / vivienda unifamiliar).

Artículo 11 - Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial determina una sola unidad de ejecución coincidente con el Sector SUR-D 5 del PGOU, según consta en los correspondientes Planos de Gestión.

Artículo 12 - Proyectos de urbanización.

1. La ejecución de cualesquiera obras de infraestructura previstas en el Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2. Se redactará un único Proyecto de Urbanización para todo el Sector-5.

3. Este Proyecto de Urbanización podrá subdividirse en fases, siempre que cada fase prevea, caso de ser ejecutada independientemente, su forma de conexión, y las determinaciones necesarias para el adecuado enganche de las fases sucesivas.

4. Las prescripciones contenidas en este Plan Parcial en cuanto a instalaciones y concreción de la urbanización, no se consideran vinculantes para el Proyecto de Urbanización.

5. El Proyecto de Urbanización estará constituido por los documentos requeridos por el RUCyL y el PGOU. Las condiciones mínimas que debe reunir son las estipuladas por el PGOU y las indicadas en la Memoria vinculante de este Plan Parcial.

Artículo 13 - Parcelación.

1. Precisa previa solicitud de licencia municipal, para lo que deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Parcelación.

2. El Proyecto de parcelación deberá precisar la edificabilidad propia de cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de la edificabilidad fijados por el Plan Parcial en lo referente a la edificabilidad total (con la particularidad descrita en el Art. 10.c de estas normas).

3. En ningún caso podrán autorizarse parcelaciones en las que cualesquiera de las parcelas resultantes tras la misma incumpla la superficie mínima u otras determinaciones establecidas en las ordenanzas generales o en las particulares de cada uso.

Artículo 14 - Agregación de parcelas.

Será posible siempre que se cumplan las ordenanzas particulares de cada zona.

Artículo 15 - Licencias.

Es de aplicación la correspondiente Ordenanza del P.G.O.U. de Soria.

TÍTULO III

Régimen Urbanístico del suelo: ordenación pormenorizada.

Artículo 16 - Ordenación pormenorizada.

El Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y niveles de intensidad a todo el ámbito del mismo mediante las siguientes técnicas: calificación del suelo, asignación de la edificabilidad y ordenación de volúmenes.

La ordenación pormenorizada de un terreno es la que resulte de la aplicación simultánea de estos tres condicionantes; en caso de diferencias, prevalecerá la más restrictiva.

Artículo 17 - Calificación del suelo.

1. El Plan Parcial realiza la calificación pormenorizada del suelo incluido en su ámbito, de acuerdo con las determinaciones vinculantes del P.G.O.U. de Soria.

El Plan califica el suelo con usos pormenorizados públicos y privados.

Dentro de los usos públicos, califica:

- Viales
- dotaciones sin destino específico
- espacios libres de uso y dominio público.

Dentro de los usos privados, califica:

- Uso residencial Vivienda de Protección.
- Uso residencial Vivienda Libre (tipologías colectiva y unifamiliar)
- Uso terciario o equipamiento colectivo.

2. El Plan califica como zonas aptas para usos públicos aquellos suelos que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vialidad, dotaciones y espacios libres.

3. El Plan califica como zonas para usos privados los demás suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación y tras desglosar las superficies dotacionales, pueden ejercer sus facultades dominicales.

Artículo 18 - Asignación de edificabilidad.

Las condiciones particulares de estas Normas, así como la memoria vinculante y los correspondientes Planos de Ordenación fijan la edificabilidad, expresada en metros cuadrados de techo con relación al metro cuadrado de suelo del uso a que se refiera.

En la Memoria se indica la relación entre aprovechamiento máximo y edificabilidad asignada a cada Unidad Homogénea.

En los Planos de Ordenación, se expresa la edificabilidad de todo el suelo del Plan Parcial por asignación a cada manzana edificable de unas alineaciones y una altura máxima, configurando así un volumen vinculante en tanto en cuanto no se proceda a su modificación mediante la redacción y aprobación de Estudio de Detalle, según expresa el art. 10 de estas Normas Urbanísticas.

Para facilitar la Reparcelación en el Proyecto de Actuación y la posterior edificación sin necesidad de elaborar estudios de detalle, se permite el trasvase de edificabilidad entre parcelas "del mismo uso y tipología", siempre que no se supere en las parcelas finales la edificabilidad establecida en este Plan Parcial en 0,25 m²/m² (art.10 de estas Normas Urbanísticas).

En cumplimiento del art. 2.6.27 del PGOU, cualquier superficie de parcela que en planta baja se destine a "uso público" se excluirá del cómputo de la edificabilidad máxima permitida (soportales y plantas bajas porticadas).

TÍTULO IV

Condiciones Generales de los Usos del Suelo.

Artículo 19 - Condiciones generales de los usos.

En el ámbito del Plan Parcial, será de aplicación el contenido de las Normas del P.G.O.U. de Soria con las precisiones establecidas en estas Normas.

Con carácter general, se permitirán los usos determinados en Plano y Memoria vinculante.

Artículo 20 - Usos pormenorizados.

Están indicados para cada una de las manzanas en los correspondientes cuadros, y son los siguientes:

- Residencial vivienda colectiva protegida.
- Residencial libre en vivienda colectiva.
- Residencial libre en vivienda unifamiliar.
- Terciario o equipamiento colectivo (no residencial).
- Dotacional/Equipamiento.
- Espacio Libre Público.
- Espacio Libre Privado.

NOTA: En las manzanas de vivienda colectiva, desde este Plan Parcial, se "sugiere" la ubicación de la edificabilidad destinada a vivienda colectiva libre o protegida en manzanas concretas denominadas CL y CP. Será el Proyecto de Actuación el que fije definitivamente la distribución de la edificabilidad (en parcelas) destinadas a cada uso. Cabe también la posibilidad de incluir dentro de una misma manzana, vivienda libre y protegida, si así lo acuerdan los propietarios en el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 21 - Usos detallados.

Son los indicados en el P.G.O.U. de Soria. Su asignación se realiza por su compatibilidad con los usos pormenorizados. En este caso se del Plan General permite terciario y dotacional.

Artículo 22 - Régimen de Compatibilidad y Cambio de Usos.

Se estará a lo señalado en el P.G.O.U.

En el supuesto de cambio de usos, la variación no podrá sobrepasar el aprovechamiento máximo asignado a la Unidad Básica o parcela individual a que afecte tal modificación.

TÍTULO V

Ordenanzas Generales de la Edificación.*Artículo 23 – Tipologías edificatorias.*

1. Para el uso de vivienda colectiva, tanto libre como protegida, en aplicación de los art. 1.0.3 (terminología), 2.6.23, y a los efectos de aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU (excepto normas zonales, que son exclusivas para suelo urbano), la tipología edificatoria es la de “manzana cerrada” con alineación obligatoria “indicativa” a viales rodados:

- Manzana (art. 1.0.3): “La parcela o conjunto de parcela delimitada por uno o varios viales”.

- Manzana cerrada (art. 1.0.3 y 2.6.23): “Edificación o conjunto de edificaciones de vivienda colectiva que tienen su frente sobre la alineación y que conforma con las colindantes un patio”.

- Patio de manzana. (art. 1.0.3 y 2.6.30): “Es el espacio interior de una manzana, edificable o no en planta baja, definido por las alineaciones oficiales interiores”.

No obstante, en aquellas manzanas en las que el proyecto de edificación o el estudio de detalle así lo disponga, podrá optarse por edificación aislada (bloque abierto), respetando las disposiciones marcadas en las Normas Urbanísticas del PGOU para esta tipología, además del resto de prescripciones para cada manzana, contenidas en la Memoria y Planos de este Plan Parcial.

2. Uso de vivienda unifamiliar. Se permite cualquiera de las tipologías edificatorias recogidas en el art. 2.6.23.: Manzana cerrada, aislada (bloque abierto), pareada o adosada (agrupada en hilera).

Artículo 24 - Altura de las edificaciones.

1. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno circundante, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado.

2. La relación entre número de plantas y altura será:

- Vivienda colectiva:	4 plantas	13 metros
	6 plantas	19 metros
- Vivienda unifamiliar:	2 plantas	6,5 metros

3. Uso de vivienda colectiva. Puesto que la alineación oficial (donde se encuentra el soportal) se marca como obligatoria “indicativa” en todas las manzanas, y según tipología recogida en el artículo anterior, la medición de la altura se regirá con las reglas de edificación cerrada (art. 2.6.24.c del PGOU), a no ser que se opte por edificación abierta (art. 2.6.24.d)

4. Uso de vivienda unifamiliar. La medición de alturas se realizará según art. 2.6.24.d como edificación abierta: “... la altura máxima de la edificación deberá cumplirse en cualquier punto de la línea de fachada, y se medirá en vertical a partir de la cota natural del terreno”. Se hará una excepción en el criterio de medición con las manzanas 10 y 11, ya que debido a los fuertes desniveles deberán realizarse muros de contención a viales. Aquí para medir la altura edificatoria, se podrá tomar como rasante de referencia:

- La de coronación de muro fijada en Proyecto de Urbanización.

- O en caso de no estar definida, el nivel interior de jardín planteado en el proyecto de edificación. En cualquier caso,

este nuevo nivel tendrá el máximo de una planta sobre la acera (4 metros). Pasando esta altura, se obliga a escalonar.

Artículo 25 - Condiciones de Volúmen.

a) Las alineaciones oficiales de manzana con soportales públicos cubiertos obligatorios en planta baja (a vial rodado en edificación colectiva) se marcan como “indicativas”, según planos de ordenación y sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 10 de estas Normas Urbanísticas. En cuanto a entrantes y salientes de fachada se atenderá a las disposiciones del PGOU. En caso de proyectos de edificación con tipología de bloque abierto, se realizará igualmente el “soportal público cubierto obligatorio”, al menos entre la alineación obligatoria “indicativa” y alineación máxima en planta baja, (>3 metros, y según plano O-2).

b) En vivienda colectiva, por encima de las alturas marcadas se prohíbe la realización de áticos retranqueados y el aprovechamiento bajo cubierta para cualquier uso que no sea instalaciones generales del edificio o depósitos (no computables). Se admiten retranqueos en la última planta, a modo de áticos, siempre que se garantice el enlace formal de la fachada con los edificios colindantes.

c) Se permiten soportales, pasos y pasajes de uso público siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada en toda su extensión sea, como mínimo, de 2,50 m. y su altura libre mínima no sea inferior a 2,80 m. Habrán de respetarse las disposiciones legales que regulan la propiedad privada. No computarán a efectos de superficie edificable siempre que se destinen a uso público.

TÍTULO VI

Ordenanzas Estéticas.*Artículo 27 - Condiciones estéticas. (art. 2.6.71 a 2.6.88 del PGOU)*

1. Se conceptúan como fachadas a efectos de su tratamiento, tanto las recayentes a vía pública como las que recaen a espacio libre público o privado.

2. Las construcciones responderán a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen. A este respecto, el proyecto justificará de forma suficiente los mecanismos utilizados para conseguir la citada integración. Asimismo se justificarán los materiales de fachada a utilizar, concretando su color y textura, en relación a los utilizados en el resto de la Unidad Homogénea de Edificación.

3. Las plantas bajas deberán tener un acabado unitario con el resto de la fachada, tanto en materiales como en composición. Si se proyectan soportales no previstos en el Plan Parcial también deberán responder a criterios de integración tanto en materiales como en composición, con el resto de la fachada y con las colindantes. Los edificios con locales comerciales sin ejecutar deberán tener un cerramiento provisional de obra de fábrica en toda su altura, enfoscado y pintado, en tonalidad similar a la del resto de la edificación, con puertas o accesos a los locales de calidad acorde con el mismo (art. 2.6.73.2 PGOU).

4. Las cubiertas inclinadas se resolverán sin hastiales a vía pública. Las medianeras y lienzos al descubierto deberán tratarse de manera análoga al resto de las fachadas (art. 2.6.78).

5. Los cerramientos de parcelas (art. 2.6.73.1.b) se ejecutarán con el carácter de obra terminada y con materiales adecuados, quedando prohibidos aquellos que por su mala cali-

dad o heterogeneidad provoquen imágenes de degradación. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a 200 cm, salvo en edificación aislada a vías o espacios públicos que podrán resolverse:

- Con elementos ciegos de 50 cm de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm.

- Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 m., ni rebasen una altura de 2 m.

- Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Órgano Municipal competente.

6. Se permite la ejecución de muros de contención en cerramiento de parcela a viario público, superando las limitaciones del punto anterior y nunca mayores de los indicados en Proyecto de Urbanización o de una planta (4 metros), siempre que se justifique para adaptar el espacio libre privado a las rasantes naturales del terreno actuales (evitar excesivos desmontes). Las alturas de cerramientos opacos y protecciones diáfanos, en este caso, se aplicarán al nuevo nivel interior del espacio libre privado.

7. Instalaciones en fachada (art. 2.6.67 PGOU). Ninguna instalación podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de evacuación de instalaciones a la vía pública, debiendo canalizarse dicha evacuación al interior del edificio. No podrán ser visibles desde el espacio público las tuberías y conductos de cualquier clase, ni las antenas de televisión o radio, redes eléctricas y telefónicas (salvo en cubiertas). Podrán discurrir y ser vistas las bajantes de pluviales, y la red de suministro de gas, siempre que su solución de trazado y materiales esté prevista armónicamente en la composición del edificio.

Artículo 28 - Soportales previstos en el Plan Parcial

1. El retranqueo mínimo a la alineación exterior obligatoria "indicativa" será al menos de 3 metros. La altura mínima libre se fija en 2,80 metros (por ser la mínima establecida en el art.2.6.25 del PGOU para uso comercial en planta baja). No computarán a efectos de superficie edificable ya que se destinan a uso público (art. 2.6.27). En tipologías de vivienda colectiva, tanto de manzana cerrada (con la fachada completa sobre la alineación oficial a vial rodado) como en bloque abierto, se ejecutará el "soportal público cubierto obligatorio", al menos entre la alineación obligatoria "indicativa" y alineación máxima en planta baja, (>3 metros, y de acuerdo al plano O-2).

2. La edificabilidad obligatoria (art. 3.2.4 del PGOU), destinada a uso no residencial (terciario o equipamiento colectivo) de cada parcela de vivienda colectiva deberá ubicarse en esta zona en planta baja.

3. Se realizará en un pavimento similar al de la acera y adaptándose lo más posible a la rasante de esta (posibilidad de una pequeña elevación pero siempre salvada mediante rampa).

4. Las dimensiones de los pilares, las distancias (similares entre sí), así como el tratamiento de materiales será libre pero único para cada Unidad Homogénea de Edificación, respondiendo a criterios de integración en la fachada conjunta de la misma.

5. Art. 2.6.79 PGOU. Serán de titularidad y mantenimiento privado y uso público. A estos efectos podrán solicitar al Ayuntamiento de Soria, que estudiará su viabilidad, la incorporación de la iluminación de los mismos dentro del alumbrado público. Sin perjuicio de ello, habrán de respetarse las disposiciones legales que regulan la propiedad privada.

TÍTULO VII

Ordenanzas Particulares de las zonas.

Artículo 29 - Condiciones particulares de las zonas.

Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona.

Artículo 30 - Ordenanza de Uso Residencial Colectivo Protegido o Vivienda Colectiva Libre

1. Usos permitidos: el uso residencial en vivienda colectiva, sea libre ("CL") o de protección oficial ("CP"). Además son compatibles el residencial en unifamiliar adosada o aislada, los servicios terciarios, los usos comerciales, talleres y almacenes-garaje, los usos dotacionales y los institucionales, todo ello con las limitaciones establecidas en el P.G.O.U. Se permite expresamente el uso de vivienda en planta baja.

2. Usos prohibidos: el uso industrial.

3. Tipología de la edificación: será de manzana cerrada aunque se permite edificación abierta o cualesquiera otras que se propongan en los proyectos de edificación (o estudios de detalle) de cada Área Homogénea. En cualquier caso, la edificación se ubicará entre las alineaciones señaladas en Planos de Ordenación, materializando siempre el soportal público cubierto de planta baja.

4. Ocupación máxima de suelo: el 100% en plantas bajo rasante y 100% en planta baja (excepto zonas de soportales). En planta tipo, según alineaciones de Planos de Ordenación.

5. Parcela mínima: se fija en un mínimo de 15 metros de fachada y 375 m² de superficie de parcela.

6. Altura máxima: el número de plantas máximo se señala en planos. La edificabilidad consumida en sótanos no computa, y podrán dedicarse a aparcamientos, trasteros e instalaciones técnicas. Por encima del número máximo de plantas no se permite la realización de áticos retranqueados ni el aprovechamiento bajo cubierta para cualquier uso que no sea instalaciones generales del edificio o depósitos (no computables).

7. Aparcamientos: Se reservará, como mínimo, 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda o cada 90 m² construidos para otros usos.

Artículo 31 - Ordenanza de Uso Residencial en Unifamiliar.

1. Ámbito territorial: Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código "U" (de vivienda unifamiliar) en los Planos de Ordenación.

2. Tipología edificatoria: podrá ser adosada, en hilera o aislada o cualesquiera otras tipologías que se propongan en los proyectos de edificación conjuntos (o estudios de detalle) de cada manzana.

3. Obras permitidas: Son admisibles todas las obras reguladas en el art.2.3.14 del PGOU.

4. Uso característico: residencial de vivienda

5. Usos compatibles: (en todos los grados)

- Residencial comunitaria.

- Terciario: comercial en situación 3ª en planta baja uso elemental 1º y oficinas en situación 3ª uso elemental 3º.

- Otros: equipamiento en situación 1ª, servicios urbanos en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera (excepto Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos FERIALES y Servicios Funerarios), y espacios libres y vías públicas en todos sus usos pormenorizados.

6. Usos prohibidos: Todos los restantes no incluidos como característicos o compatibles. Concretamente se prohíbe el uso industrial.

7. Alineaciones y rasantes: Son las establecidas en los planos de ordenación.

8. Altura de la edificación y número de plantas: La edificación no podrá sobrepasar las dos plantas y 6,5 metros de altura.

9. Condiciones de parcela: Se establece una parcela mínima de 150 metros cuadrados, con un frente mínimo de 6 metros.

10. Ocupación: La ocupación por el conjunto de las edificaciones, sobre y bajo rasante, en ningún caso podrá rebasar el 75% de la parcela.

11. Edificabilidad: La edificabilidad neta sobre parcela edificable será como máximo de 0,75 m²/m². La edificabilidad consumida en sótanos y semisótanos no computa, y podrá dedicarse a aparcamientos, trasteros e instalaciones (técnicas o deportivas).

12. Posición de la edificación: Respecto a la alineación oficial no se exige retranqueo, salvo en paseos peatonales (aquellos con 10 m. de anchura) que será de 3 metros mínimo (edificación sobre rasante). En edificación aislada no será obligatorio ningún tipo de retranqueo si bien el establecimiento de luces laterales o al lindero testero requerirá un retranqueo de 3 metros. En vivienda adosada (o pareada) los linderos comunes deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el registro de la propiedad.

13. Salientes y vuelos: Se autorizan todos los regulados por las Normas del PGOU.

14. Soportales: Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones de las presentes normas.

15. Condiciones estéticas: No se permite el remate con muros medianeros. Todos los paramentos de cerramiento deberán conformarse como fachadas.

16. Aparcamientos: Se reservará, como mínimo, 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda o cada 90 m² construidos para otros usos.

Artículo 32 - Ordenanza de Espacios Libres Privados.

1. Usos permitidos: Los indicados en el art. 2.6.87. del PGOU "Tratamiento de los espacios libres de parcela".

2. Usos prohibidos: el resto.

3. Carácter de la edificación: Serán auxiliares del uso residencial dedicadas a vestuarios, guarda de herramientas, aparcamiento, deporte, barbacoas, pérgolas o cenadores abiertos y demás usos complementarios al residencial. Se prohíbe en ellos los tratamientos que no sean propios de fachada. En

cualquier caso, la edificación se ubicará entre las alineaciones señaladas en Planos de Ordenación, observando los retranqueos que les son de aplicación.

4. Altura máxima de edificación: la permitida en el art. 2.6.24. del PGOU de 4 metros para una planta.

5. Se permitirá la cesión gratuita al Ayuntamiento (sin aprovechamiento lucrativo) de parte del espacio libre privado que integra una Unidad Homogénea, debiéndose producir la cesión de la superficie correspondiente urbanizada según criterios establecidos por el Ayuntamiento. Ello llevará consigo la reordenación del volumen en el sentido indicado en el Art. 10 de estas Normas Urbanísticas. El espacio cedido, desde que se acepte por el Ayuntamiento, pasará a regirse por las Normas Urbanísticas del espacio libre público, siendo recogida esta nueva calificación en la siguiente Revisión del P.G.O.U. que se produzca.

Artículo 33.- Ordenanza de Espacios Libres Públicos.

1. Usos permitidos: En las áreas así calificadas se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio públicos, tales como aseos, pequeñas instalaciones de bar, cafetería o restaurante, quioscos así como uso de espectáculos, en este último caso siempre que no se trate de edificaciones cerradas. Podrán coexistir con un sistema viario peatonal y/o rodado de emergencia al servicio de la zona verde.

2. Usos prohibidos: el resto.

3. Carácter de la edificación: consiste en pequeños quioscos de música, bares, cafeterías o restaurantes, auditorios o similares, o instalaciones o edificaciones no permanentes (barracas, mercadillos, etc.,...).

4. Ocupación máxima de suelo: 10% de la parcela.

5. Parcela mínima: la existente.

6. Alineaciones: dentro del contorno de la zona, la edificación es libre.

7. Altura máxima: será de 4 m. al alero, admitiéndose elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes,...) que rebasen dicha altura así como elementos aislados de mobiliario urbano (juegos infantiles, etc., ...).

8. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se permitirá la ejecución de viales peatonales, aunque éstos transcurran por espacio calificado por este Plan Parcial como zona verde. Ello, de forma que el espacio libre resultante, descontando la superficie de dichos viales, no sea inferior a los estándares determinados en la LUCyL. La ejecución de los viales indicados en este punto no precisará la previa redacción de Estudio de Detalle. Se permitirán asimismo instalaciones de servicios urbanos siempre que se garantice la ausencia de impacto paisajístico negativo.

9. Además de todas estas disposiciones, se seguirán las indicadas en las Normas Urbanísticas del PGOU (2.5.9, 2.7.25, 2.8.39 y 2.8.40 entre otras) y en la Memoria Vinculante de este Plan Parcial (2.1.6. y 2.1.7).

Artículo 34 - Ordenanza de Equipamiento Público.

1. Será de aplicación la Norma Zonal -7, "Equipamientos" recogida en las Normas Urbanísticas del PGOU de Soria. La elección del Grado en que se clasifique (1, 2 ó 3) correrá a cargo del Ayuntamiento de Soria en función de las necesidades reales de la ciudad (equipamiento compacto, disperso o deportivo).

2. Sistema General y Local de Equipamiento. Por razones funcionales, higiénicas y estéticas, en tanto no se ejecute el equipamiento, toda la superficie de la parcela deberá destinarse o incorporarse a Sistema General de Espacios Libres, en las mismas condiciones de uso y mantenimiento que el Cinturón Verde.

3. Retranqueos de la propia edificación. Únicamente se exige una separación de 18 metros a las alineaciones exteriores de parcelas residenciales (distancia de fachada).

III. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1. Plan de etapas

1.1. Introducción

1.2. Sistema de actuación.

1.3. Plan de etapas.

2. Estudio económico

2.1. Introducción.

2.2. Fichas de acción de los sistemas generales

2.3. Evaluación económica de urbanización de sistemas locales.

1. PLAN DE ETAPAS.

1.1. INTRODUCCIÓN.

En cumplimiento de las determinaciones señaladas por el RUCyL el Plan Parcial debe establecer un plan de etapas en el que se determinen las "unidades de actuación" para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar la coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes y servicios, así como en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

1.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de Actuación previsto por el PGOU para la ejecución del sector es el de COMPENSACIÓN, sistema que se considera adecuado por lo que no se propone cambio de sistema.

Pueden apuntarse aspectos que apoyan la adecuación del sistema elegido:

- La estructura de la propiedad de los terrenos incluidos en el sector, responde fundamentalmente a una lotificación formada por parcelas de considerable superficie, lo que redundará en gran medida, en una mayor agilidad en el funcionamiento y gestión posteriores.

- La existencia de una demanda potencial para la adquisición de viviendas, tanto libres como protegidas, acelera la puesta en marcha del Plan Parcial y de su Proyecto de Actuación.

- El emplazamiento del sector, que contribuye a consolidar una zona marginal y límite de la ciudad, potenciada recientemente con la construcción de dos importantes dotaciones y nuevas viviendas colectivas. Sin embargo esta zona no tiene una conexión clara con la estructura urbana general de la ciudad, y este sector puede ser el primer paso, junto con otros dos (S-1 y S-6) para conseguirlo. Estos tres sectores son quizá los más atractivos del PGOU para un desarrollo inmediato.

1.3. PLAN DE ETAPAS.

Teniendo en cuenta las circunstancias específicas que afectan al Plan Parcial, la estructura de la propiedad y la pro-

pia escala de la actuación, el desarrollo del Plan se efectuará en una ETAPA ÚNICA.

El desarrollo de las obras de urbanización deberá llevarse a cabo mediante un único Proyecto de Urbanización.

La justificación de una sola etapa para la realización de las obras de urbanización responde a una serie de criterios:

1. Dispersión de las acometidas de las infraestructuras del sector a las redes generales, que se localizan en puntos muy distanciados, por lo que la puesta en servicio de cualquier zona exige la ejecución de la totalidad del sector.

2. La intención expresada por los propietarios de más del 60% de los terrenos de iniciar la etapa edificatoria en el plazo más breve posible en las parcelas que les resulten adjudicadas. Por ello y dado que las parcelas se distribuirán por todo el ámbito del sector, se hace aconsejable la ejecución de la urbanización en una sola etapa.

3. El tamaño del sector. La superficie a urbanizar no es excesivamente grande y es del todo asumible económicamente por la mayoría de los propietarios.

4. También hay que tener en cuenta que un porcentaje muy alto de la urbanización (aproximadamente el 62,2% del suelo) corresponde a sistemas generales viarios y de espacios libres, y que según figura en Fichas de Acción de los Sistemas del PGOU, son de iniciativa pública y corresponde la ejecución de las obras al Ayuntamiento.

Una vez aprobado el Plan Parcial, la propuesta para desarrollarlo mediante el sistema de compensación puede desarrollarse por el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento privado de la Unidad constituidos en Junta de Compensación. Se presentará en el ayuntamiento la propuesta de los estatutos de la Junta de Compensación, acompañándola del correspondiente proyecto de actuación o comprometiéndose a presentarlo en los seis meses posteriores a la constitución de la Junta. Los propios propietarios podrán tramitar conjuntamente el plan, el proyecto de actuación y los estatutos.

Los propietarios pueden actuar como agente urbanizador, si bien para adquirir definitivamente esta condición deben constituir, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del proyecto de actuación, una garantía con el importe del 4%, al menos, de los gastos de urbanización previstos.

El contenido del Proyecto de Actuación debe cumplir lo establecido en los artículos 262 y 263 del RUCyL y en el artículo 2.3.9 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Según la Normativa Urbanística del PGOU de Soria, el plazo para establecer la ordenación detallada es de 8 años (fichas) y de acuerdo con el art. 21a de la LUCyL el plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos será de 8 años desde la aprobación definitiva del plan.

2. ESTUDIO ECONÓMICO.

2.1. INTRODUCCIÓN.

El presente Plan Parcial, conforme a lo establecido por los art. 142 y 136 del RUCyL, debe incluir un estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Plan Parcial sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas.

Para la realización de dicho estudio económico se van a plantear dos partes. Por un lado la urbanización de los sistemas generales, y por otro la de los sistemas locales.

2.2. FICHAS DE ACCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Los terrenos destinados a sistemas generales en este sector suponen un porcentaje muy alto del total a urbanizar: 50.658,55 m². Además hay que sumar 3.002,27 m² exteriores al sector, pero de ejecución imprescindible para la viabilidad del mismo. En total estamos hablando de 53.660,82 m², aproximadamente el 63% del total de la superficie a urbanizar (el otro 37% correspondería a viario y espacios libres locales).

Según las "Fichas de Acción de Sistemas", incluidas en el documento "Estudio Económico Financiero" del PGOU, se trata de iniciativas para el proyecto públicas con ejecución de la obra por parte del Ayuntamiento y por esta razón se ha desglosado el estudio económico en dos partes.

Para asignación de costes de urbanización de los sistemas generales se han tomado los mismos valores marcados en las Fichas:

- Sistema general viario: 3 euros/m² para proyectos y 60 euros/m² ejecución.

- Sistema general de espacios libres: 0,073 euros/m² para proyecto y 1,5 euros/m² de ejecución.

FICHAS DE ACCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (Estudio económico financiero de PGOU. Prioridad I)

Sistema General	Inst. de Planeam. Iniciativa	Intrum. Ejecuc. Iniciativa	Ejec. de la Obra	Superf. A Urba. m ²	Coste Proy. Euros	Coste Ejecuc. Euros	Coste Total Euros
SISTEMAS GENERALES "DENTRO" DEL SECTOR							
VG-S5	P.P. Privada	P. Urb. Pública	Ayunta.	32.694,39	98.083	1.961.663	2.059.746
EG-S5	P.P. Privada	P. Urb. Pública	Ayunta.	17.964,16	1.311	26.946	28.257
							2.088.003
SISTEMAS GENERALES "EXTERIORES" AL SECTOR, DE EJECUCIÓN "IMPRESINDIBLE"							
VG-S6 (parcial)	P.P. Privada	P. Urb. Pública	Ayunta.	1.833,80	5.501	110.028	115.529
VG-20.02	PERI-ED Privada.	P. Urb. Pública	Ayunta.	1.168,47	3.505	70.108	73.613
							189.142
							2.277.145

TOTAL SISTEMAS GENERALES

NOTA: Hay variaciones en los costes con relación a las Fichas del PGOU, debido a que los cálculos se han realizado con las superficies finales obtenidas en este Plan Parcial.

Si entendemos este valor como presupuesto de ejecución material:

CUADRO RESUMEN	Superficie m ²	EUROS
SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR	50.658,55	2.088.003
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	3.003,27	189.142
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	53.660,82	2.277.145
16 % GASTOS GENERALES		364.343
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL		136.629
TOTAL CONTRATA		2.778.117
16 % IVA		444.499
TOTAL PRESUPUESTO SISTEMAS GENERALES		3.222.616

2.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

Este estudio económico se realiza en base a los costes medios estimados, teniendo en cuenta los precios actuales de mercado de la construcción para los trabajos de urbanización.

En su caso las cantidades reflejadas en este estudio podrán ser actualizadas anualmente mediante la aplicación del IPC., fijado por los organismos oficiales competentes, de forma que las cantidades resultantes puedan ser fiables para la contratación de las obras.

Será el Proyecto de Actuación el que valore si proceden o no las indemnizaciones por derribo de construcciones "ilegales" o por destrucción de plantaciones u otro tipo de instalaciones, que no son propias de este suelo ("rústico hasta este PGOU).

Se han considerado los siguientes costes unitarios:

1.- VIARIO (Aceras, calzadas, aparcamientos y similares):

- Movimientos de tierras y explanaciones6,09 euros/m²

- Pavimentación.....	17,24 euros/m ²
- Red de distribución de agua.....	4,49 euros/m ²
- Red de saneamiento.....	9,93 euros/m ²
- Jardinería y arbolado de alineación.....	1,99 euros/m ²
- Mobiliario urbano.....	1,55 euros/m ²
- Señalización.....	1,28 euros/m ²
- Red de gas natural.....	0,63 euros/m ²
- Red de telecomunicaciones.....	0,58 euros/m ²
- Red eléctrica en media y baja tensión.....	10,58 euros/m ²
- Alumbrado público.....	8,60 euros/m ²
- Varios (Seguridad y salud, calidad, etc.).....	1,09 euros/m ²
TOTAL.....	64,05 euros/m ²

2.- ZONAS VERDES:

Euros/m² de ajardinamiento (árboles aislados, arbustos, setos, herbáceas, plantas de flor, césped, etc.), riego (por goteo y aspersión), mobiliario y acondicionamiento de zonas verdes "sin" pavimentar.

TOTAL: 38,43 euros/m²

3.- AREAS DE JUEGOS:

Parque de juegos de niños al aire libre (pavimentación específica, columpios, mobiliario, etc.).

TOTAL: 149,45 euros/m²

4.- CINTURÓN VERDE:

Euros/m² de ajardinamiento, según criterios del PGOU e indicaciones de este Plan Parcial. Se toma el valor de las fichas del Estudio Económico del PGOU para el EG-S9:

TOTAL: 1,50 euros/m²

De acuerdo con los criterios generales establecidos resulta el siguiente cuadro de viario y espacios libres locales a urbanizar:

<u>CUADRO RESUMEN</u>	<u>Valoración euros/m²</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>EUROS</u>
URB. DE VIALES Y PASEOS PEATONALES	64,05	22.234,19	1.424.100
ESP. LIBRES: AJARDINADOS	38,43	8.420,47	323.599
ESP. LIBRES: AREAS DE JUEGOS	149,45	200,00	29.890
ESP. LIBRES: UNIDOS A CINTURÓN VERDE	1,50	739,75	1.110
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		31.594,41	1.778.699
16 % GASTOS GENERALES			284.592
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL			106.722
TOTAL CONTRATA			2.170.013
16 % IVA			347.202
TOTAL PRESUPUESTO SISTEMAS LOCALES			2.517.215

PRESUPUESTO TOTAL DE LA URBANIZACIÓN SECTOR SUR-D 5 DEL P.G.O.U. DE SORIA. LA VIÑA EL CAÑUELO

	<u>SISTEMAS GENERALES</u>	<u>SISTEMAS LOCALES</u>	<u>TOTAL</u>
Superficie a urbanizar (en m ²)	(62,94%) 53.660,82	(37,06%) 31.594,41	85.255,23
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (en euros)	2.277.145	1.778.699	4.055.844
PRESUPUESTO TOTAL (en euros)	3.222.616	2.517.215	5.739.831

FINAL

Este es el documento que se redacta como Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUR-D 5, La Viña-El Cañuelo, del P.G.O.U. de Soria, y que se presenta para su "Aprobación Definitiva".

Soria, enero de 2007. El Arquitecto, Juan Alberto Blanco de Miguel.

COLABORADORES: Bruno Vargas López (Ingeniero Técnico en Topografía). Carmelo Villanueva y Fidel Romo (Enea Ingeniería).

Soria, 21 de marzo de 2007.- La Alcaldesa, Encarnación Redondo Jiménez. 1268

URBANISMO

Fogón del Salvador, S.L., solicita licencia municipal para la actividad de ampliación de restaurante, a ubicar en local sito en la Pza. del Salvador, nº 1, bajo de esta ciudad.

De conformidad con lo establecido en el art. 27º de la Ley 11/03, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de la Junta de Castilla y León, queda de manifiesto el expediente en la Secretaría de este Ayuntamiento, durante el plazo de 20 días, contados a partir de la publicación de este anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia** a fin de que las personas que pudieran quedar afectadas por la mencionada actividad, puedan presentar en el mismo plazo las reclamaciones que estimen pertinentes.

Soria, 29 de mayo de 2007.- La Alcaldesa, Encarnación Redondo Jiménez. 2061

Lingyong Yang, solicita licencia municipal para la actividad de Bazar, a ubicar en local sito en la C/ Eduardo Saavedra, nº 50 de esta ciudad.

De conformidad con lo establecido en el art. 27º de la Ley 11/03, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de la Junta de

Castilla y León, queda de manifiesto el expediente en la Secretaría de este Ayuntamiento, durante el plazo de 20 días, contados a partir de la publicación de este anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia** a fin de que las personas que pudieran quedar afectadas por la mencionada actividad, puedan presentar en el mismo plazo las reclamaciones que estimen pertinentes.

Soria, 25 de mayo de 2007.- La Alcaldesa, Encarnación Redondo Jiménez. 2062

Sistemas Gypsum, S.L., solicita licencia municipal para la actividad de almacén de materiales de construcción, a ubicar en nave 2, C/N del P.I. "Las Casas" de esta ciudad.

De conformidad con lo establecido en el art. 27º de la Ley 11/03, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de la Junta de Castilla y León, queda de manifiesto el expediente en la Secretaría de este Ayuntamiento, durante el plazo de 20 días, contados a partir de la publicación de este anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia** a fin de que las personas que pudieran quedar afectadas por la mencionada actividad, puedan presentar en el mismo plazo las reclamaciones que estimen pertinentes.

Soria, 28 de mayo de 2007.- La Alcaldesa, Encarnación Redondo Jiménez. 2063

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria del día 29 de mayo de 2007, aprobó definitivamente el proyecto de actuación de la Unidad de Ejecución U-18, C/ Betetas, de Soria.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad y en cumplimiento de lo preceptuado en el art. 61.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y art. 251.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Soria, 4 de junio de 2007.- El Alcalde Acctal., Julio Santamaria Calvo. 2118

CORRECCIÓN de errores de la convocatoria de ayudas para financiar gastos de guarderías infantiles en el municipio de Soria.

Advertido error en el texto remitido para su publicación del anuncio de la convocatoria de ayudas para financiar gastos de guarderías infantiles en el municipio de Soria, organizado por la Concejalía de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Soria, se procede a efectuar la oportuna rectificación:

- En el punto 5.2.- Renta de la unidad familiar:

Donde dice: "La renta familiar se obtendrá por agregación de las rentas del ejercicio 2006",

Debe decir: "La renta familiar se obtendrá por agregación de las rentas del ejercicio 2005".

- En el anexo I, punto 1.2.- Situación socioeconómica:

Donde dice:

"Renta per cápita igual o inferior al 0,5 veces el IPREM vigente para 2006: 14 puntos

Renta per cápita entre 0,5 y 0,75 veces el IPREM vigente para 2006: 12 puntos

Renta per cápita entre 0,75 y 1 vez el IPREM vigente para 2006: 10 puntos

Renta per cápita entre 1 y 1,25 veces el IPREM vigente para 2006: 8 puntos

Renta per cápita entre 1,25 y 1,5 veces el IPREM vigente para 2006: 6 puntos

Renta per cápita entre 1,5 y 1,75 veces el IPREM vigente para 2006: 4 puntos

Renta per cápita entre 1,75 y 2 veces el IPREM vigente para 2006: 2 puntos

Renta per cápita superior a 2 veces el IPREM vigente para 2006: 0 puntos

*IPREM 2006: 5.749,20 €/año (479,1 €/mes x 12 pagas)."

Debe decir:

"Renta per cápita igual o inferior al 0,5 veces el IPREM vigente para 2005: 14 puntos

Renta per cápita entre 0,5 y 0,75 veces el IPREM vigente para 2005: 12 puntos

Renta per cápita entre 0,75 y 1 vez el IPREM vigente para 2005: 10 puntos

Renta per cápita entre 1 y 1,25 veces el IPREM vigente para 2005: 8 puntos

Renta per cápita entre 1,25 y 1,5 veces el IPREM vigente para 2005: 6 puntos

Renta per cápita entre 1,5 y 1,75 veces el IPREM vigente para 2005: 4 puntos

Renta per cápita entre 1,75 y 2 veces el IPREM vigente para 2005: 2 puntos

Renta per cápita superior a 2 veces el IPREM vigente para 2005: 0 puntos

*IPREM 2005: 5.637,60 €/año (469,8 €/mes x 12 pagas)."

- En el anexo II.- Documentación exigida.- Documentación acreditativa de la renta de la unidad familiar mediante:

Donde dice: "Fotocopia completa de la declaración sobre el I.R.P.F. correspondiente al ejercicio 2006..."

Debe decir: "Fotocopia completa de la declaración sobre el I.R.P.F. correspondiente al ejercicio 2005..."

Soria, 29 de mayo de 2007.- La Alcaldesa, Encarnación Redondo Jiménez. 2070

MOLINOS DE DUERO

PRESUPUESTO GENERAL AÑO 2007

En la Intervención de este Ayuntamiento y conforme dispone el artículo 169 del Real Decreto 2/2.004, de 5 de marzo, Regulador de las Haciendas Locales, se encuentra expuesto al público, a efectos de reclamaciones, el Presupuesto General para el Ejercicio de 2007, aprobado inicialmente por la Corporación en sesión celebrada el día 25 de mayo de 2007.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el artículo 170.1) del citado Real Decreto a que se ha hecho referencia, y por los motivos taxativamente enumerados en el número 2) del citado artículo, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

a) Plazo de exposición y admisión de reclamaciones: 15 días hábiles, contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

b) Oficina de presentación: Registro General.

c) Órgano ante el que se reclama: Ayuntamiento de Molinos de Duero (Soria).

Molinos de Duero, 26 de mayo de 2007.- El Alcalde, José Manuel Cornejo Martín. 2064

- - -

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 150. 3) de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, al que se remite el artículo 158.2 de la misma Ley y artículo 20.3 en relación con el 38.2 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril.

Se hace público, para general conocimiento que esta Corporación en sesión plenaria celebrada el día 27 de Septiembre de 2006, adoptó acuerdo inicial que ha resultado definitivo, al no haberse presentado reclamaciones contra el mismo, de aprobar el Expediente núm. 1 de Modificación de Créditos y/o Créditos Extraordinarios, que afecta al Presupuesto General de esta Corporación del ejercicio 2006.

Concesión de créditos extraordinarios y/o suplementos de créditos aprobados, resumidos por capítulos:

Capítulo	Denominación	Importe
2	Gastos en Bienes corrientes y de servicios.....	6.550,00 euros
4	Transferencias corrientes.....	30,00 euros
TOTAL CRÉDITOS EXTRAORDINARIOS		
Y/O SUPLEMENTOS DE CRÉDITOS.....		6.580,00 euros

El total importe anterior queda financiado con cargo al Remanente líquido de Tesorería disponible y por Mayores ingresos producidos, cuyo resumen por capítulos es el siguiente:

Capítulo	Denominación	Importe
Remanente T. 8	Activos financieros	6.580,00 euros
TOTAL IGUAL CRÉDITOS EXTRAORDINARIOS		
Y/O SUPLEMENTOS DE CRÉDITOS.....		6.580,00 euros

Molinos de Duero, 18 de mayo de 2007.- El Alcalde, José Manuel Cornejo Martín. 2068

SAN ESTEBAN DE GORMAZ

Por D^a. Ana Salcedo de Dios, se tramita expediente nº A-15/07 para instalación de la actividad de comercio al por menor de toda clase de artículos, en C/ Mayor, 11 de San Esteban de Gormaz.

Lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10 de la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por concesión de licencia de actividad y apertura de establecimientos del Ayuntamiento de San Esteban de Gormaz, se hace público, para que los que pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad que se pretende legalizar, puedan formular las observaciones pertinentes en el plazo de 8 días a contar de la inserción del presente edicto en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

San Esteban de Gormaz, 29 de mayo de 2007.- El Alcalde en funciones, José Antonio Alcalá Carralcázar. 2065

- - -

Por la Sociedad de Restauración Convento de San Esteban S.L.U., se solicita licencia ambiental en expte. A-13/07 para instalación de la actividad de cafetería, restaurante y posada en Av. Valladolid, 96 de San Esteban de Gormaz.

Lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se hace público, para que los que pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad que se pretende instalar, puedan formular las observaciones pertinentes en el plazo de veinte días a contar de la inserción del presente edicto en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

San Esteban de Gormaz, 29 de mayo de 2007.- El Alcalde en funciones, José Antonio Alcalá Carralcázar. 2066

VILLAR DEL ALA

El Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el 23 de mayo de 2007, aprobó inicialmente el expediente de modificación de créditos n.º 01/2006.

Dicho expediente estará expuesto al público en la Secretaría del Ayuntamiento durante el plazo de quince días, durante el cual los interesados podrán examinarlo y presentar las reclamaciones que estimen convenientes, de acuerdo con lo establecido en los artículos 150 y 158 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales. Transcurrido dicho plazo sin que se hayan presentado reclamaciones se considerará definitivamente aprobado sin necesidad de nuevo Acuerdo.

Villar del Ala, 24 de mayo de 2007.- El Alcalde, Román Valdespino Álvarez. 2069

CUBO DE LA SOLANA

Al amparo de lo establecido en el artículo 7, de la Ley 5/2005, de 24 de mayo, de establecimiento de un régimen excepcional y transitorio para las explotaciones ganaderas de Castilla y León, se tramitan en este municipio expedientes de licencias ambientales para explotaciones ganaderas siguientes:

- Explotación para 35 cabezas de ganado vacuno en las parcelas 5003 y 5004, polígono 13, de Cubo de la Solana, solicitada por D. Oscar Gómez Rodrigo.

- Explotación para 3 cabezas de ganado equino en C/ Carretera, s/n, de Luvia, solicitada por D. Frco. Javier Izquierdo Catalina.

- Explotación para 100 cabezas de ganado vacuno en la parcela 159, del polígono 1, de Luvia, solicitada por Hilario Lafuente e Hijos SC.

- Explotación para 6 cabezas de ganado equino y 15 ovinos en las parcelas 5022, 153, 154 y 155, del polígono 1, de Luvia, solicitada por Hilario Lafuente e Hijos SC.

Lo que se hace público para que los que puedan resultar afectados por la actividad ganadera puedan formular las observaciones y alegaciones pertinentes en el plazo de 20 días a contar desde la inserción del presente anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

Cubo de la Solana, 23 de mayo de 2007.- El Alcalde, R. Oscar Gómez Rodrigo. 2094

ARCOS DE JALÓN

Por los interesados que se relacionan y para las actividades expresadas se ha solicitado a este Ayuntamiento licencia ambiental conforme a la Ley 5/2005, de 24 de mayo, de establecimiento de un régimen excepcional y transitorio para las explotaciones ganaderas en Castilla y León.

En cumplimiento con la Legislación vigente, se procede a abrir período de información pública por término de veinte días hábiles desde la aparición del presente Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que, quienes se vean afectados de algún modo por dicha actividad, presenten las alegaciones que consideren pertinentes.

El expediente objeto de esta información se puede consultar en las oficinas municipales en horario de oficina.

1.- Rubén Ballano Marco para explotación ganadera de ovino en Parcela nº 5072 polígono 4 de Utrilla.

2.- Luis Ballano Morcillo para explotación ganadera de ovino en Parcela nº 5072 polígono 4 de Utrilla.

3.- Félix Casado Aguilar para explotación ganadera de ovino en Parcela nº 121 polígono 32 de Chaorna.

4.- Alfredo Larena Martínez para explotación ganadera de ovino en Calle Corralón nº 13 de Montuenga de Soria.

5.- Fernando Casado Aguilar para explotación ganadera de ovino y caprino en Parcela nº 121 polígono 32 de Chaorna.

6.- Constantino Casado Martínez para explotación ganadera de ovino en Parcela nº 15098 b) y c) polígono 67 de Sagides.

7.- Vicente Legido Santamaría para explotación ganadera de ovino y caprino en Calle Reoyo s/n de Aguilar de Montuenga.

8.- Paulino Archilla de Pablo para explotación ganadera de ovino en Parcela nº 30349 Polígono 15 de Arcos de Jalón y Parcela nº 5076 Polígono 7 de Valladares.

9.- Librada Heredia García para explotación ganadera de ovino y caprino en Ctra. de Madrid s/n de Jubera.

10.- Nicolás y Roberto Gordo C.B. para explotación ganadera de ovino en Calle Castillo nº 76 de Montuenga de Soria, Camino de Alconchel s/n de Montuenga de Soria, parcela nº 439 polígono 23, parcela nº 10744 polígono 20 y parcela nº 5028 polígono 24 de Montuenga de Soria.

11.- Aurora Rodríguez Bartolomé para explotación ganadera de ovino-caprino en parcela nº 5118 polígono 29 de Aguilar de Montuenga.

12.- Tomás Rodríguez Sampedrano para explotación ganadera de ovino en Calle Castillo nº 207 de Montuenga de Soria.

13.- Jesús García Huerta para explotación ganadera de ovino-caprino en parcelas nº 560-561 polígono 34 de Chaorna.

14.- Víctor de Mingo Berenguer para explotación ganadera de ovino en Calle Castillo nº 237 de Montuenga de Soria.

15.- Mª Pilar Ibáñez Bartolomé para explotación ganadera de ovino en parcela nº 5248 polígono 46 de Iruecha

16.- Felicitas Bartolomé Heredia para explotación ganadera de ovino en parcela nº 5248 polígono 46 de Iruecha.

17.- Antonio Huerta Ortega para explotación ganadera de ovino en parcela nº 544 polígono 60 de Sagides.

18.- Miguel Ángel Sarmiento Martínez para explotación ganadera de caprino en parcela nº 5230 polígono 17 de Arcos de Jalón.

19.- Catalina Luna Alcudia y Teodoro Martínez Casado para explotación ganadera de ovino en parcela 5176 polígono 67, parcela 5174 polígono 67, parcela 5047 polígono 67, parcela 5134 y 5135 polígono 67, parcela 468 polígono 75, parcela 5002 polígono 75, y parcela 5439 polígono 69 todas ellas de Layna.

20.- Rogelio Casado de Mingo para explotación ganadera de ovino en parcela nº 5471 polígono 71, parcelas nº 195-196 polígono 68, parcela nº 738 polígono 70 todas ellas de Layna.

21.- Tomás Casado de Mingo para explotación ganadera de ovino en parcela nº 5471 polígono 71, parcelas nº 195-196 polígono 68, parcela nº 738 polígono 70 todas ellas de Layna.

22.- Ángel López Rodríguez para explotación ganadera de ovino en Camino de Alconchel s/n de Montuenga de Soria.

23.- Carlos Martínez Casado para explotación ganadera de ovino en parcela nº 89 polígono 67, parcela nº 5426 polígono 69, parcela nº 5421 polígono 69, parcela nº 50189 polígono 70, todas ellas de Layna.

24.- Alberto Martínez Casado para explotación ganadera de ovino-caprino en parcela nº 20373 polígono 72, parcela nº 5423 polígono 69 de Layna.

25.- Hnos. Lozano Sanz S.C. para explotación ganadera de ovino en Calle Tejar s/n de Montuenga de Soria, parcela nº 5039 polígono 20 y parcela nº 107 g) polígono 24 de Montuenga de Soria.

26.- Pedro Martínez Casado para explotación ganadera de ovino en parcela nº 20373 polígono 72 y parcela nº 24002 b) polígono 75 de de Layna.

27.- Francisco Bendicho Mendoza para explotación ganadera de ovino en parcelas nº 5138-5140 polígono 38 de Judes.

28.- M^a Olga Martínez Casado para explotación ganadera de ovino en parcela nº 5048 polígono 67, parcela nº 89 polígono 67 y parcela nº 24002 b) polígono 75, todas ellas de Layna.

29.- Máximo Huerta Martínez para explotación ganadera de ovino en parcela 13361 y 10362 polígono 71 de Layna.

30.- Arturo Huerta Martínez para explotación ganadera de ovino en parcela nº 10361 y 10362 polígono 71 de Layna.

31.- Majadillas Verdes S.L. para explotación de ganado bovino y equino en parcela nº 5068 polígono 64 de Ures de Medinaceli.

32.- Alejandro Esteban León para explotación de ganado ovino en parcela nº 414 polígono 30 de Aguilar de Montuenga y parcelas nº 107-108 polígono 14 de Arcos de Jalón.

33.- Julio César Esteban Menés para explotación de ganado ovino en parcela nº 414 polígono 30 de Aguilar de Montuenga y parcelas nº 107-108 polígono 14 de Arcos de Jalón.

Arcos de Jalón, 29 de mayo de 2007.- El Alcalde, Jesús Ángel Peregrina Molina.

2090

ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO

INFORMACIÓN pública y levantamiento de actas previas a la ocupación de los bienes y derechos afectados por el expediente de expropiación de las obras comprendidas en el proyecto: "refuerzo y renovación de firme. SO-380, de Matalebreras (N-122) a Ólvega (CI-101). Provincia de Soria". Clave: 4.1-SO-11.

Con fecha 22 de Mayo de 2007, la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, aprobó el proyecto que figura en el encabezamiento, aprobación que lleva implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación.

Es de aplicación el art. 11.1 de la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León (B.O.C. y L. de 4.04.1990), lo que supone la declaración de urgencia de los bienes expropiados.

En consecuencia, este Servicio Territorial, en uso de las facultades que le confiere el art. 98 de la vigente Ley de Expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954 y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 52 de la misma y concordantes de su Reglamento, ha resuelto convocar a los titulares de los bienes y derechos afectados que figuran en la relación aneja y expuesta en el tablón de anuncios del Ayuntamiento respectivo y en el Servicio Territorial de Fomento, sito en la Plaza Mariano Granados, nº 1, 42002 Soria, y señalar la fecha, lugar y hora, que a continuación se indica para proceder al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación sin perjuicio de trasladarse al lugar donde se hallen ubicadas las fincas, si se considera necesario.

AYUNTAMIENTO DE ÓLVEGA

Día 25 de junio de 2007 a las 9,30 horas.

A dicho acto que será notificado individualmente por correo certificado y con acuse de recibo a los interesados, deberán asistir personalmente, o bien representados por persona debidamente autorizada para actuar en su nombre, aportando los documentos acreditativos de su titularidad y el último recibo de contribución que corresponda al bien afectado, pudiendo hacerse acompañar, a su costa si lo estiman oportuno de Perito y/o Notario.

Es de señalar que esta publicación se realiza, además, a los efectos de información pública contemplados en los arts. 17.2, 18 y 19.2 de la LEF para que en el plazo de quince días (que, conforme establece el art. 56.2 del Reglamento de Expropiación Forzosa podrán prorrogarse hasta el momento en que se proceda al levantamiento de las citadas actas previas a la ocupación), los interesados puedan formular, por escrito, ante este Servicio Territorial de Fomento (Plaza de Mariano Granados 1, 5ª planta, 42002, Soria), alegaciones a los solos efectos de subsanar posibles errores que se hayan producido al relacionar los bienes afectados por la urgente ocupación.

Los planos parcelarios y la relación de interesados y bienes afectados podrán ser consultados en las dependencias antes citadas.

Nº Orden	Nº Polígono	Nº Parcela	Término municipal	Titular	Clase de Terreno parcela m ²	Superficie expropiada m ²	Superficie
1	5	314	OLVEGA	JIMENEZ GARCIA VALENTIN	C- Labor o Labradío secoano	11880	862
2	5	298	OLVEGA	CALONGE BARRAL VICENTA	C- Labor o Labradío secoano	8740	289
3	5	301	OLVEGA	ALONSO MAZA ANTONIO	C- Labor o Labradío secoano	12200	581
4	5	303	OLVEGA	VILLAR BACHILLER, FRANCISCO	C- Labor o Labradío secoano	3600	26

Soria, 21 de mayo de 2007.- El Jefe del Servicio Territorial de Fomento, Auxibio López Lagunas.

2041

SERVICIO TERRITORIAL DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN del Viceconsejero de Economía de Autorización Administrativa del Parque Eólico "El Cayo II", en los términos municipales de San Pedro Manrique, Villar del Río, Las Aldehuelas y Oncala (Soria).

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 25 de febrero de 2002 la empresa Compañía Eólica Tierras Altas, S.A. solicitó autorización para el parque eólico El Cayo II, la cual se sometió a información pública (B.O.C. y L. 07.06.2002 y **Boletín Oficial de la Provincia** 22.05.2002), sin que se presentaran proyectos en competencia.

2. Con fechas 5 de agosto de 2.003 (B.O.C. y L. 29.08.2003 y **Boletín Oficial de la Provincia** 01.09.2003) y 1 de junio de 2.005 (B.O.C. y L. 30.06.2005 y **Boletín Oficial de la Provincia** 12.08.2005), se sometió a información pública la solicitud de autorización administrativa y declaración de impacto ambiental, a la par que se exponía en los tabloneros de anuncios de los ayuntamientos de San Pedro Manrique, Villar del Río, Las Aldehuelas y Oncala.

3. Dentro del plazo legal concedido al efecto se presentaron cinco escritos de alegaciones, suscritos por el Ayuntamiento de Villar del Río, la Asociación Soriana para la Defensa y Estudio de la Naturaleza, D^a. Inés Marín García y 29 más, D. Ramiro Cascante Molino y 31 más y D. Juan A. Gallego Baigorri en representación de la Junta Provisional de la Comunidad Vecinal de Huérteles que, una vez informados por la empresa solicitante, los contenidos medioambientales fueron valorados por la Ponencia Técnica a efectos de formular la declaración de impacto ambiental, y asimismo, D. Juan Antonio Baigorri y el Ayuntamiento de Villar del Río alegan errores en la titularidad de la parcela 5.101 del Pol. 5 del Catastro de Rústica de Villar del Río.

4. Por Resolución de 10 de octubre de 2006, de la Secretaría General de la Consejería de Medio Ambiente, se hizo pública la Declaración de Impacto Ambiental (B.O.C. y L. 23.10.06).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Es Órgano competente para dictar esta Resolución de Autorización el Viceconsejero de Economía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en virtud del acuerdo de avocación de fecha 28 de julio de 2006, que ha sido notificado a los interesados.

2.- Considerando que en lo referente a la titularidad de la parcela 5.101 del Polígono 5 se estará a lo que dispongan los Tribunales de Justicia Ordinaria.

VISTOS

Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.

Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, y demás disposiciones de general aplicación.

Vista la propuesta del Servicio Territorio de Industria, Comercio y Turismo de Soria, de 7 de febrero de 2007,

RESUELVO

AUTORIZAR a la empresa Compañía Eólica Tierras Altas, S.A. el parque eólico denominado "El Cayo II", cuyas características principales son las siguientes:

- 14 aerogeneradores, marca MADE, modelo AE-52- Serie 800, de 750 kW de potencia unitaria (10.500 kW totales) en torres de 55 m. de altura, rotor tripala de 52 m. de diámetro, transformador interior de 1.000 KVA, relación 30/1 kV, en los términos municipales de Magaña, Pobar y Carrascosa de la Sierra.

- Línea subterránea de dos circuitos trifásicos a 30 kV de interconexión de los aerogeneradores hasta el Centro de Control CC2 "El Cayo II".

- Centro de Control CC2, en caseta prefabricada de 13,75 x 3 m., para albergar las celdas de línea de llegada, celdas de medida y celda de protección de línea, equipos de control y comunicaciones conforme a la reglamentación técnica aplicable y con las siguientes condiciones:

Primera.- Las contenidas en la declaración de impacto ambiental, publicada en el B.O.C. y L. de 23 de octubre de 2006, que se transcribe a continuación:

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

La Consejería de Medio Ambiente determina informar FAVORABLEMENTE, a los solos efectos ambientales, la instalación de los aerogeneradores: C2-8, C2-9, C2-10, C2-11, C2-12, C2-13, C2-14, C2-15, C2-16, C2-D2, C2-D3, C2-21, C2-26 y C2-27, siempre y cuando se cumplan las condiciones que se establecen en esta Declaración, sin perjuicio del cumplimiento de otras normas vigentes, ambientales, urbanísticas o de cualquier otro tipo, que puedan impedir o condicionar su realización.

La Consejería de Medio Ambiente determina informar desfavorablemente, a los solos efectos ambientales, la instalación de los siguientes aerogeneradores:

1) Aerogeneradores C2-D1, C2-1, C2-2, C2-3, C2-4, C2-5 y C2-6, por encontrarse en zona de paso de aves migratorias y afectar a las lagunas de Zanquilez.

2) Aerogeneradores C2-7, C2-D4, C2-22 y C2-23, porque los caminos hasta los mismos transcurren por fuertes pendientes.

3) Aerogeneradores C2-17, C2-18, C2-19 y C2-20, por estar en terrenos de fuertes pendientes y los caminos tener pendientes excesivas.

4) Aerogeneradores C2-24 y C2-25, por encontrarse muy próximos a la localidad de Montaves, causando fuerte impacto visual y sonoro, estar en terrenos de fuertes pendientes y los caminos tener pendientes excesivas.

1.-Medidas protectoras: Las medidas preventivas, correctoras y compensatorias a efectos ambientales a las que queda sujeta la ejecución y explotación del parque evaluado, además de las contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental, en lo que no contradigan a esta Declaración, son las siguientes:

a) Señalización: En caso de ser necesario balizamiento de los aerogeneradores y apoyos, de acuerdo a la normativa vigente, se realizará, siempre que ésta lo permita, con luces rojas. Igualmente se señalará el riesgo de desprendimiento de placas de hielo de las palas de los aerogeneradores.

b) Accesos: Se deberán utilizar los accesos ya existentes. En la construcción de nuevos accesos u otras infraestructuras asociadas al parque, como las líneas eléctricas soterradas, no se afectará a bosquetes arbolados, ni a ningún yacimiento histórico, arqueológico o paleontológico.

El mantenimiento en perfecto estado de toda la infraestructura viaria de acceso al parque eólico, tanto las pistas incluidas en el proyecto como aquellas otras existentes que, sin haber sido incluidas en el mismo, vayan a ser utilizadas para las labores propias de la explotación, correrá a cargo de la empresa promotora.

c) Estériles: Los estériles procedentes de las excavaciones se reutilizarán para relleno de viales, terraplenes, etc. El resto se verterá en una zona adecuada debidamente autorizada, controlada y restaurada.

d) Protección del suelo: La tierra vegetal procedente de la mejora y construcción de los caminos de acceso y de las vías de servicio, y excavaciones para la cimentación de los aerogeneradores y torres metálicas, se retirará de forma selectiva y se conservará adecuadamente para ser utilizada posteriormente en la restauración de las áreas degradadas, plataformas, conducciones y vertedero de estériles.

e) Protección de la vegetación: Todas las labores de alteración o destrucción de vegetación, apertura o modificación de viales, restauración y recuperación del medio natural, así como la concreción de medidas correctoras y compensatorias de esta Declaración de Impacto Ambiental, deberán contar con el asesoramiento, autorización en su caso, e indicaciones técnicas o instrucciones del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Soria.

f) Protección de la fauna: Para minimizar las afecciones a la avifauna, se prohíbe expresamente la realización de obras durante el período nupcial, de reproducción y cría, que de forma orientativa es del 15 de enero al 15 de julio.

Se establecerá un seguimiento periódico quincenal de la línea de los aerogeneradores, con una afección de 100 m a cada lado. Este seguimiento será semanal en las épocas de migración, prenupcial y postnupcial, con un esfuerzo de búsqueda de veinte minutos de recorrido a pie por aerogenerador. Se comunicará previamente la fecha a los Servicios Territoriales de Industria, Comercio y Turismo, y de Medio Ambiente. Anualmente, en función de la eficacia y resultados, se podrá revisar la periodicidad de estos seguimientos.

Protocolo a seguir ante el hallazgo de un ejemplar muerto:

a) Cuando se trate de aves de mediano y gran tamaño, se dará comunicación del episodio de mortalidad de forma inmediata al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Soria, para que la Guardería Medioambiental proceda al levantamiento del cadáver. Esta comunicación se efectuará mediante correo electrónico o fax, con indicación concreta de la ubicación de los restos, siendo deseable la notificación de las coordenadas UTM.

b) Cuando se trate de aves de pequeño tamaño, cuya desaparición por predadores es muy probable, se dará comunicación del siniestro al Servicio Territorial de Medio Ambiente con indicación concreta de la ubicación de los restos, siendo deseable la notificación de las coordenadas UTM.

La zona de afección del parque eólico se mantendrá limpia de basuras, muldares, carroñas y similares, para evitar que se incremente el riesgo de accidentes por colisión.

Si durante la fase de explotación, y como consecuencia de los resultados de los estudios de avifauna, se detectase una afección significativa de algún aerogenerador a las especies voladoras, a juicio del Servicio Territorial de Medio Ambiente, la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León podrá ordenar que sea modificada su ubicación, sea limitado su funcionamiento o sea suprimido.

g) Protección del paisaje: En la ejecución del proyecto se deberá tener en cuenta la necesidad de proteger y conservar el nevero ubicado junto al aerogenerador nº 13.

Las torres de los aerogeneradores serán de tipo troncocónico, de tonalidad grisácea a azulada, clara y mate en su pintado.

h) Protección del Patrimonio Histórico: En la ejecución del proyecto se deberá tener en cuenta la necesidad de proteger y conservar los restos del despoblado medieval de "Montaves Somero", situado en las proximidades del aerogenerador nº 8 y del camino. Así mismo, la realización de obras en la zona denominada como yacimiento de "Abrigaño", deberá contar con supervisión arqueológica.

i) Vías Pecuarias: Se deberá obtener autorización de ocupación de las vías pecuarias que resultasen afectadas, debiendo solicitar la misma ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Soria.

j) Gestión de residuos: Se prestará una estricta atención a la adecuada gestión de aceites y residuos procedentes del mantenimiento de aerogeneradores y del resto de la maquinaria, almacenándose adecuadamente y entregándose a gestor autorizado en un plazo no superior a seis meses. El promotor y las posibles empresas subcontratadas para el mantenimiento deberán registrarse como pequeños productores de residuos peligrosos, en el Servicio Territorial de Medio Ambiente, y realizar la preceptiva declaración anual.

Las torres y barquillas se mantendrán en perfecto estado y limpias de todo tipo de grasas y aceites. El material utilizado en la limpieza será gestionado del mismo modo que los aceites usados.

En caso de contaminación accidental del suelo, la porción afectada será recogida y entregada a gestor autorizado.

Se deberá obtener la autorización de vertidos, debiendo solicitarla al organismo de cuenca correspondiente.

k) Restauración: Al final de la fase de construcción se restaurarán todas aquellas superficies que no sean ocupadas de una forma permanente. Las zonas degradadas por obras de acceso, almacenamiento de materiales, sistemas de drenaje, excavación, hormigonado, etc., deberán restaurarse de forma adecuada, reponiéndose los terrenos a su estado anterior lo más fielmente posible. En todos estos casos se realizará una remodelación topográfica y posterior extensión de tierra vegetal y revegetación con especies herbáceas y arbustivas autóctonas.

l) Protección acústica: Se vigilará el cumplimiento estricto de lo dispuesto en el Decreto 3/1995, de 12 de enero, para las Actividades Clasificadas por sus niveles sonoros o de vibraciones.

m) Conexiones internas: El trazado subterráneo de la línea eléctrica se señalará adecuadamente.

n) Medidas compensatorias: El promotor deberá establecer y ejecutar un plan de medidas en coordinación con la Consejería de Medio Ambiente, encaminado a la mejora del medio natural en sus diferentes aspectos.

Dicho plan de medidas deberá estar definido y aprobado en un plazo máximo de tres meses a partir de la fecha de publicación de esta Declaración de Impacto Ambiental.

En especial, teniendo en cuenta la presencia en este entorno de otros parques eólicos de distintos promotores, se estudiará de manera conjunta la construcción de un muladar para aves necrófagas en el extremo norte de la provincia de Soria, de modo que su ubicación posibilite el vuelo de las rapaces sin riesgo de colisión con los aerogeneradores, para lo cual se llevará a cabo un estudio previo de ubicación idónea del citado muladar.

Desmantelamiento: Cuando se produzca la fase de abandono, se procederá al desmantelamiento de la instalación, a la retirada de todos los elementos y a la restitución de los terrenos al estado original, tanto del parque eólico como de la línea eléctrica soterrada, estación de control y resto de construcciones e instalaciones.

Para garantizar el desmantelamiento y retirada de los equipos al fin de la vida útil del Parque Eólico, se presentará valoración de este coste y se constituirá garantía ante el Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo para su futura ejecución.

2.-Dirección ambiental: El promotor deberá nombrar un director ambiental que se responsabilizará del cumplimiento y eficacia de las medidas preventivas y correctoras, del seguimiento del Programa de Vigilancia Ambiental y de la ejecución del Plan de Restauración, así como de elaborar los informes periódicos que deberán presentarse al órgano ambiental.

3.-Modificaciones: Toda modificación significativa sobre las características de este proyecto deberá contar con Resolución favorable de la Delegación Territorial de la Junta de Cas-

tilla y León en Soria, sin perjuicio de la tramitación de las autorizaciones que en su caso procedan.

Si en el futuro se proyectase realizar alguna construcción aneja o auxiliar, se pondrá en conocimiento de la Comisión Provincial de Prevención Ambiental, autorizándola en su caso, y si procede, el Servicio Territorial correspondiente.

Se consideran exentas de esta obligación, a efectos ambientales, las modificaciones que se deriven de la aplicación de las medidas protectoras de esta Declaración.

4.-Coordinación: Todas las labores de alteración o destrucción de vegetación, apertura o modificación de viales, restauración y recuperación del medio natural, así como la concreción de las medidas correctoras y compensatorias de esta Declaración de Impacto Ambiental, deberán contar con el asesoramiento, autorización en su caso, e indicaciones técnicas del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Soria.

5.-Protección del Patrimonio Histórico: Si en el transcurso de los trabajos de excavación apareciesen en el suelo o subsuelo restos históricos, arqueológicos o paleontológicos, se paralizarán las obras en la zona afectada, procediendo el promotor a ponerlo en conocimiento de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, que dictará las normas de actuación que procedan.

6.-Programa de Vigilancia Ambiental: Se deberá presentar un informe semestral sobre el desarrollo del Programa de Vigilancia Ambiental, desde la fecha de inicio de las obras, en el Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo de Soria, que lo remitirá al Servicio Territorial de Medio Ambiente. En este informe se reflejará el grado de cumplimiento y la eficacia de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias establecidas en esta Declaración y en el Estudio de Impacto Ambiental; así mismo, se informará de la marcha de los trabajos de restauración. En cualquier caso, se elaborará un informe final de dicha restauración.

7.-Seguimiento y vigilancia: La vigilancia y seguimiento de lo establecido en esta Declaración de Impacto Ambiental corresponde a los órganos competentes por razón de la materia, facultados para la autorización del proyecto, sin perjuicio de la alta inspección que se atribuye a la Consejería de Medio Ambiente, como órgano ambiental, que podrá recabar información de aquellos al respecto, así como efectuar las comprobaciones necesarias en orden a verificar el cumplimiento del condicionado ambiental.

8.- Licencia Ambiental: Las medidas contenida en esta Declaración, serán recogidas en la Licencia Ambiental, si fuese concedida, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

9.- Garantías: Para garantizar la ejecución de las medidas compensatorias, de restauración y restitución, se presentará valoración de su coste para su aprobación por el Servicio Territorial de Medio Ambiente, y se constituirá garantía para su ejecución ante el Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo.

Segunda.- Deberá presentarse, en plazo no superior a un mes, Memoria de Desmantelamiento del parque eólico y sus instalaciones eléctricas asociadas, en la que se incluya presupuesto valorado que, revisado por el Órgano competente lo aceptará o señalará la cuantía del mismo, constituyéndose aval

o depósito que se actualizará cada año en función del I.P.C. interanual.

Tercera.- La instalación de producción que se autoriza, deberá cumplir con la normativa vigente y, en particular, por estar prevista su conexión a la red eléctrica, deberá utilizar una tecnología capaz de cumplir los requisitos establecidos en el apartado 3.1. "Condiciones de intercambio de energía" del P.O. 12.2 (Procedimiento de Operación del Sistema 12.2) regulado mediante Resolución de 11 de febrero de 2005, de la Secretaría General de la Energía, por la que se aprueba un conjunto de procedimientos de carácter técnico e instrumental necesarios para realizar la adecuada gestión técnica del Sistema Eléctrico.

Asimismo, y conforme a lo dispuesto en la Resolución de 17 de marzo de 2004, de la Secretaría de Estado de Energía, Desarrollo Industrial y Pequeña y Mediana Empresa, por la que se modifica un conjunto de procedimientos de carácter técnico e instrumental necesarios para realizar la adecuada gestión técnica del Sistema Eléctrico, concretamente en el Punto 7: SCO (Sistema de control de operaciones en tiempo real) del Procedimiento de Operación del Sistema: "Información intercambiada por Red Eléctrica de España P.O.9"; la instalación de producción que se autoriza, deberá disponer de un despacho de maniobras, o estar conectada a un despacho delegado para posibilitar que llegue, en tiempo real, a Red Eléctrica de España la información que, relativa a dicha instalación, le sea precisa para operar en el sistema eléctrico.

Esta Resolución se dicta sin perjuicio de que el interesado obtenga cualquier otra autorización, licencia, permiso, contrato o acuerdo que la legislación vigente establezca.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso de Alzada, en el plazo de un mes, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Excmo. Sr. Consejero de Economía y Empleo, conforme a lo dispuesto en los Arts. 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Valladolid, 28 de marzo de 2007, El Viceconsejero de Economía, Rafael Delgado Núñez"

Soria, 24 de abril de 2007.- El Jefe del Servicio, Gabriel Jiménez Martínez. 2072

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE SORIA

Para conocimiento de las personas a cuyo favor pudieran derivarse derechos del acto administrativo impugnado y de quienes tuvieran interés directo en el mantenimiento del

mismo, se hace saber que por doña María Rosa Martín Pérez se ha formulado recurso contencioso-administrativo contra la desestimación presunta por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto en fecha 26 de octubre de 2006, contra el anuncio del Ayuntamiento de Molinos de Duero (Soria) de fecha 11 de octubre de 2006, por el que se desestiman las alegaciones presentadas por la parte recurrente de fecha 19 de septiembre de 2006 contra el acuerdo del Pleno de 23 de agosto de 2006 y se aprueban definitivamente la relación de bienes y derechos afectados por el expediente de expropiación forzosa para la realización de obras, haciéndose pública la relación de propietarios de bienes afectados y se fija la valoración asignada al bien expropiado, recurso al que ha correspondido el número procedimiento ordinario 103 /2007.

Lo que se anuncia para emplazamiento de los que con arreglo a los artículos 49 y 50 en relación con el 21 de la ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, puedan comparecer como codemandados en indicado recurso."

Soria, 24 de mayo de 2007.- El Secretario, Rafael Suárez Díez. 2067

JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1 DE SORIA

EDICTO - CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Doña Antonia Pomedá Iglesias, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número 1 de Soria.

HAGO SABER: Que en el procedimiento Ejecución 23/2007 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de la Tesorería General de la Seguridad Social y del Instituto Nacional de la Seguridad Social contra la empresa Muebles Almazán Decoración y Regalos, S.A., se ha dictado auto de fecha 29-V-07 cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"En atención a lo expuesto, SE ACUERDA:

a) Declarar al ejecutado Muebles Almazán Decoración y Regalos, S.A., en situación de insolvencia por importe de 51.214,06 euros, insolvencia que se entenderá, a todos los efectos, como provisional.

b) Archivar las actuaciones previa anotación en el Libro correspondiente, y sin perjuicio de continuar la ejecución si en lo sucesivo se conocen nuevos bienes del ejecutado. - Notifíquese esta resolución a las partes y al Fondo de Garantía Salarial, haciéndolo a la empresa demandada mediante su publicación por edictos en el **Boletín Oficial de la Provincia de Soria**, advirtiéndose que frente a la misma cabe recurso de reposición en el plazo de 5 días hábiles ante este Juzgado."

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Muebles Almazán Decoración y Regalos, S.A., en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

Soria, 29 de mayo de 2007.- La Secretaria Judicial, Antonia Pomedá Iglesias. 2074

ADVERTENCIAS:

No se procederá a la publicación de ningún anuncio, **tenga o no carácter gratuito**, si no se remite acompañado del documento de autoliquidación cumplimentado y que no venga registrado por conducto de la Diputación Provincial de Soria.

ADMINISTRACIÓN: Excma. Diputación Provincial de Soria
IMPRIME: Imprenta Provincial de Soria