

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE SORIA

| | | |
|---|--|--|
| <u>SUSCRIPCIONES</u> | 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 | <u>ANUNCIOS</u> |
| Anual para Ayuntamientos, Juzgados y Organismos Oficiales: 44,40 € Anual particulares 60,70 € Semestral particulares 33,30 € Trimestral particulares 19,40 € | | 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. |

Año 2007 Viernes 22 de Junio Núm. 72

S U M A R I O

| | <u>PAG.</u> |
|---|-------------|
| I. ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO | |
| SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN SORIA | |
| Notificación acuerdo de iniciación expedientes sancionadores..... | 2 |
| Notificación iniciación expedientes sancionadores | 2 |
| Notificación resolución expedientes sancionadores | 3 |
| MINISTERIO DE FOMENTO | |
| Levantamiento de actas previas a la ocupación. Mejora de trazado carretera N-110 | 4 |
| II. ADMINISTRACIÓN LOCAL | |
| AYUNTAMIENTOS | |
| SORIA | |
| Aprobación definitiva Plan Parcial texto refundido SUR-D-9 "La Viña-El Cañuelo Oeste" | 5 |
| Aprobación inicial proyecto de actuación SUD-OD1 "Prados Vellacos" | 44 |
| COVALEDA | |
| Convocatoria y bases plaza de peón especializado en Servicios Múltiples | 45 |

ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN SORIA

NOTIFICACIÓN acuerdo de iniciación de expediente sancionador

Por esta Subdelegación del Gobierno, se procedió, a dictar los correspondientes Acuerdos de Iniciación, por la presunta comisión de una infracción administrativa a la norma que, así mismo se especifican, a:

Nombre y Apellidos: Jorge Carretero Cordobés

N.I.E.: 30.944.342

Número Expediente Sancionador: 198/2007

Último domicilio conocido: Soria, C/ Enrique Tierno Galván, 10, 1º, C

Nombre y Apellidos: Hichan Metkal

N.I.E.: X-3083097-Q

Número Expediente Sancionador: 167/2007

Último domicilio conocido: Soria, Av/ Valladolid, 24,1º, D

Nombre y Apellidos: César Manuel Barros Piñero

Número Expediente Sancionador: 176/2007

Último domicilio conocido: Madrid, C/ Periana, 14, 7º, C.

Nombre y Apellidos: Sergio Velez Ventas

Número Expediente Sancionador: 166/2007

Último domicilio conocido: Madrid, C/ Mariano Vela, 38, 2º

Nombre y Apellidos: Mohammed Labeled

N.I.E.: X-2683907-Z

Número Expediente Sancionador: 195/2007

Último domicilio conocido: Valladolid, C/ Bajada Libertad, 10

Nombre y Apellidos: Ivan Santos Ledo

N.I.E.: 71.157.335-G

Número Expediente Sancionador: 194/2007

Último domicilio conocido: Valladolid, C/ Vencejo, 1,1º, A

Nombre y Apellidos: Rafael Carnicero Brezmes

N.I.E.: 71.164.616

Número Expediente Sancionador: 193/2007

Último domicilio conocido: Valladolid, C/ Moradas, 40, 2º, B

Nombre y Apellidos: Cristian Renedo Izquierdo

N.I.E.: 71.163.311

Número Expediente Sancionador: 192/2007

Último domicilio conocido: Valladolid, C/ Macizo de Gredos, 27.

Norma infringida: Art. 25.1) de la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana (B.O.E. nº 46, de 22-2-92), modificada por la 4/1997, de 4 de agosto y la 10/1999, de 21 de abril, (B.O.E. nº 186 y 96, de 5-8-97 y 22-4-99), respectivamente.

De acuerdo con lo establecido en el párrafo segundo de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado (B.O.E. nº 90, de 15-4-97) e intentada sin efecto la notificación al domicilio indicado, se hace público el presente edicto, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, (B.O.E. nº 285, de 27-11-92), modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero (B.O.E. nº 12, de 14-01-99), y se le emplaza, como interesado, para la vista del aludido expediente, dentro del plazo de 15 días hábiles, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio, a fin de que pueda formular las alegaciones que considere oportunas, pasados los cuales sin que se hayan efectuado, se continuará con la tramitación del mismo.

Soria, 4 de junio de 2007.– El Subdelegado del Gobierno,
Germán Andrés Marcos. 2171

EDICTO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. 285, de 27 de noviembre de 1992), se hace pública notificación de la iniciación de los expedientes sancionadores que se indican, instruidos por la Jefatura Provincial de Tráfico, a las personas o entidades denunciadas que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, ésta no se ha podido practicar.

Los correspondientes expedientes obran en la Unidad de Sanciones de la Jefatura Provincial de Tráfico, ante la cual les asiste el derecho de alegar por escrito lo que en su defensa estimen conveniente, con aportación o proposición de las pruebas que consideren oportunas, dentro del plazo de quince días hábiles, contados desde el siguiente al de la publicación del presente en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

Si en la columna "Requerimiento" aparece el número (1), se requiere del denunciado que se cita, titular del vehículo objeto de la denuncia, para que identifique al conductor del mismo en la fecha indicada, haciéndole saber que si incumple la obligación legal de identificación del conductor del vehículo, se iniciará expediente sancionador por infracción al artículo 72.3 de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial aprobado por Real Decreto Legislativo 339/1990, (B.O.E. 63, de 14 de marzo), según redacción dada pro la Ley 17/2005 de 19 de julio, (B.O.E. 172 de 20 de julio).

Transcurrido dicho plazo sin que se haya hecho uso del derecho para formular alegaciones y/o aportar o proponer pruebas, se dictarán las oportunas Resoluciones.

ARTº.= Artículo; RDL= Real Decreto Legislativo; RD= Real Decreto; SUSP= Meses de suspensión. REQ= Requerimiento. PTOS= Puntos.

| EXPEDIENTE | DENUNCIADO/A | IDENTIF. | LOCALIDAD | FECHA | CUANTIA EUROS | SUSP. | PRECEPTO | ARTº | PTOS | REQ. |
|--------------|----------------------------|-----------|---------------------|------------|------------------|-------|------------|-------|------|------|
| 420043258864 | M GARCIA | 74183317 | ORIHUELA | 08-03-2007 | 150,00 | | RD 2822/98 | 010.1 | | |
| 420043242698 | R PEON | X5106184T | BADALONA | 17-01-2007 | 10,00 | | RD 2822/98 | 026.1 | | |
| 420401714780 | M ALVAREZ | 10874998 | BARCELONA | 21-01-2007 | 140,00 | | RD 1428/03 | 048. | 2 | |
| 420043265261 | A FARICLE | 35099660 | MONTGAT | 10-03-2007 | 150,00 | | RD 2822/98 | 010.1 | | |
| 420401795342 | FITNESS Y WELLNESS INEDITG | B64233141 | RUBI | 18-02-2007 | | | RD 1428/03 | 048. | | (1) |
| 420043239160 | O TRILLO | 34890803 | A CORUÑA | 01-03-2007 | 60,00 | | RDL 8/2004 | 003.B | | |
| 420401778241 | A MORENO | 53329384 | LLORET DE MAR | 13-01-2007 | 100,00 | | RD 1428/03 | 048. | | |
| 420401784447 | L HERNANDEZ | NO CONSTA | MADRID | 19-12-2006 | 200,00 | | RD 1428/03 | 048. | | |
| 429401721871 | M INFANTES | 53062549 | MADRID | 04-04-2007 | 310,00 | | RDL 339/90 | 072.3 | | |
| 420043248720 | P CUADRADO | 70158786 | SAN SEBASTIAN REYES | 04-03-2007 | 150,00 | | RD 2822/98 | 011.1 | | |
| 420043330400 | P CUADRADO | 70158786 | SAN SEBASTIAN REYES | 04-03-2007 | 150,00 | | RD 2822/98 | 019.1 | | |
| 420043258839 | M CAMACHO | 52586210 | TORRE DEL MAR | 06-03-2007 | 150,00 | | RD 2822/98 | 010.1 | | |
| 420043258840 | M CAMACHO | 52586210 | TORRE DEL MAR | 06-03-2007 | 150,00 | | RD 2822/98 | 012.5 | | |
| 420043258852 | M CAMACHO | 52586210 | TORRE DEL MAR | 06-03-2007 | 150,00 | | RD 2822/98 | 010.1 | | |
| 420043273610 | M CAMACHO | 52586210 | TORRE DEL MAR | 06-03-2007 | 150,00 | | RD 2822/98 | 012.5 | | |
| 420043273622 | M CAMACHO | 52586210 | TORRE DEL MAR | 06-03-2007 | 150,00 | | RD 2822/98 | 019.1 | | |
| 420043275321 | TRANSPORTES GARDE Y NECO S | B31598238 | BERIAIN | 05-03-2007 | 60,00 | | RDL 8/2004 | 003.B | | |
| 420401796048 | J LOPEZ | 18209559 | MURIETA | 10-03-2007 | | | RD 1428/03 | 048. | | (1) |
| 420043276593 | A EL FATEHY | X1312285C | SAN ADRIAN | 06-03-2007 | 90,00 | | RD 1428/03 | 167. | | |
| 420401784721 | A ROMERO | 72700747 | ZIZUR MAYOR | 12-03-2007 | | | RD 1428/03 | 048. | | (1) |
| 420043263367 | I CASTILLO | 28783732 | OLIVARES | 07-03-2007 | 60,00 | | RDL 8/2004 | 003.B | | |
| 420043263379 | I CASTILLO | 28783732 | OLIVARES | 08-03-2007 | 60,00 | | RDL 8/2004 | 003.B | | |
| 420043262960 | L PLAZA | 16802511 | ALMAZAN | 08-03-2007 | 300,00 | 1 | RD 1428/03 | 087.1 | 4 | |
| 420043096748 | E RACTRID | NO CONSTA | SORIA | 25-02-2007 | 600,00 | 1 | RD 1428/03 | 020.1 | | |
| 420450000620 | F MONTOJO | 00245426 | CALATAYUD | 24-03-2007 | | | RD 1428/03 | 048. | | (1) |
| 420401793631 | E DIAZ | 17448773 | CALATAYUD | 09-03-2007 | | | RD 1428/03 | 048. | | (1) |
| 420043205756 | A MONFORTE | 17144674 | ZARAGOZA | 19-02-2007 | 450,00 | | RD 2822/98 | 010.1 | | |
| 420401793655 | A PARDO | 17834716 | ZARAGOZA | 09-03-2007 | | | RD 1428/03 | 048. | | (1) |

Soria, 1 de junio de 2007.- La Jefa Provincial de Tráfico, María Francisca Delgado Martín.

2173

EDICTO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. 285, de 27 de noviembre de 1992), se hace pública notificación de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores que se indican, dictadas por la Autoridad competente según la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, a las personas o entidades que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, ésta no se ha podido practicar.

Contra estas resoluciones que no son firmes en vía administrativa podrá interponerse recurso de alzada dentro del plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente en el Boletín Oficial o Diario Oficial correspondiente, ante el Director General de Tráfico, excepto cuando se trate de sanciones de cuantía inferior a 60,10 euros recaídas en el ámbito de Comunidades Autónomas que comprendan más de una provincia, en cuyo caso la interposición será ante el Delegado del Gobierno de la Comunidad.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya hecho uso de este derecho, las resoluciones serán firmes y las multas podrán ser abonadas en período voluntario dentro de los 15 días siguientes a la firmeza, con la advertencia de que, de no hacerlo, se procederá a su exacción por vía ejecutiva, incrementado con el recargo del 20% de su importe por apremio.

Los correspondientes expedientes obran en la Unidad de Sanciones de la Jefatura Provincial de Tráfico.

ARTº.= Artículo; RDL= Real Decreto Legislativo; RD= Real Decreto; SUSP= Meses de suspensión. REQ= Requerimiento. PTOS= Puntos.

| EXPEDIENTE | SANCIONADO/A | IDENTIF. | LOCALIDAD | FECHA | CUANTIA EUROS | SUSP. | PRECEPTO | ARTº | PTOS | REQ. |
|--------------|--------------------|-----------|-------------------|------------|------------------|-------|------------|-------|------|------|
| 420043257410 | M SILVA | 48531003 | PLAYA DE SAN JUAN | 18-01-2007 | 70,00 | | RD 1428/03 | 100.2 | | |
| 420043158651 | J MARTINS | NO CONSTA | BARCELONA | 30-05-2006 | 450,00 | | RD 772/97 | 001.2 | | |
| 420043215051 | C PEREZ | 45830061 | BARCELONA | 06-10-2006 | 450,00 | | RD 772/97 | 001.2 | | |
| 420043214733 | M RODRIGUEZ | 76237265 | DON BENITO | 04-02-2007 | 150,00 | | RD 1428/03 | 117.1 | 3 | |
| 420043229463 | J DE LA PINTA | 22737995 | BARAKALDO | 04-10-2006 | 450,00 | | RD 1428/03 | 039.5 | | |
| 429043472043 | A MARTIN | 16041474 | GETXO | 18-12-2006 | 310,00 | | RDL 339/90 | 072.3 | | |
| 420043331014 | F DA SILVA | X7916076M | BRIVIESCA | 24-02-2007 | 150,00 | | RD 1428/03 | 117.1 | 3 | |
| 420043176707 | B LAHOUCINE | X3581763L | AUTOL | 26-10-2006 | 90,00 | | RD 1428/03 | 167. | | |
| 420043245134 | I TERHES | X4191494C | ALCALA DE HENARES | 03-02-2007 | 150,00 | | RD 1428/03 | 018.2 | 3 | |
| 429401776926 | R VILLOSLADA | 09027399 | ALCALA DE HENARES | 07-12-2006 | 310,00 | | RDL 339/90 | 072.3 | | |
| 420401745648 | J MUSSARD | 02195333 | COLMENAREJO | 20-02-2007 | 140,00 | | RD 1428/03 | 050. | 2 | |
| 420043274444 | J DEL SAZ | 51890313 | MADRID | 14-02-2007 | 120,00 | | RD 1428/03 | 094.1 | | |
| 429401774140 | F GARCIA | 07501500 | PEDREZUELA | 02-11-2006 | 310,00 | | RDL 339/90 | 072.3 | | |
| 420043247015 | M C R TEO AMCOR SL | B84415124 | SEVILLA LA NUEVA | 31-01-2007 | 60,00 | | RDL 8/2004 | 003.B | | |
| 420043206682 | D ISRAEL | 74853108 | BENAHAVIS | 01-02-2007 | 150,00 | | RD 1428/03 | 053.1 | | |
| 420043227594 | A RIBEIRO | X6985566Y | CEHEGIN | 14-02-2007 | 150,00 | | RD 1428/03 | 143.1 | 4 | |
| 420043245158 | F DA SILVA | X7073083P | LORCA | 04-02-2007 | 10,00 | | RD 2822/98 | 026.1 | | |
| 420043241918 | A BENZAL | 22459168 | TORRE PACHECO | 20-12-2006 | 60,00 | | RDL 8/2004 | 003.B | | |
| 420043257835 | J MEDRANO | 18199343 | PAMPLONA | 16-01-2007 | 150,00 | | RD 1428/03 | 084.1 | | |

| EXPEDIENTE | SANCCIONADO/A | IDENTIF. | LOCALIDAD | FECHA | CUANTIA EUROS | SUSP. | PRECEPTO | ART* | PTOS | REQ. |
|--------------|----------------------------|-----------|----------------------|------------|------------------|-------|------------|-------|------|------|
| 420043244658 | A LAKHOUIL | X2616032N | SAN ADRIAN | 28-01-2007 | 60,00 | | RD 1428/03 | 018.1 | | |
| 429401982654 | K AITAISSI | X18473530 | TUDELA | 20-11-2006 | 310,00 | | RDL 339/90 | 072.3 | | |
| 420401773978 | J BLANCO | 16007733 | TUDELA | 13-06-2006 | 140,00 | | RD 1428/03 | 048. | | |
| 420043253520 | M ANDEREZ | 12654829 | AGUILAR | 01-12-2006 | 60,00 | | RDL 8/2004 | 003.B | | |
| 420401790710 | L ABELLA | 09370949 | SANT AGUSTI DES VE | 29-11-2006 | 100,00 | | RD 1428/03 | 048. | | |
| 420043260226 | J DELGADO | NO CONSTA | EL BURGO DE OSMA | 01-12-2006 | 60,00 | | RD 1428/03 | 029.1 | | |
| 420043270797 | M CHAKIR | X3965908H | SORIA | 29-01-2007 | 90,00 | | RD 1428/03 | 167. | | |
| 420043248287 | J BENEITEZ | 00693049 | SORIA | 19-02-2007 | PAGADO | | RD 1428/03 | 018.2 | 3 | |
| 429043475627 | M CARUS | 16792588 | SORIA | 26-12-2006 | 310,00 | | RDL 339/90 | 072.3 | | |
| 420043024439 | H GARCIA | 72885028 | SORIA | 29-12-2006 | 150,00 | | RD 1428/03 | 019.1 | | |
| 420043285346 | H GARCIA | 72885028 | SORIA | 10-12-2006 | 150,00 | | RD 1428/03 | 019.1 | | |
| 420043285346 | H GARCIA | 72885028 | SORIA | 28-12-2006 | 150,00 | | RD 1428/03 | 019.1 | | |
| 420043236388 | B OUGHANEM | NO CONSTA | TORTOSA | 21-01-2007 | 450,00 | | RD 772/97 | 001.2 | | |
| 420043190431 | M ESSAIDI | X1940641Q | VALLS | 29-01-2007 | 10,00 | | RD 772/97 | 001.4 | | |
| 420043474305 | M ESSAIDI | X1940641Q | VALLS | 29-01-2007 | 150,00 | | RD 1428/03 | 101.1 | 2 | |
| 420043470490 | G FETECHÉ | X3854340T | TALAVERA DE LA REINA | 05-08-2006 | 900,00 | | RD 772/97 | 001.2 | | |
| 420043243721 | J THENAISIE | X2634135Z | VALTERNA | 19-02-2007 | 150,00 | | RD 1428/03 | 117.1 | 3 | |
| 420043495000 | E ET TAMIMI | X1148656J | ARIZA | 28-12-2006 | 60,00 | | RDL 8/2004 | 003.B | | |
| 420043207420 | K NIKOLOV | X6513439T | EJEA DE CABALLEROS | 12-02-2007 | 150,00 | | RD 1428/03 | 117.1 | | |
| 420043491182 | M GARCIA | 33514216 | MARIA DE HUERVA | 05-09-2006 | 150,00 | | RD 2822/98 | 012.5 | | |
| 420401981423 | A SORIANO | 25426710 | UTEBO | 25-02-2007 | 140,00 | | RD 1428/03 | 050. | 2 | |
| 420043218428 | AUTO TRANSPORTES ARAGONESE | A50107309 | ZARAGOZA | 19-01-2007 | 60,00 | | RD 1428/03 | 015.1 | | |
| 420043031547 | O PEREIRA | X1435500R | ZARAGOZA | 13-10-2006 | 60,00 | | RDL 8/2004 | 003.B | | |
| 420043259959 | E PEREZ | 25179399 | ZARAGOZA | 03-02-2007 | 10,00 | | RD 2822/98 | 026.1 | | |

Soria, 1 de junio de 2007.- La Jefa Provincial de Tráfico, María Francisca Delgado Martín.

2174

**MINISTERIO DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
UNIDAD DE CARRETERAS DE SORIA**

ANUNCIO de información pública y levantamiento de las actas previas a la ocupación Proyecto: "Mejora de trazado. Carretera N-110, de Soria a Plasencia, p.k. 67,880 al 68,280. Término municipal de San Esteban de Gormaz. Provincia de Soria". Clave: SO-C2107

Por resolución de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental de fecha 16 de abril de 2007, se aprueba el proyecto arriba indicado y se ordena a esta Demarcación la incoación del expediente de expropiación forzosa de los bienes y derechos afectados por las obras de ejecución del proyecto aprobado.

Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (B.O.E. de 31 de diciembre), a cuyo tener se declara de urgencia la ocupación de los bienes afectados por la expropiación forzosa a que dé lugar la construcción de la mencionada obra. La tramitación del correspondiente expediente expropiatorio se ha de ajustar, por tanto, al procedimiento de urgencia previsto en los artículos 52 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y concordantes con su Reglamento de 26 de abril de 1957.

En consecuencia, esta Demarcación, haciendo uso de las facultades que le otorga el art. 98 de la LEF y atendiendo a lo señalado en las reglas 2ª y 3ª de su art. 52, ha resuelto convocar a los propietarios que figuran en la relación que se transcribe a continuación y que se encuentra expuesta en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de San Esteban de Gormaz (Soria), así como en el de la Unidad de Carreteras de Soria, para que el día 19 de julio de 2007, a las once horas, comparezcan en el Ayuntamiento de San Esteban de Gormaz (Soria), al objeto de proceder al levantamiento de las Actas Previas a la Ocupación.

Estas publicaciones, a tenor de lo dispuesto en el art. 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, servirá como

notificación a los posibles interesados no identificados, a los titulares de bienes y derechos afectados que sean desconocidos y a aquellos de los que se ignore su paradero.

Además de los medios citados, se dará cuenta del señalamiento a los interesados, mediante citación individual y a través de la inserción de los correspondientes anuncios en los periódicos "Heraldo de Soria" y "Diario de Soria" así como en el Boletín Oficial del Estado.

A dicho acto deberán comparecer los titulares de bienes y derechos que se expropian personalmente o bien representados por persona debidamente autorizada, aportando los documentos acreditativos de su titularidad, y el último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, pudiendo hacerse acompañar, a su costa, si lo estima necesario, de Perito y 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 Artículo 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 la Unidad de Carreteras de Soria (Mosquera de Barnuevo, 3,42071, Soria), alegaciones a los solos efectos de subsanar posibles errores que se hayan podido producir 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.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS

| Nº de orden | Titular actual | Día | Hora | Superficie a expropiar |
|-------------|---|---------|------|------------------------|
| 1 | Dº Águeda Burgos de Diego | 19-7-07 | 11 | 260,00 m² |
| 2 | Erenia Romero Romero | 19-7-07 | 11 | 1.166,00 m² |
| 3 | Asunción Sáez Sáez | 19-7-07 | 11 | 36,00 m² |
| 4 | Herminia Moreno Aguilera | 19-7-07 | 11 | 613,00 m² |
| 5 | Administración de Infraestructuras Ferroviarias | 19-7-07 | 11 | 1.369,00 m² |

Burgos, 28 de mayo de 2006.- El Jefe de la Demarcación, Francisco Almendres López. 2169

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUTAMIENTOS

SORIA

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 8 de marzo de 2007, aprobó definitivamente el Plan Parcial (Texto Refundido) SUR-D-9 "La Viña-El Cañuelo Oeste".

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad y en cumplimiento de lo preceptuado en el art. 61.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y 165 del Reglamento de Urbanismo.

PLAN PARCIAL SECTOR SUR-D 9

LA VIÑA – EL CAÑUELO OESTE DEL P.G.O.U. DE SORIA
 TEXTO REFUNDIDO QUE SUSTITUYE AL MISMO PRE-
 SENTADO CON FECHA AGOSTO DE 2006

ARQUITECTO REDACTOR: JUAN ALBERTO BLANCO DE MIGUEL
 ENERO DE 2007

EXPOSICIÓN PREVIA.

Con fecha 22 de Septiembre de 2006 se visó en Colegio de Arquitectos de Soria, el Plan Parcial del sector SUR-D 9 "La Viña – El Cañuelo Oeste", solicitando licencia en el Ayuntamiento el día 25 de Septiembre.

La tramitación y contratiempos han sido idénticos que para el sector de suelo urbanizable SURD-5 "La Viña – El Cañuelo", desarrollado por la misma empresa promotora Europea de Viviendas Duero-Soria, S.L. Las fechas de presentación y aprobación de la documentación de los dos planes parciales, han sido muy similares y en algunos casos las mismas.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Soria, en sesión de 24 de octubre de 2006, aprobó inicialmente el Plan Parcial Sector SUR-D 9 "La Viña – El Cañuelo Oeste", comenzando el periodo de exposición pública (un mes) desde su publicación, el día 26 de octubre en el **Boletín Oficial de la Provincia** de Soria nº 128 del año 2006.

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.

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 9 "La Viña – El Cañuelo Oeste" 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 9.

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), P.G.O.U. de Soria 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. Intensidad de uso, edificabilidad 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 general de equipamiento
 - 2.1.5.4. Sistema local de espacios libres
 - 2.1.5.5. Sistema local de equipamiento
 - 2.1.5.6. Aparcamientos públicos
 - 2.1.5.7. Cuadro resumen
- 2.1.6. Red de comunicaciones viaria, carril bici y peatonal.
 - 2.1.6.1. Viario principal rodado
 - 2.1.6.2. Viario peatonal y carril bici
 - 2.1.6.3. Paseos peatonales con tráfico restringido
 - 2.1.6.4. Caminos en el Cinturón Verde
 - 2.1.6.5. Camino de los Royales
- 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
 - 2.1.7.13. Sistema ferroviario
- 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. Uso dotacional o equipamiento privado
 - 2.2.2.3. Espacios libres públicos
 - 2.2.2.4. Espacios libres privados
 - 2.2.2.5. Espacios dotacionales públicos
 - 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 libre.
 - 2.3.3. Residencial colectiva protegida.
 - 2.3.4. Residencial unifamiliar.
 - 2.3.5. Terciario / Equipamiento privado.
- 2.4. Cuadros resumen
- 3. ANEXO: Sistema General de Espacios Libres. Análisis y diagnóstico
- 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 Estudio paisajístico. Estado actual. Cinturón Verde. Análisis y diagnóstico
 - I-7.1 Infraestructuras. Saneamiento
 - I-7.2 Infraestructuras. Distribución de agua
 - I-7.3 Infraestructuras. Instalación eléctrica
 - I-7.4 Infraestructuras. Alumbrado público
 - I-7.5 Infraestructuras. Red de telecomunicaciones
 - I-7.6 Infraestructuras. Red de distribución de gas
- Planos de ORDENACIÓN.
 - O-1 Calificación del suelo. Superficies.
 - O-2 Alineaciones y rasantes. Edificabilidad. Viario
 - 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. Intensidad de uso, edificabilidad 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 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 libre.
 - 2.3.3. Residencial colectiva protegida.
 - 2.3.4. Residencial unifamiliar.
 - 2.3.5. Terciario / Equipamiento privado
- 2.4. Cuadros resumen
- 3. ANEXO: Sistema General de Espacios Libres. Análisis y diagnóstico

I. MEMORIA VINCULANTE

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-9, 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 sures-te-noroeste, linda: al Norte, con Sector-10 (Camino de los Royales); al Sur con la Estación de tren y vías; al Este, linda con Sector-5 (vial de circunvalación VG-S5) y al Oeste, con la Variante de Soria.

Con una superficie total de 361.145,90 m² (326.921,90 m² + 34.224 m² de Sistemas Generales Exteriores adscritos a este sector) constituye el sector que el Plan General denomina "Suelo Urbanizable Delimitado" SUR-D 9 (según ficha del PGOU la superficie es de 362.437 m²).

Está cruzado por tres caminos: dos en la zona central que confluyen en la calle Segovia y otro en el perímetro sur. 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 la zona central (junto a sector SUR-D 5) y en la zona sur (junto a la estación de tren). El tercer camino está situado en el límite sur del sector, haciendo de separación con la estación de ferrocarril de RENFE; su trazado tiene dos partes, la primera denominada Camino calle de la Estación que finaliza en las instalaciones traseras de RENFE, y una segunda parte llamada calle Camino del Cañuelo, que discurre anexo a la valla de la estación y de trazado y procedencia ciertamente dudosa. Junto a este último hay dos nuevas calles entre las edificaciones existentes, que como el anterior no ofrecen ninguna garantía de legalidad.

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 resto de la ciudad, son los viales generales propuestos por el PGOU y los viales locales planteados en el Plan Parcial SUR-D 5.

Hay que hacer mención especial sobre el Camino de acceso a la Finca de Los Royales. Aunque se trata de una vía privada, el PGOU, lo ha recogido parcialmente como Sistema General Viario, por la importancia de su ubicación y por su tradición local como zona de paseo. Dicho camino tiene dos partes:

- El primer tramo está incluido totalmente dentro del Sector SUR-D 6 y queda definido como sistema general viario.

- El segundo tramo, entre los sectores SUR-D 9 y SUR-D 10, queda partido por su eje y deja de ser Sistema General, debiendo "urbanizar la mitad cada sector".

Es importante tenerlo en cuenta, porque se trata de la salida natural (y única posible dada la topografía) del sector en su zona norte cruzando la variante, además de ser el único acceso rodado posible a la Finca de los Royales.

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

- Por un lado el citado Camino de los Royales, que se encuentra ya en parte consolidado con edificación y totalmente urbanizado, además de la continuación proyectada para el mismo en el Sector-5. 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 (paso bajo puente proyectado por PP sector-5). 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.

- Finalmente, y la más complicada, el Camino de la Estación. 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 PGOU para esta zona (aparte del Sistema General de circunvalación, que por diferencia de cota se hace inaccesible) no contempla expresamente ningún tipo de viario.

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 el punto más alto se ubica junto al Camino de los Royales (rotonda) a cota +79 m, y el más bajo junto al puente de la variante bajo la vía de tren +30 m.

La zona norte es la más llana con una ligera pendiente de caída hasta el fuerte talud de la variante. Aunque la zona sur tiene algunas áreas relativamente planas, las nuevas previsiones municipales de viales para la zona (vial de circunvalación) y el límite con la trasera de la estación de ferrocarril, 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, tanto para el sector 5 como para el 9.

Todo ello se puede observar en los planos de Información.

1.3. CARACTERÍSTICAS NATURALES.

En este apartado se señalan una serie de características generales. En el apartado 3 se recoge un análisis y diagnóstico paisajístico detallado.

Se trata de un sector que atraviesa longitudinalmente cuatro vaguadas y en el que se alternan las superficies cultivadas con terrenos de monte con o sin arbolado.

Se pueden distinguir cuatro tipos de unidades paisajísticas:

1. Cultivos de cereal. En las zonas más llanas y en algunas crestas, vaguadas y laderas menos pronunciadas. Algunos terrenos ya han sido abandonados al cultivo por las expectativas urbanísticas creadas. No suelen presentar arbolado aunque se encuentran algunas carrascas en el perímetro de las fincas.

2. Monte autóctono de carrascas y matorral. Situado paralelo a la variante. Su estado de conservación es bastante bueno y sobre todo hay que tener en cuenta ejemplares muy interesantes de arbolado.

3. Pradera natural, con cierto grado de antropización, aunque en un estado bastante bueno. Suele tener incorporados pequeños arbustos o matorral. Coincide con las partes bajas de las vaguadas más próximas a la variante.

4. Zonas urbanizadas (de manera ilegal y aleatoria), sin ningún tipo de ordenación. Las edificaciones y fincas valladas se asientan en torno a los caminos de la zona sur. El estado en general es muy malo, lo que las hace totalmente incompatibles con un nuevo planeamiento (imposible integrarlas por la inexistencia de orden en las alineaciones, tipo de edificación, usos incompatibles, etc.)

Salvo las zonas urbanizadas indicadas en el punto 4 anterior (que se encuentran en dos núcleos muy localizados en el centro y al sur), 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.

En cuanto a las dos zonas con edificaciones, hay que distinguir que mientras en la central, únicamente hay unas cuantas viviendas con jardín en relativo buen estado, en la zona sur, el número ya es bastante elevado y con un estado de conservación muy variopinto, aunque siempre la típica imagen de barrio marginal periurbano (usos, viario, edificaciones, estado de conservación, ordenación inexistente,...).

En cuanto a hidrografía, no hay ningún problema con el nivel freático en la zona. La presencia de agua se reduce a dos fuentes: una, la Fuente del Piojo, situada en la vaguada central junto a la circunvalación, y la segunda en el Camino de los Royales cerca del puente de la variante (ver documentación gráfica).

La escorrentía natural de las cuatro vaguadas principales es hacia el río Golmayo que a su vez desemboca en el río Duero. En su recorrido, el agua se encuentra con las barreras intermedias de la Variante Oeste de Soria y la estación de RENFE. Para el paso de pluviales, en la actualidad hay dispuestos unos colectores a modo de alcantarillas para salvar estos obstáculos.

La media de precipitaciones se encuentra en 550 mms. con mayor frecuencia en invierno y primavera durante un periodo aproximado de 100 días.

Con referencia a los vientos, dominan el noroeste, oeste y norte, con intensidades variables y que tienen una clara incidencia sobre la zona de actuación, puesto que la misma se encuentra abierta por sus límites norte y noroeste, al no existir ningún tipo de edificación que pudiera protegerla. El desarrollo de los sectores limítrofes (S-5 y S-10), tampoco solucionaría esta situación.

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 del vial de circunvalación (noroeste-sureste). Hacia el sur y el oeste 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, que habrá que enterrar (ver plano de información).

1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En la documentación gráfica se incluye el plano catastral de la zona, en el que puede observarse la división parcelaria. Se trata de fincas irregulares, 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, "según la documentación gráfica Catastral", y sin perjuicio de modificaciones de acuerdo a levantamiento topográfico y escrituras de propiedad, es la siguiente:

Catastro de urbana 30340:

- Parcela 21 (con edificación y vallada)
- Parcela 22
- Parcela 23
- Parcela 24
- Parcela 25 (con edificación y vallada)
- Parcela 26 (con edificación)
- Parcela 27 (con edificación)
- Parcela 28 (con edificación)
- Parcela 29 (con edificación)
- Parcela 30
- Parcela 31 (con piscina)
- Parcela 32
- Parcela 34 (edificación y piscina)
- Parcela 35 (con edificación)

- Parcela 36 (edificación y piscina)
- Parcela 47
- Parcela 48 (parcial) (con edificación y vallada) Casi entera
- Parcela 49 (parcial)
- Parcela 50 (parcial) (con edificación y arbolado) Una pequeña esquina
- Parcela 52 (parcial)
- Parcela 53
- Parcela 54 (con edificación y vallada)
- Parcela 55 (con edificación y vallada)
- Parcela 56 (con edificación y vallada)
- Parcela 61 (con edificación y vallada)
- Parcela 62
- Parcela 63
- Parcela 64 (con edificación y vallada)
- Parcela 65
- Parcela 66
- Parcela 67
- Parcela 68
- Parcela 69
- Parcela 70
- Parcela 72 (con edificación)
- Parcela 73 (con edificación)
- Parcela 74 (con edificación)
- Parcela 77 (parcial)

Catastro de urbana 33284:

Todas las parcelas figuran como "solares" (alguno con edificación)

- Parcela 1 (con edificación)
- Parcela 2 (con edificación)
- Parcela 3 (con edificación)
- Parcela 4 (con edificación)
- Parcela 5
- Parcela 6
- Parcela 7 (con edificación)
- Parcela 8 (con edificación)
- Parcela 9 (con edificación)
- Parcela 10
- Parcela 11 (con edificación)
- Parcela 12
- Parcela 13

Catastro de rústica Polígono 037:

- Parcela 00001 (parcial)
- Parcela 00002 (parcial)
- Parcela 09001 (parcial)
- Parcela 00069
- Parcela 00070
- Parcela 10071 (parcial)
- Parcela 00072

- Parcela 00073
- Parcela 00074
- Parcela 00075
- Parcela 10076
- Parcela 20076
- Parcela 10089 (parcial)
- Parcela 00090
- Parcela 00091 (parcial) (una esquina pequeña)

Además, aparecen una serie de caminos indicados en el Levantamiento Topográfico (se adjunta en documentación gráfica):

- La mitad del Camino de los Royales
- Camino de la Fuente del Piojo. Parece coincidir con parcela 09001
- Camino del Cañuelo (dividido en tres tramos)
- Calle B
- Calle C
- Calle D
- Camino de acceso a solares en zona central (parcelas 48, 49, 50, 54, 55, 56)

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).

La única discordancia con los límites del sector marcados en el PGOU se produce en la zona sur junto a las vías de RENFE. El plan general establece como límite del sector una línea paralela al eje de la vía a unos 10 metros.

En el levantamiento topográfico se ajusta este límite por dos razones:

- Una física: Se trata del límite natural del talud, igual que ocurre con el resto de la variante (el PGOU sigue la cresta en todo su recorrido).

- Otra segunda: de gestión. El límite propuesto sigue el terreno de expropiación del trazado viario de RENFE. El modificar este límite supone por un lado estrangular la salida de la estación (línea Valladolid-Ariza) y por otro lado complicar la gestión de esta propiedad.

Esta es la razón fundamental de la diferencia de superficie entre la indicada en las fichas del PGOU y la recogida en el levantamiento topográfico real del sector. (En cualquier caso siempre inferior a +/- 5%).

La superficie total es muy similar (un desfase, por defecto del 0,3575 %).

- Ficha urbanística: 362.437,00 m²
- Plan Parcial S-9: 361.145,90 m²

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 expectati-

vas urbanísticas creadas. El resto es monte sin ningún tipo de aprovechamiento (carrasacas aisladas, matorral y pradera).

Al tratarse de una zona periférica de la ciudad, tiene los típicos asentamientos ilegales. Hay dos zonas, una relativamente pequeña y otra segunda de cierta entidad:

- Por un lado, en la zona central, hay una serie de fincas valladas con pequeñas viviendas, destinadas a merenderos, jardín, huerta, etc. Atendiendo a la referencia catastral son las parcelas: 48, 54, 55, 56 y 25.

- Por otro lado, en la zona sur, hay un pequeño núcleo urbano de fincas con edificaciones de mayor o menor entidad, destinadas a vivienda, merendero, almacenes, cuadras para animales, taller, jardín, huerta, piscina etc. Según la referencia catastral son:

Polígono 30340: parcelas 21, 26 a 31, 34, 35, 36, 61 a 67, 72, 73, 74

Polígono 33284: parcelas 1 a 13

Todas ellas figuran como "Solar", con o sin edificación, en plano catastral. En el proyecto de actuación deberá realizarse un estudio detallado de todos los elementos a valorar, en caso de que tengan derecho a indemnización.

Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados. No se recoge ninguno expresamente en la documentación del PGOU. Sin embargo, desde este Plan Parcial se consideran dos elementos:

1.- El Camino de los Royales, por su tradicional uso como zona de paseo y "salida verde" de la ciudad al campo (salvando la variante). Aunque se trate de un vial de acceso a una finca privada su uso ya ha sido asumido por la población. Se deberá conservar el arbolado en buen estado y suplementar con cipreses (para mantener la imagen actual) con un marco de plantación de 4 ó 5 metros.

2.- Cinturón verde paralelo a la variante. Se trata de una zona de monte en un estado de conservación bastante bueno. Sobre todo hay que proteger a toda costa el arbolado existente siempre dentro de su paisaje característico. Se trata de carrasacas en muy buen estado y con bastantes ejemplares centenarios. Hay zonas de pedregal, terrizo o pradera, con matorral y arbustivas autóctonas, que deben protegerse con el arbolado como "unidad paisajística".

En cualquier caso se detallarán estos elementos en el apartado correspondiente a análisis paisajístico y en el plano de información correspondiente.

1.6. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Las determinaciones de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para este Sector SUR-D 9 La Viña - El Cañuelo Oeste 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 ser 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).

Quizá la única reseña de mención, sea la presencia en la zona sur de la estación y vías de ferrocarril. Las prescripciones de la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del sector ferroviario, vienen recogidas en el art. 2.8.42 del PGOU. Como limitación más destacada para este Plan Parcial es la "línea límite de edificación" que la establece a 50 metros de la arista exterior de explanación de la vía. Esto afectará únicamente a una zona de la parcela 15, que se resuelve con un simple retranqueo de 3 metros. También se recoge (art. 2.8.42.C.3): "Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar a su cargo las lindes con éste, estableciendo las medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes". Este vallado de protección deberá incluirse en el Proyecto de Urbanización.

La Ficha incluida en el Plan General para el sector de suelo urbanizable delimitado SUR-D 9, La Viña - El Cañuelo Oeste (discontinuo y sin ordenación detallada) 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: 362.437 m²
- Superficie del sector: 328.213 m²
- Superficie neta del sector: 237.284 m²
- Sistemas generales a obtener: 37.000 m² de equipamiento y 53.929 m² de espacios libres. Total: 90.929 m²
- Sistemas generales existentes: ninguno
- Sistemas generales exteriores adscritos: 34.224 m² de espacios libres
- Intensidad del uso predominante medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales: 0,65 m²/m²
- Edificabilidad máxima: 154.235 m²/e (6.500 m²/ha)
- Densidad mínima: 40 viv/Ha
- Densidad máxima: 60 viv/Ha
- Número indicativo de viviendas: 1.234 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, dotacional Privado (Pv)
- Determinaciones para la gestión y ejecución:
- Coeficientes de ponderación: 1,00 residencial VL, 0,70 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: El sistema general de equipamiento se localizará preferentemente próximo al suelo urbano.

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
- Alumbrado público
- Red de telecomunicaciones
- Red de distribución de gas

NOTA-1: Como la urbanización del Sector SUR-D 5 se desarrollará con anterioridad a la de este Plan Parcial, podemos incluir todos sus servicios como "existentes" a la hora de estudiar las necesidades del Sector-9.

NOTA-2: Cualquier determinación relacionada con edificaciones o infraestructuras no se considera vinculante en este Plan Parcial. Será el Proyecto de Urbanización el que las concrete y diseñe.

1.7.2.- ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

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

En la superficie ocupada por la urbanización objeto del presente proyecto existe una serie de edificaciones y viales que se ven afectadas por la ejecución de las obras, lo que deberá tenerse en cuenta para considerar su demolición y/o reposición (su valoración a efectos de indemnizaciones se realizará en el Proyecto de Actuación). Dichos elementos son los siguientes:

- E1: Finca de recreo. Primer plano de la fotografía nº 1.
- E2: Finca de recreo. Dispone del cobertizo que se aprecia en el segundo plano de la fotografía nº 1.
- E3: Finca de recreo. Dispone de una nave y un cobertizo. Fotografía nº 2.
- E4: Finca de recreo. Fotografía nº 3.
- E5: Finca almacenamiento materiales de construcción. Fotografía nº 4.
- E6: Finca de recreo. Dispone de una vivienda prefabricada de madera y diversos cobertizos. Fotografía nº 5.
- E7: Alineación de diversas viviendas con sus respectivos patios. Línea de edificaciones de la derecha en fotografía nº 6.
- E8: Alineación de parcelas con chamizos y viviendas. Parte central de la fotografía nº 6.
- E9: Finca de recreo con vivienda y nave. Fotografía nº 7.

- E10: Alineación de diversas viviendas. Fotografías nº 8, 9 y 21.

- E11: Finca de recreo con chamizo o merendero. Fotografía nº 10.

- E12: Finca de recreo con vivienda. Fotografía nº 10.

- C1: Camino de los Royales.

- C2: Camino de la Fuente del Piojo. Parte de la C/ Segovia y discurre por la superficie que ocupará el Sector SUR-D 5. Pasa por la propia fuente y sigue su trazado hasta la valla de la variante donde queda interrumpido.

- C3: Da servicio a las fincas E1-E6. Fotografía nº 11.

- C4. A partir de la finca E6, el camino C3 se convierte en una senda viciosa que llega hasta la calle Camino del Cañuelo. Fot. nº 12.

- C5: Calle Camino del Cañuelo. Discurre por detrás de la estación del ferrocarril y da servicio a las viviendas E7. Parte derecha de la fot. nº 6.

- C6: Camino que discurre entre las viviendas E7 y E8. Parte central de la fotografía nº 6.

- C7: Calle que da acceso a viviendas E10 y llega hasta la finca E9. Fotografías nº 8 y 9.

- C8: Camino Calle de la Estación. Da acceso a fincas E11 y E12 y llega hasta la parte trasera de la estación de ferrocarril. Fotografía nº 10.

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

Todas estas construcciones deberán ser demolidas o desmontadas para la ejecución de los diferentes viales.

Así mismo, la ejecución de la urbanización deberá respetar y considerar las calles proyectadas del Sector SUR-D 5 anejo que serán ejecutadas con anterioridad a este Plan Parcial.

1.7.2.2.- Saneamiento (plano I-7.1)

En el área ocupada por la urbanización no existe hoy día 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 evacuan el agua hacia el río Golmayo a través de la obra de fábrica que atraviesa la carretera N-111, según la fotografía nº 13.

En un futuro, por dicha área discurrirá posiblemente la red de saneamiento de pluviales de la urbanización Sector SUR-D 5 a ejecutar, por lo que habrá que contemplarla en los cálculos de la red.

También hay en estos momentos un aliviadero de pluviales que pasa por debajo de la estación de RENFE.

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

No existe ninguna instalación de distribución de agua en la zona en estudio, si bien está prevista la ejecución de la red del Sector SUR-D 5 anexo, desde la que se enlazará la red del presente proyecto, para lo que se deberá comprobar que esta red está dimensionada para abastecer a ambas urbanizaciones.

En el EJE 1 (VG-S5) de la citada urbanización está prevista la instalación de dos tubos de fundición de Ø200 paralelos que discurrirán por toda la calle, desde donde se enlazará para dar servicio.

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

En la superficie ocupada por la presente urbanización existen las redes aéreas de media tensión siguientes:

- LMT de 13,2 kV "ST Soria 3027. Línea 7 – Canadillas", con conductor LA-56.

(Fotografías 14, 15 y 16)

- LMT de 45 kV "ST Soria 3027. Línea 19 –Soria Sur", con conductor LA-180.

(Fotografías 17, 18, 19 y 20)

El tratamiento a dar a estas líneas será el que marque la compañía suministradora de energía eléctrica IBERDROLA, S.A.U. en sus condiciones de suministro, solicitadas con fecha 02 de marzo de 2006 por parte del promotor.

Además de estas líneas, en las calles pertenecientes a la urbanización SUR-D 5 está prevista la instalación de diferentes conducciones subterráneas de Media Tensión que acometerán a los Centros de Transformación proyectados.

Las canalizaciones de estas conducciones comparten la zanja de las canalizaciones eléctricas en Baja Tensión definidas a continuación, igualmente que las arquetas indicadas en planos.

Un punto conflictivo a la hora de redactar el Proyecto de Urbanización puede ser el centro de transformación existente en terrenos de RENFE, junto al Camino del Cañuelo (fotografías 22 y 23).

1.7.2.5.- Instalación eléctrica en baja tensión (plano I-7.3)

La instalación eléctrica en baja tensión existente en la zona consta de varias redes aéreas con apoyos de hormigón que dan servicio a las fincas y a las viviendas enumeradas anteriormente. (Fotografías 1, 9, 10, 11 y 21)

1.7.2.6.- Alumbrado público (plano I-7.4)

Como para el resto de las instalaciones, en la zona en estudio no hay ningún tipo de instalación de alumbrado público. Únicamente existirá en las calles adyacentes pertenecientes al sector SUR-D 5. Se recomienda que esta nueva urbanización se diseñe con báculos y luminarias de las mismas características, para dar continuidad visual tanto a las calles rodadas como peatonales.

1.7.2.7.- Red de telecomunicaciones (plano I-7.5)

La instalación telefónica existente en la zona será la constituida por la canalización, arquetas y red de telefonía pertenecientes al sector SUR-D 5, indicada en el plano correspondiente, de la que partirá la red de la presente urbanización.

Además, por la vaguada indicada en planos, 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-7.6)

En la zona en estudio no existen redes de distribución de Gas Natural, salvo la que se instale en el sector SUR-D 5 anexo y de la que partirá la del presente proyecto. Por ello, se deberán añadir dos ramales a dicha red, constituida por una Red de Media Presión A (100 gr/cm²), de polietileno reticulado del diámetro indicado en planos.

1.7.3.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO

- 1: E1, E2, Red aérea de baja tensión
- 2: E3
- 3: E4
- 4: E5
- 5: E6
- 6: E7, E8, C4, C6
- 7: E9
- 8: E10
- 9: E10, Red aérea de baja tensión
- 10: E11, C8, Redes aéreas de baja tensión
- 12: C4
- 14: LMT de 45 kV "ST Soria 3027. Línea 19 –Soria Sur"
- 15: LMT de 45 kV "ST Soria 3027. Línea 19 –Soria Sur"
- 16: LMT de 45 kV "ST Soria 3027. Línea 19 –Soria Sur"
- 17: LMT de 13,2 kV "ST Soria 3027. Línea 7 – Canadillas"
- 18: LMT de 13,2 kV "ST Soria 3027. Línea 7 – Canadillas"
- 19: LMT de 13,2 kV "ST Soria 3027. Línea 7 – Canadillas"
- 20: LMT de 13,2 kV "ST Soria 3027. Línea 7 – Canadillas"
- 21: Redes aéreas de baja tensión
- 22: Centro de transformación existente (junto a estación de RENFE)
- 23: Centro de transformación existente (junto a estación de RENFE)

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 9, 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 (uso predominante) por cada metro cuadrado de suelo (art. 3.2.10).

El total de m² de "Edificabilidad Máxima" que recoge el Plan General es 154.235 m² (art. 3.2.9). Sin embargo, hemos podido constatar que el cálculo se ha realizado sobre una superficie global de 362.437 m² (de ellos 34.224 m² adscritos) y neta de 237.284 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 su-

perficie global del Sector de 361.145,90 m² (de ellos 34.224 m² en sistema general adscrito) y neta de 235.992,90 m².

La Intensidad del Uso predominante establecida por el P.G.O.U. para este Sector SUR-D 9 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 235.992,90 m² netos, supone una Edificabilidad Máxima de 153.395,38 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:

23,6 Ha x 60 viv/Ha = 1416 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:

23,6 Ha x 40 viv/Ha = 944 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 97 m² de superficie construida destinada al uso específico de residencial colectiva.

- Vivienda unifamiliar: 1 vivienda cada 125 m² de superficie construida (excepto en la Parcela-17 que es de 1/160 m²)

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

El valor de 97 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 5% 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 repartirlo, se ha creado una parcela de terciario privada de 2.000 m² edificables. De los 1.533,95 m² de terciario correspondiente a parcelas de unifamiliar, retan 466,05 m².

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 5% de la edificabilidad residencial en cada parcela colectiva (libre o protegida) (exactamente es el 4,928 %).

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 9

SUPERF. BRUTA m²: 361.145,9

SUPERF. SECTOR m²: 326.921,9

SUPERF. NETA m²: 235.992,9

INTENSIDAD Del uso predomin.: 0,65 m²/m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA. m²: 153.395,38

Nº MÁXIMO VIVIENDAS: 1416

DENSIDAD (Viv/Ha): 60

DENSIDAD (m²t de uso domin./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-9 es residencial colectivo libre. (art. 3.2.10 y ficha Sector S-9)

Los usos pormenorizados con aprovechamiento lucrativo que se han contemplado en el presente Sector, son tres:

- Residencial en vivienda libre, coeficiente 1,0

- Residencial en vivienda protegida, con coeficiente 0,5

- Terciario o equipamiento colectivo, con coeficiente 0,5

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

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

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

La comparativa que justifica dicho coeficiente entre VL y VPP se basa:

- Vivienda libre: gracias a los estudios de mercado realizados por la promotora EUROPEA DE VIVIENDAS DUERO-SORIA S.L.

- Vivienda protegida: por el “módulo” máximo de venta que administrativamente se fija para este uso.

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: 5% (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 MÁXIMO.

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 SUR-D 9) 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 9 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 153.395,38 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).

- Equipamiento o dotación de carácter privado que necesita aprovechamiento patrimonializable.

El resto de las parcelas destinadas a equipamiento son de cesión pública en su totalidad y por lo tanto excluidas 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 | 43.717,68 | 28,5% |
| VIVIENDA LIBRE | COLECTIVA | 71.328,85 | 46,5% |
| | UNIFAMILIAR | 30.679,08 | 20% |
| TERCIARIO-EQUIPAMIENTO | T | 7.669,77 | 5% |
| TOTAL | | 153.395,38 | 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 justificados en el punto 2.1.3.

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 distribución 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.

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 (uso pred.) |
|------------------------|-------------|---|---------------------|--|
| VIVIENDA PROTEGIDA | CP | (28,5%) 43.717,68 | 0,5 | 21.858,84 |
| VIVIENDA LIBRE | COLECTIVA | CL (46,5%) 71.328,85 | 1 | 71.328,85 |
| | UNIFAMILIAR | U (20,0%) 30.679,08 | 1 | 30.679,08 |
| TERCIARIO-EQUIPAMIENTO | T | (5,0%) 7.669,77 | 0,5 | 3.834,88 |
| TOTAL | | 153.395,38 | | 127.701,65 |

El "Aprovechamiento Lucrativo Total del Sector SUR-D 9" es de 127.701,65 m² edificables en el uso predominante (previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles con los coeficientes marcados por el Ayuntamiento de Soria).

De este aprovechamiento el 90% (114.931,48 m²) será para los propietarios y el 10% (12.770,17 m²) corresponderá como cesión al Ayuntamiento.

El "Aprovechamiento Medio del Sector SUR-D 9" se obtiene de dividir 136.445,19 m² (Aprovechamiento Lucrativo Total) por 361.145,90 m² (Superficie total bruta), obteniendo el valor de 0,353601273.

NOTA IMPORTANTE: Estos valores de aprovechamiento lucrativo y aprovechamiento medio "deben" variar en el Proyecto de Actuación por tres razones:

1.- La superficie total del sector para el Proyecto de Actuación puede oscilar en torno a +/- 5%, por lo tanto también cambiaría la edificabilidad permitida, el aprovechamiento lucrativo total y por tanto el aprovechamiento medio.

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 | 21.732,26 | viv. colec. | 43.717,68 | 0,5 | 21.858,84 | 451 |
| | | terciario | 2.154,51 | 0,5 | 1.077,25 | |
| Resid. colectiva libre | 35.418,13 | viv. colec. | 71.328,85 | 1,0 | 71.328,85 | 735 |
| | | terciario | 3.515,26 | 0,5 | 1.757,63 | |
| Resid. unifamiliar | 55.935,42 | | 30.679,08 | 1,0 | 30.679,08 | 230 |
| Terciario/equip. privado (Parc-18) | 6.009,33 | | 2.000,00 | 0,5 | 1.000,00 | |
| Totales | 119.095,14 | | 153.395,38 | | 127.701,65 | 1416 |

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 ciu-

dad y garantice la necesaria interconexión. Aunque no hay viario general incluido en este Sector-9, si que queda afectado por algunos viales de sectores contiguos:

2.- La superficie correspondiente a vías públicas (calles y caminos) debe ser valorada con el art. 238 "Bienes de dominio público" del RUCyL (en principio se debe presumir su adquisición por cesión gratuita). Según el art. 107.1.c, para calcular el aprovechamiento medio, de la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las "dotaciones urbanísticas públicas existentes" (salvo las adquiridas por expropiación u otras formas onerosas). Por lo tanto se deberá restar de la superficie bruta total (361.145,90 m²), la superficie de calles y caminos que se recojan en el deslinde de parcelas ajustadas a la realidad física definidas en el Proyecto de Actuación.

Aprov. medio = Aprov. lucrativo total / (Sup. total - dotaciones publ. existentes)

A modo "orientativo" y de acuerdo con el plano I-6 (Estructura de la Propiedad) realizado por ingeniero técnico en topografía Bruno Vargas López para este Plan Parcial, la superficie de todas las vías públicas incluidas en este sector es de 11.194 m². Todas ellas se presumen adquiridas por cesión gratuita. Por lo tanto (y siempre tomando este valor como provisional hasta concretar el Proyecto de Actuación):

Aprov. medio estimado = 127.701,65 m² / (361.145,90 m² - 11.194 m²) = 0,364912

3.- Materialización de la parcela de equipamiento privado 19-2 EQ (Alegación nº 4, 7 de diciembre de 2006, presentada por Europea de Viviendas Duero-Soria S.L.): Para obtener los 1.000 metros edificables de esta parcela, deberán restarse proporcionalmente de las Manzanas contiguas 1, 2 y 3. Esto obligaría a un reajuste del aprovechamiento lucrativo total, sólo en el caso de que se cambien m² edificables de vivienda colectiva libre por m² edificables de terciario o equipamiento colectivo (y en cualquier caso iríamos siempre a favor de los índices mínimos marcados por el RUCyL, punto 2.1.4.1 de esta memoria). (Ver apartados 2.1.5.5, 2.2.2.2 y 2.3).

Se expone a continuación un cuadro de los usos propuestos con edificabilidades, aprovechamiento y número de viviendas.

- VG-S5, en el Sector SUR-D 5, 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 esta zona, este gran vial quedará interrumpido en sus dos remates, mientras no se desarrollen los sectores 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 SUR-D 9 con la ciudad se realiza necesariamente a través de los mismos: el primero está incluido en otro sector (SUR-D 6) y el segundo en su mayoría dentro del SUR-D 5 pero queda interrumpido en el Sector de Planeamiento Remitido SE.SU-NC 20.02 (parcela industrial reconvertible). Por lo tanto la urbanización previa 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 (parte en este sector EG-S9), denominado Cinturón Verde (6.5.5. Memoria PGOU), en la zona de los nuevos sectores S-3 a S-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 han ubicado junto al cinturón los Equipamientos Locales Públicos: de esta manera el propio Ayuntamiento de Soria podría llegar a variar los límites parcelarios (no vinculantes) aumentando, disminuyendo o reubicando las parcelas de equipamiento según las necesidades concretas en cada momento (ver punto 2.2.2.4 de esta memoria).

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 rodados (mantenimiento) e intervenciones mínimas a realizar (ver punto-3, Anexo). La zona está "natural y paisajísticamente" en un estado de conservación relativamente bueno y requiere de una intervención selectiva por zonas y no demasiado intensa. En cuanto a la inclusión de instalaciones, equipamiento o nueva vegetación se seguirán los criterios marcados por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Soria y el PGOU.

2.1.5.3 Sistema general de equipamientos.

Como detalla el punto 6.5.3 de la Memoria del PGOU, los equipamientos generales que se incluyen en los sectores de suelo urbanizable, no se localizan en lugares concretos, dejando a la ordenación detallada esta decisión para una mejor ubicación de acuerdo con el diseño y necesidades del momento. Únicamente en la ficha del sector SUR-D 9, dentro de las observaciones, se indica que el sistema general de equipamiento se localizará preferentemente próximo al suelo urbano.

2.1.5.4 Sistema local de espacios libres.

Reserva de suelo para el Sistema local de espacios libres públicos. En suelo urbanizable delimitado la ficha del Sector SUR-D 9 y el RUCyL art. 105, 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.

Al no especificar a qué superficie se aplica el 10%, se entiende sobre la "Superficie neta" o como caso más desfavorable, "la superficie neta más el S.G. de Equipamiento" (no tendría sentido aplicar un 10% de espacios libres sobre los propios espacios libres generales del Cinturón Verde y del S.G. Adscrito). En cualquier caso, la superficie cedida es superior incluso al 10% de la superficie incluyendo el Cinturón.

Se plantean dos zonas de espacios libres locales:

- Una principal de 18.325.55 m² destinada a "parque" tradicional urbano. 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. En este parque se incluyen una serie de zonas entre edificaciones, de paseos peatonales y carril bici, con arbolado y mobiliario urbano central (10/15 metros de anchura). Se respeta una franja de 5 m. libre de obstáculos para acceso de los servicios de extinción de incendios y rodado restringido para propietarios.

- El resto de la superficie reservada para espacios libres locales se anexiona al sistema general de espacios libres EG-S9 (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. El ratio por habitante de 31 m²/hab obligará a replantearse el "carácter" de las propias zonas verdes locales para lograr a un mantenimiento sostenible ecológica y económicamente.

2.1.5.5 Sistema local de equipamientos.

Reserva de suelo para el Sistema local de equipamientos. En suelo urbanizable delimitado la ficha del Sector-9 y el RUCyL art. 106, 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. Al menos un 50% de la superficie se reservará para equipamientos de titularidad pública.

a) Equipamiento local público.

La ubicación de los equipamientos locales públicos se justifica en el punto 2.2.2.5 de esta memoria. Se han colocado junto al Cinturón Verde, de manera que pueda considerarse un conjunto global, capaz de redistribuirse si lo estima necesario el Ayuntamiento de Soria, en función de las nuevas expectativas que se vayan creando con el desarrollo futuro de la zona.

b) Equipamiento local privado.

Se ha creado en el Plan Parcial, una parcela independiente denominada Manzana 18-EQ, de 6.009,33 m² de superficie y 2.000 m² edificables para terciario o equipamiento colectivo privado.

c) Alegación nº 4, 7 de diciembre de 2006, presentada por Europea de Viviendas Duero-Soria S.L.

En el documento de contestación firmado por el arquitecto municipal Inés Martín Robles con fecha 22 de diciembre

de 2006 (en el que se recogen las alegaciones estimadas), no se hace ninguna referencia la 4ª alegación presentada.

Por lo tanto, al no manifestarse informe en contra, la empresa promotora del Plan Parcial ha considerado oportuno incluir dicho punto en el Texto Refundido del Plan Parcial para su aprobación definitiva por los siguientes motivos:

- No va en contra del RUCyL ni de la LUCyL.
- No incumple la normativa del PGOU de Soria.
- Tampoco supone una modificación sustancial de las determinaciones del Plan Parcial SUR-D 9 expuesto al público.
- Y además se considera una aportación beneficiosa para el conjunto del sector (como a continuación se expondrá).

Analizado el volumen de equipamiento recogido en el SUR-D 9, sumando las cesiones locales y las generales, tenemos una superficie de parcelas de 25.216,41 + 37.000,00 = 62.216,41 m² totales.

Esta superficie se presume excesiva para las previsiones municipales, y más si nos centramos en esta parte de la ciudad.

Por lo tanto se propone dedicar parte del equipamiento local a equipamiento privado con asignación de edificabilidad patrimonializable, respetando siempre el porcentaje del 50% de suelo que debe ser cedido al Ayuntamiento.

En concreto la Manzana-19 tiene una superficie de parcela de 18.109,63 m².

Se propone repartir la misma con una línea paralela al camino de los Royales (a 60 m.) que divida dicha parcela en dos (ver plano O-2):

- Parcela 19-1: de 8.331,47 m², y de cesión al Ayuntamiento de Soria (sin asignación de aprovechamiento patrimonializable)

- Parcela 19-2: de 9.778,16 m² de equipamiento local privado y con una edificabilidad asignada de 1.000 m².

La justificación de esta solución tiene un doble enfoque:

1- No cargar al Ayuntamiento una superficie excesiva de equipamiento de viabilidad dudosa tanto económica como socialmente.

2- Permitir que sea la iniciativa privada la que dote de los usos necesarios al sector (complementarios del residencial), haciendo más "atractiva y vividera" la zona.

Cumplimiento de las reservas legales. La cesión de equipamiento mínima para el sector SUR-D 9 debe ser de 20 m² /100 m² edif. (> 5% sup. sector): 153.395,38 x 0,20 = 30.679,08 m². De esta cantidad al menos el 50% debe ser público: 15.339,53 m² de suelo. Sumando las parcelas de equipamiento local público 19-1 y 20 tenemos 8.331,47 + 7.106,78 = 15.438,25 m² mayor que los 15.339,53 exigidos.

En cuanto a los Índices marcados por el RUCyL (apartado 2.1.4.1 de esta memoria) quedarían siempre favorecidos ya al dedicar más superficie a edificabilidad no residencial, aumentaría el índice de variedad de uso y por lo tanto, la proporción de VPP sobre el total de edificación residencial (índice de integración social), también sería mayor (siempre manteniendo el valor actual del 28,5 %).

Como se trata de una medida enfocada a favorecer la viabilidad tanto económica como funcional de la zona, será el Proyecto de Actuación el que valore si esta parcela puede ser

viable, o no. En caso de que la mayoría de los propietarios de la Junta de Compensación lo consideren adecuado:

a) Se deberá recalcular tanto el aprovechamiento lucrativo total como el aprovechamiento medio del sector, aunque no la edificabilidad máxima permitida en el sector que deberá permanecer inalterada (salvo en el caso de que la superficie bruta varíe en +/- 5%).

b) La superficie edificable asignada a la parcela 19-2 (1.000 m²) se restará proporcionalmente de las parcelas 1, 2 y 3 de vivienda colectiva. La razón de que se obtenga esa superficie de estas tres parcelas y no del resto es:

1- Por proximidad. De este modo se mantiene la densidad de las dos zonas principales edificadas. Además se queda cada una de ellas con una parcela de equipamiento privado (equilibrar las dotaciones tanto públicas como privadas dentro del sector).

2- Debido a la forma y alineaciones máximas de estas tres parcelas (diferentes al resto de manzanas del Plan Parcial y con necesidad de mayor crujía), una reducción de la edificabilidad ayudaría a materializarla de forma más adecuada (facilitar los proyectos con vivienda a dos fachadas en todo el Plan Parcial).

3- Con esta reducción de edificabilidad en ningún caso se superan los 0,25 m²/m² "de margen" establecidos en el Plan Parcial.

En el hipotético caso de que más del 50% de los propietarios de la Junta de Compensación no lo consideren oportuno, la citada parcela 19-2, permanecería de titularidad pública, sin aprovechamiento patrimonializable y con las determinaciones que se indican en este Plan Parcial.

2.1.5.6 Aparcamientos públicos

Reserva de suelo para aparcamientos públicos. En suelo urbanizable delimitado la ficha del Sector-9 y el RUCyL art. 104, establecen que deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 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 153.395,38 / 100 = 1534 plazas públicas de aparcamiento (mínimo). Una de cada 40 debe destinarse a minusválidos, lo que supone un total de 39 plazas cuya ubicación queda recogida en los planos de ordenación.

Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 m² de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos. Por lo tanto, se reservará al menos una superficie pública de 15.340 m² de suelo para aparcamiento (en el Plan Parcial SUR-D 9: 15.778 m², 1.577 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).

2.1.5.7 Cuadro resumen

CUADRO 3a JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS LEGALES

| | <u>PGOU, LUCyL, RUCyL</u> | <u>PlanParcial S-9</u> |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Superficie bruta del sector | 362.437 m ² | 361.021,90 m ² |
| Superficie del sector | 328.213 m ² | 326.921,90 m ² |

| | <u>PGOU, LUCyL, RUCyL</u> | <u>PlanParcial S-9</u> | | <u>PGOU, LUCyL, RUCyL</u> | <u>PlanParcial S-9</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|-----------------------|--|---|
| Superficie neta del sector | 237.284 m ² | 235.992,90 m ² | % SOBRE LA SUP. BRUTA | 125.153 m ² | 125.153 m ² |
| Edificabilidad máxima | 154.235 m ² | 153.395,38 m ² | | 34.53% | 34.67% |
| SISTEMAS GENERALES | | | | | |
| SISTEMAS GENERALES A OBTENER | VIARIO | 0 m ² | 0 m ² | | |
| | EQUIPAMIENTOS | 37.000 m ² | 37.000 m ² | | |
| | ESP. LIBRES EG-S9 | 53.929 m ² | 53.929 m ² | | |
| TOTAL | | 90.929 m ² | 90.929 m ² | | |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES | | 0 m ² | 0 m ² | | |
| SISTEMAS GENERALES EXTERIORES | | | | | |
| ADSCRITOS (Espacios libres) | | 34.224 m ² | 34.224 m ² | | |
| m ² TOTAL SISTEMAS GENERALES | | | | | |
| | | | | 1/100 m ² edif uso pred. x 10 m ² = 15.340 m ² 1,5 plazas (privadas) | 15.778 m ² (1.577 plazas) 1,5 plazas (privadas) |

CUADRO 3b

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

| <i>Sistema General</i> | <i>Instrument. de Planeami. e iniciativa</i> | <i>Intrumento de ejecución e iniciativa</i> | <i>Sistema de obtención</i> | <i>Gestión del suelo</i> | <i>Ejecución obra</i> |
|--|--|---|---------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| SISTEMAS GENERALES "DENTRO" DEL SECTOR | | | | | |
| EG-S9 | P.P./Privada | P. Urb./Pública | Cesión gratuita | Junta compen. | Ayuntamiento |
| SISTEMAS GENERALES "EXTERIORES" AL SECTOR, DE EJECUCIÓN IMPRESCINDIBLE | | | | | |
| VG-S5 | P.P./Privada | P. Urb./Pública | Cesión gratuita | Junta compen. | Ayuntamiento |
| 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 Vial principal rodado.

En la trama viaria se distinguen cuatro viales rodados principales que estructuran el sector (sistemas locales, ya que no se incluye ninguno general en este sector):

1. PROLONGACIÓN DE LA CALLE SEGOVIA. Vial que cierra en anillo los dos ramales de la calle Segovia, partiendo de dos rotondas.

La posición y diseño de esta calle viene condicionada por la gran vaguada central que divide topográficamente el sector en dos partes. Con este vial se pretende rodear toda la zona deprimida (donde se sitúa el equipamiento general) permitiendo la conexión rodada de las dos partes (por la zona inferior, donde se cierra el anillo).

Para facilitar las circulaciones, se parte siempre de dos rotondas:

1. Ronda del VG-S5, al final de la calle Segovia, y en la cresta de la zona central. Permite un acceso directo desde el Sector-9 hacia el centro de la ciudad y una salida al vial de circunvalación en ambas direcciones.

2. Nueva rotonda situada en este Sector-9, en la prolongación inferior (bajo puente de VG-S5) de la calle Segovia. Regula el tráfico interior del S-9 (rasantes bajo circunvalación) y permite los accesos directos al Equipamiento General y a una parcela de gran superficie de vivienda unifamiliar.

Este vial se plantea en sí mismo como una gran bolsa de aparcamiento, adaptando su sección a las necesidades de las parcelas contiguas (línea, batería, anchura de calzada o acera, etc.), según se trate de equipamiento, vivienda colectiva o residencial unifamiliar.

Su posición topográfica es muy complicada. En su diseño se ha procurado adaptarse lo más posible a las curvas de nivel actuales, pero evitando siempre que las pendientes no superen el 8-10%.

2. VIAL PARALELO A VG-S5. Situado en la mitad norte del sector. Permite el acceso a las grandes parcelas de vivienda colectiva (cota más baja que VG-S5) y a las viviendas unifamiliares y equipamiento.

Esta zona se plantea como una continuación en cuanto a trazado y conexiones con el Sector-5 (alineaciones, accesos peatonales, tipología edificatoria, etc.).

Se concibe como un vial para uso local de las parcelas residenciales. Por esta razón se colocan pasos de cebría a distancias cortas (en torno a 60 metros) y se crea una gran bolsa de aparcamiento en doble batería (igualmente que el vial anterior y los otros dos que se describen a continuación).

3. CAMINO DE LA ESTACIÓN – EL CAÑUELO. Vial ubicado aproximadamente sobre los actuales trazados del Camino Calle de la Estación y de la Calle Camino del Cañuelo.

Es la conexión natural de toda la zona sur del sector con la ciudad. Se trata del vial a menor cota del sector y por lo tanto un importante referente en el diseño de la red de saneamiento.

Se plantea como una gran bolsa de aparcamiento residencial aunque puede ser utilizado en el futuro (anchura de 25 m.) como un posible eje de acceso, por la parte trasera, a la estación de tren.

Enlaza de forma muy directa con el eje principal del sector, lo que facilita enormemente los recorridos interiores y aporta flexibilidad al trazado rodado.

El principal inconveniente para su correcto funcionamiento es en la zona este (junto a vial de circunvalación). Se presentan varios problemas:

1. El actual camino de la Estación se encuentra fuera de este sector, en el SE.SU-NC 21-05. Por lo tanto no se podrá dar salida a este vial mientras no se ejecute este sector de suelo urbano no consolidado. Por esta razón solamente se urbaniza la parte peatonal, dejando el resto en talud (no invadir el límite de sectores).

2. Las nuevas rasantes hacen que el camino para acceder a la estación quede muy por debajo del nuevo vial. Se ha partido de la rasante actual a la altura de la circunvalación (permitir el enlace posterior con el sector SE.SU-NC 21-05). Esto obliga a fuertes rellenos en esta zona para poder obtener una pendiente uniforme para todo el vial (necesario por razones de evacuación del saneamiento).

3. El punto actual de intersección de los sectores S-9, SE.SU-NC 21-05 y SE.SU-NC 21-07 (fábrica Campofrío) se encuentra a una rasante muy inferior a la del vial de circunvalación (unos 6-8 metros). Esto obligará a la realización de un puente sobre el camino de la Estación. Las conexiones de esta calle con el vial general se descartan por completo. Por lo tanto queda como único enlace con la ciudad el actual trazado del camino, con su final en Eduardo Saavedra a la altura de Talleres Madurga. Este punto es ciertamente complicado ya que se encuentra a su vez entre dos sectores de suelo industrial reconvertible (SE.SU-NC 21-05 y 21-04) y una zona urbana (ahora industrial).

4. La calle camino de la Estación, no está considerada con sistema general en el PGOU. Su ejecución dependerá del desarrollo de los sectores anteriormente mencionados, además del destino de los terrenos de RENFE. Por esta razón y como medida provisional, se plantea una rotonda a modo de fondo de saco que permita la viabilidad transitoria de esta calle, sin interrumpir el actual camino con final en la estación de tren.

4. CALLE RESIDENCIAL INTERMEDIA. Situada entre manzanas residenciales uniendo el VG-S5 con el vial principal del sector (sureste).

Aunque es el único vial que acomete directamente a la circunvalación (sin glorieta) su ejecución se entiende como imprescindible por los problemas de conexiones rodadas para esta zona sur del S-9 (comentadas en el punto anterior).

Al tratarse de la mayor bolsa residencial del sector no se puede "confiar" la viabilidad de la misma a la ejecución de todos los viales generales y conexiones rodadas de los sectores limítrofes. Por esta razón se plantea esta calle como alternativa a las circulaciones rodadas principales (dar flexibilidad).

Como en todos los viales anteriores se dispone una gran superficie de aparcamiento (doble batería).

5. PROBLEMÁTICA DEL VG-S5. Aunque fuera de este sector, este vial de 30 metros y cuatro carriles es fundamental para el desarrollo de este Sector-9.

Precisa de la realización simultánea de los viales generales VG-S6 (con puente sobre Camino de los Royales), VG-21.01 y VG-21.02 (con puente sobre camino de la Estación) ya que no tendría continuidad.

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

2.1.6.2 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 aumenta su dimensión.

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

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).

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. 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 al menos en dos esquinas enfrentadas 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 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 peato-

nes 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 "jardinera 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).

2.1.6.3 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 enlaza con el Sector-5 contiguo.

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 y de tráfico restringido para propietarios (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).

Excepto un caso, todos tienen una anchura de 10 metros entre parcelas. 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.) (ver plano O-2).

Se plantea un eje peatonal de 15 metros de anchura por su especial interés dentro de la trama residencial. Comunica el parque con las manzanas de viviendas y el cinturón verde. Su diseño es similar pero se crea una doble línea de arbolado, para potenciar su uso como zona de paseo o estancia.

2.1.6.4 Caminos en el Cinturón Verde

Son un tipo especial de viales, que se adaptan a las características que el PGOU propone para los Sistemas Generales de Espacios Libres (Cinturón Verde).

Se plantean como "caminos" dentro del tejido natural, por los que se permite el paseo peatonal y el acceso de pequeños vehículos de mantenimiento. La anchura libre propuesta es de 3 metros.

El pavimento deberá ser de zahorra compactada, albero, grava, etc. pero en ningún caso pavimentos rígidos o continuos. Se adaptarán lo más posible al terreno natural para minimizar los desmontes y rellenos.

Se proponen también una serie de caminos secundarios a modo de sendas peatonales de 1/1,2 metros de anchura en lugares en los que se hace imposible el acceso con vehículos por la excesiva pendiente.

2.1.6.5 Camino de los Royales

Se trata de un vial que no puede incluirse en ninguno de los tipos anteriores debido a sus particularidades.

En primer lugar no se encuentra incluido en su totalidad dentro de este sector. Se reparte por su eje con el Sector-10 contiguo, dejando unos dos metros a cada lado más arbolado y cunetas.

En segundo lugar, se trata del acceso a una propiedad privada: la finca de los Royales. Es el único acceso rodado posible a la misma, con lo que deberá seguir permitiendo el paso restringido de vehículos, mientras no se cree una nueva alternativa de acceso.

Por otro lado, se trata de un camino muy popular, asumido por la ciudadanía como zona de paseo, con lo que se deberá mantener y potenciar este uso.

Y por último lugar, su posición como salida natural de la ciudad al campo, lo hace una pieza importante a integrar dentro del Cinturón Verde previsto por el PGOU para esta nueva expansión de la ciudad paralelo a la variante (oeste).

Por todo ello su tratamiento específico como pieza a conservar en el EG-S9 se explica con más detenimiento en el punto 3.1 de esta memoria.

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, 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 2.8.47 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 borbo-

teadotes, 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 plu-

viales, 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. El posible punto de vertido de pluviales (final de la vaguada central, donde ya existe una alcantarilla que atraviesa bajo la calzada de la variante) se concretará 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 zonas principales hacia las que se dirigen los vertidos aunque terminan en el mismo punto:

- La vaguada central del camino de la fuente del Piojo, donde se une el saneamiento procedente del Sector-5 y el de la zona norte del S-9.

- La zona sur del Sector-9 que vierte hacia el nuevo vial del Camino de la Estación.

Aunque está dentro del S-5 merece especial atención 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 o con el citado Vial de la Estación.

La evacuación de aguas fecales, se lleva a un colector existente, que siguiendo el curso del río Golmayo acomete a la depuradora actual mediante bombeo. Dará servicio todos los sectores urbanizables de la zona oeste de la ciudad (según propuesta reflejada en los planos de saneamiento del P.G.O.U. de Soria).

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 coeficiente 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.

Hay que hacer una mención especial para el centro de transformación existente en terrenos de RENFE, junto al Camino del Cañuelo. La reubicación del viario en esta zona obliga a buscar soluciones con RENFE e IBERDROLA para permitir la continuidad del mismo. Se presentan dos alternativas, que deberán valorarse en el Proyecto de Urbanización:

1. Eliminar dicho centro de transformación, reubicándolo en un lugar más adecuado y fácilmente accesible (solución ideal a consensuar con las compañías).

2. Crear una servidumbre de paso en la Manzana-16 para acceso peatonal, de vehículos y de conducciones enterradas, desde la calle principal hasta el centro de transformación. En este caso, el trazado propuesto en plano sería orientativo y debería ajustarse en el proyecto de edificación de dicha parcela (siempre manteniendo una anchura libre mínima de 5 metros para acceso de vehículos de extinción de incendios).

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 también 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. 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, zonas de descanso con arbolado y fuentes de agua.

Las calles de 10 metros, se plantean como viales de uso peatonal y con la posibilidad de acceso restringido para propietarios, mantenimiento y vehículos de extinción de incendios. Deberá respetarse 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 plano se fijan dos tipos de camino. Unos de 3 metros libres de anchura para permitir el acceso de pequeños vehículos de mantenimiento.

Otros de 1-1,2 metros peatonales a modo de sendas. Para su ajardinamiento y dotación de servicios se seguirán las directrices del PGOU y del presente Plan Parcial.

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 patios de manzana 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-9 (por proximidad y similitud será conjunto con el 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 visualmente de la acera, aunque al mismo nivel (conjunto unitario de 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.

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 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 al menos en dos esquinas enfrentadas 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 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).

2.1.7.13. Sistema ferroviario.

"Uso pormenorizado Red ferroviaria": art. 2.8.42.

Aunque el uso ferroviario no está propiamente incluido en este sector, se da la particularidad (Ley 39/2003 Tit.I, Cap.III, Arts 12 y ss) de que el límite de edificación se fija en 50 m. desde la arista exterior de la explanación de la vía.

La Manzana-15 queda afectada ligeramente. Deberá tenerse en cuenta este punto para el Proyecto de Ejecución, pero podría solucionarse con un simple retranqueo de 3 metros en fachada.

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.

El desarrollo del Sector SUR-D 5, ha supuesto un punto importante de referencia para este Sector-9. Se comparan criterios y objetivos, y la solución final se entiende como "conjunto de los dos sectores S-5 y S-9" (circulaciones, imagen, usos, edificaciones, etc.).

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-9 (junto con el contiguo S-5) 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).

- Obtener una imagen final de conjunto (en todos los aspectos técnicos, funcionales, estéticos, etc.) de este sector y el contiguo S-5 (ejecución previa).

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.

- Conectar de forma visual y material el tráfico peatonal y rodado entre los sectores 5 y 9.

- Emplazamiento y visuales significativos. Parte del trazado principal (zona norte) 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). Potenciar la pendiente natural de la zona centro y sur (visuales y soleamiento). Percepción del entorno desde el sector, y del sector desde el entorno.

- Crear un espacio libre local amplio (parque), perfectamente definido (formalmente con un trapecio) 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. Su ubicación al sureste obedece al criterio de reparto equilibrado de las zonas libres (locales y generales) en el conjunto de los sectores 5 y 9.

- Además de dar una fachada natural a esta parte de la ciudad gracias al cinturón verde paralelo a la variante, se pretende formalizar una nueva imagen urbana edificada residencial y dotacional (actualmente con edificaciones degradadas (en la zona sur) y zonas de cultivo sin interés especial).

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

- 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 parte del cinturón verde y como un vial de salida de la ciudad hacia el campo.

- Integrar en la trama los recorridos del Cinturón Verde y las conexiones exteriores del sector.

- Potenciar, mediante la ubicación de los equipamientos, la integración de usos (evitar la segregación o discriminación social) y la imagen exterior e interior de ciudad.

- Situar el gran Sistema General de Equipamiento previsto por el PGOU, en una zona central y bien comunicada (tráfico peatonal y rodado). Se pretende que sea un "embrión" de vitalidad tanto para este sector como para el S-5 contiguo.

- Ubicar los Equipamientos Locales Públicos junto al Cinturón Verde, de modo que pueda considerarse un conjunto unitario.

- Crear distintas posibilidades o alternativas de circulación rodada que hagan viable la zona, mientras no se ejecuten los sectores limítrofes.

- Y en definitiva, adaptarse lo más posible a la complicada topografía existente pero sin perder la imagen y carácter que debe estar siempre presente en cualquier tipo de intervención en el medio urbano.

2.2.2. ORDENACIÓN

2.2.2.1 Edificación residencial

Se proponen dos grandes zonas residenciales separadas por el Sistema General de Equipamiento:

1. Zona norte. Se trata de 3 manzanas de vivienda colectiva libre y una gran parcela de residencial unifamiliar. Se en-

cuentra rodeada por dos cordones de Cinturón Verde y dotaciones públicas. Continúa la trama propuesta por el Sector-5.

2. La mayor parte de la edificabilidad de vivienda se ubica en la zona sur (3 manzanas de vivienda colectiva libre, 5 de colectiva protegida y 5 de vivienda unifamiliar). Se distribuye en toda la ladera con caída sur – sureste para potenciar orientación y visuales. El “parque” se ubica en esta zona realmente necesitada de espacios libres. 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 (reduciendo la escala progresivamente entre vivienda colectiva y cinturón verde) y configurando una pequeña barriada de vivienda de dos plantas, que suaviza la fachada sur del sector (gradación de alturas). En la zona alta, junto al sector-5 se ubica una parcela comercial privada, por tratarse del punto mejor accesible desde los dos sectores.

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:

Cinco grandes bloques en forma de “U” abierta hacia el sur. La forma permite proteger las viviendas de los vientos dominantes a la vez que contar con el máximo aprovechamiento solar. Diseño de viviendas a dos fachadas (viario exterior y patio de manzana abierto). Zona común interior con posibilidad de área ajardinada. Ubicación del uso comercial en las zonas porticadas de planta baja (calles principales).

- Vivienda colectiva libre:

Dividida en 6 bloques:

- 2 en forma de “U” similares a los de vivienda protegida, pero con mayor amplitud de parcela y por lo tanto con más espacio para el patio abierto de manzana.

- 3 en forma de “C”, orientada hacia el oeste, siguiendo la trama del Sector-5. El diseño muy similar a las anteriores.

- Una parcela lineal pero con posibilidad de plantear igualmente bloque en “C”. Situada junto al parque y orientada al sur-sureste.

La edificabilidad por m² de suelo es similar a la vivienda protegida pero con parcelas mayores y una planta edificatoria más, para permitir mayor flexibilidad de vivienda en bloques abiertos, escalonados, con usos de jardín o deportivos en plantas bajas, etc. Posibilidad de dejar las plantas bajas parcialmente libres y ajardinadas.

- Vivienda unifamiliar:

Se ha escogido un tamaño total de manzana 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 las futuras edificaciones puedan situarse hacia el norte/noreste de cada parcela indivi-

dual, permitiendo la orientación del jardín al sur/suroeste. La Manzana-17 se plantea como una zona residencial unifamiliar de baja densidad; se proponen una serie de alineaciones interiores con las necesarias calles privadas (aunque no se entienden como vinculantes para el proyecto de edificación).

2.2.2.2 Uso dotacional o equipamiento privado

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 dos situaciones:

1. Una parcela privada con uso exclusivo terciario o equipamiento colectivo, que recoge la edificabilidad correspondiente a este uso de las parcelas de vivienda unifamiliar (5%). Esta parcela está situada en la zona con mayor densidad residencial y facilidades para el acceso rodado (desde viarios generales). Apenas se marcan determinaciones en esta manzana para no entorpecer la viabilidad de distintos usos que podrían ubicarse en la misma.

2. Para el resto de la edificabilidad destinada a terciario o equipamiento colectivo (marcada por el art. 3.2.4), se ha optado en este plan parcial por concentrarla en la vivienda colectiva, resultando un porcentaje final del 5% (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 viarios principales). La ubicación del uso terciario será obligatoriamente en estos espacios.

Además de todo lo anterior, y según se ha explicado en el apartado 2.1.5.5. de esta memoria, también se propone en el Plan Parcial, (aunque siempre a concretar y ratificar por la mayoría de propietarios de la Junta de Compensación del SUR-D 9, incluyéndolo en el Proyecto de Actuación) la posibilidad de obtener una nueva parcela de equipamiento privado 19-2 EQ. Dicha parcela incrementará los índices y porcentajes de equipamiento o terciario en el SUR-D 9, haciendo un reparto más equilibrado del equipamiento tanto público como privado en las dos grandes zonas del sector.

2.2.2.3 Espacios libres públicos

Hay tres tipos de espacios libres públicos en el sector:

- Parque urbano: Es el gran vacío del sector en la zona sur, entre el tejido residencial colectivo. 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 el 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 y podría aumentarse si se integran los Equipamientos Locales Públicos (ver punto 2.2.2.5). Justificación: no fragmentar el tejido verde en pequeñas zonas dispersas de dudosa viabilidad y complicado mantenimiento.

- Calles peatonales: Son espacios más reducidos y de carácter más doméstico, que pueden ser empleados como lugar de estancia o paseo (peatonal o carril bici) para la población más alejada de las zonas verdes.

Sirven además como trama de conexión entre los distintos espacios libres y equipamientos. En zonas de viviendas unifamiliares, se puedan emplear también como acceso rodado restringido a éstas.

Aquellos espacios peatonales no integrados en alguno de los dos grandes núcleos verdes anteriores no se incluyen en el cómputo de los porcentajes de cesión de espacios libres locales.

2.2.2.4 Espacios libres privados

1. Residencial colectiva en manzana cerrada.

Todas las parcelas de vivienda colectiva cuentan con patio de manzana abierto por un frente (generalmente hacia el sur). De acuerdo con el art. 2.6.87 del PGOU: "... 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".

Al menos el 50% de la superficie total libre interior (patio de manzana), deberá ser comunitaria (de uso privado o público) y el 50% ajardinado (según 2.6.87).

La ubicación de dichas superficies deberá ser en planta baja o en planta primera (por respetar taludes naturales del terreno o por existir forjado sobre planta baja).

2. Vivienda unifamiliar:

Se aplicarán las mismas condiciones, excepto la del 50% de superficie libre comunitaria, que será determinada por cada proyecto concreto.

El resto de prescripciones serán las contenidas en dicho art. 2.6.87 y siguientes del PGOU.

2.2.2.5 Espacios dotacionales públicos

Hay una clara diferencia entre los dos tipos de equipamiento del Sector:

- Equipamiento General. Se sitúa en la zona central y mejor comunicada del sector (tráfico peatonal y rodado). Se pretende que sea un "embrión" para dar vitalidad tanto a este sector como para el S-5 contiguo. Se propone una parcela única sin divisiones (37.000 m²) para favorecer la implantación de alguna dotación de cierta importancia para la ciudad (para ello se ha clasificado como "general" desde el PGOU).

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

- Equipamiento público local. Se ubica en dos parcelas, una en la mitad norte junto al Camino de los Royales, y otra en la zona sur junto al Cinturón Verde. Existen varias razones que justifican la solución adoptada:

1. La división en dos parcelas se lleva a cabo para que las superficies de cada una sean proporcionadas para equipamientos "locales" para los que están destinadas.

2. Se ubica una en cada mitad del sector para que sirvan de núcleo potenciador e integrador de cada zona, evitando la discriminación social de una u otra parte por razones de tipología edificatoria, rentabilidad, orientación, etc.

3. La colocación en dos de las crestas más altas, junto al Cinturón Verde, ha sido intencionada para que entre los tres

configuren la "fachada oeste" de la ciudad. Su situación prominente hará que tanto las edificaciones como la vegetación tengan una gran repercusión paisajística tanto en primer plano como en la lejanía.

4. La superficie de todas las parcelas dotacionales se encuentra sobre parajes naturales que paisajísticamente no presentan gran valor en la actualidad (zonas de cultivo de cereal o áreas degradadas). Se ha intentado en todo momento preservar dentro del Cinturón los elementos naturales con mayor interés de conservación (ver capítulo 3 de esta memoria).

5. La provisional incorporación al Espacio Libre General, en tanto no se edifiquen estos espacios, será una solución interesante y que no requiere de importantes ni costosas actuaciones. La imagen global del cinturón se ampliaría a estas dos parcelas incorporándolas como espacio público verde, con los mismos requerimientos que el Sistema General de Espacios Libres.

6. Quizá la más importante, aunque no por ello invalida las anteriores. Se han marcado una serie de límites entre estas parcelas y el Cinturón Verde, concretando para cada uno unas superficies de parcela determinadas (porque así lo exige el Planeamiento).

Como se aprecia en la documentación gráfica, estas líneas divisorias únicamente están apoyadas en caminos interiores del Cinturón.

Como ya se ha explicado con anterioridad, el punto 6.5.5 de la Memoria Vinculante del PGOU establece como compatibles el uso de equipamiento y uso deportivo en el Sistema General de Espacios Libres.

Por lo tanto desde este Plan Parcial, los límites entre Cinturón Verde y Equipamiento Local no se entienden como vinculantes. La distribución propuesta obedece a criterios legales de reparto y a establecer unas bases coherentes en las que apoyar el Proyecto de Urbanización. Será el Ayuntamiento el que modifique y determine (si así lo estima conveniente de acuerdo a las necesidades de dotaciones públicas) la posición y superficie exacta de las parcelas dotacionales finales dentro del conjunto global (Cinturón + Equipamiento Local).

Con este planteamiento se pretende dar una mayor flexibilidad a la gestión municipal de estos espacios que se presumen "imprevisibles" tanto a corto como a largo plazo. En cualquier caso, como se ha comentado en el punto anterior, mientras no se ocupen las parcelas, el tratamiento y mantenimiento como espacio libre deberá abarcar todo el conjunto (cinturón + equipamientos).

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 urbana hacia el sur y oeste, siguiendo la alineación de las dos principales elevaciones montañosas de Soria capital y aprovechando la orientación de las laderas naturales hacia el río Golmayo y la Estación de tren.

El juego de llenos (edificación) y vacíos (espacios libres y equipamientos).

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

La ciudad coloniza la naturaleza, pero va dejando pequeños restos naturales en el interior de las propias edificaciones (patios abiertos de manzana ajardinados).

2.2.4. TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS (Art. 2.6.23. PGOU)

1.- VIVIENDA COLECTIVA: MANZANA CERRADA

Los cuerpos edificados colectivos (manzana cerrada), definidos por sus alineaciones interiores ("máximas") y exteriores ("obligatorias") aseguran condiciones adecuadas para todas las viviendas. El criterio básico ha sido el de permitir en el mayor número de viviendas la posibilidad de apertura a doble fachada. Con las alineaciones interiores se garantiza la formación de un patio de manzana, abierto por uno de los lados (orientado al sur).

Se han utilizado los siguientes tipos de fondos edificatorios máximos:

- 16 m. Manzanas colectivas en forma de C ó U. Con viviendas a dos fachadas: una a viario público y otra a patio interior abierto de manzana.

- 25 m. Las mismas manzanas anteriores pero en aquellas alineaciones en las que la distribución con viviendas a dos fachadas puede resultar complicada o discutible.

2. VIVIENDA UNIFAMILIAR: AISLADA, PAREADA Y AGRUPADA EN HILERA O ADOSADA

En vivienda unifamiliar, con una edificabilidad de 0,5-0,72 m²/m² y fondos en torno a los 30 metros de parcela final, se da la opción para desarrollar vivienda aislada, vivienda pareada y vivienda adosada, incluso con la posibilidad de destinar parte de la superficie a espacio libre privado (piscina, zonas deportivas, jardín comunitario, etc.).

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 seguido 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% del aprovechamiento 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 la superficie edificable):

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

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

- Terciario y equipamiento colectivo: coeficiente 0,5 (el 1,3% en parcela independiente y el 3,7% dentro de parcelas residenciales colectivas libres o protegidas, total 5,0 %)

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

2.3.1.1 Superficie de parcela, aprovechamiento y edificabilidad.

- Vivienda colectiva protegida. Se ha asignado aproximadamente 2,11 m² construidos (techo) / m² de suelo. Se ha buscado una densidad que permita la presencia de espacios libres en planta baja dentro de la manzana (patio abierto comunitario). Repartiendo la edificabilidad total entre las plantas posibles (IV/VI) no hay ningún problema para su distribución (con vivienda a dos fachadas y bloque en "U").

- Vivienda colectiva libre. Se ha asignado aproximadamente 2,11 m²/m²s. Las parcelas son mayores que en vivienda protegida y con una planta más: con ello se permite mayor rendimiento a la planta baja y se facilita la ejecución de tipologías edificatorias más flexibles (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. El patio de manzana cuenta con unas dimensiones muy interesantes para la ubicación de dotaciones y zonas libres comunitarias.

La Manzana-8, tiene una configuración distinta, debido su situación, aunque se mantienen la misma edificabilidad y criterios de diseño que para el resto (posibilidad de bloque en "C").

- Vivienda unifamiliar. Se ha aplicado una edificabilidad de 0,72 m²/m². Se permite optar por vivienda aislada, pareada o bloques adosados, con posibilidad de dotarlos de zona común (piscina, tenis, etc.). Se hace una excepción con la Manzana-17, a la que únicamente se le asigna 0,37 m²/m² brutos (aunque 0,5 m²/m² en parcelas interiores finales) por su situación peculiar y por tratarse de una tipología de vivienda unifamiliar muy escasa en la ciudad.

2.3.1.2. Aprovechamiento destinado 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 implica dejar para terciario en cada parcela un 5% de la edificabilidad destinada a vivienda colectiva (porcentaje siempre referido a superficie real construida) (además de una parcela independiente destinada exclusivamente a terciario).

a) Todo este aprovechamiento terciario en parcelas colectivas 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 porcentaje tiene carácter de mínimo en la vivienda colectiva libre (las superficies de parcelas permiten ampliamente aumentarlo) 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.

b) El resto del terciario se ubica en parcela independiente destinada a uso terciario o equipamiento colectivo privado. Se entiende como una manzana única (Unidad Homogénea de

Edificación) con un propietario único de cara al proyecto de re-parcelación.

c) Materialización de la parcela de equipamiento privado 19-2 EQ (Alegación nº 4, 7 de diciembre de 2006, presentada por Europea de Viviendas Duero-Soria S.L.): En caso de que en el Proyecto de Actuación se considere viable la creación de esta manzana como equipamiento privado, para obtener los 1.000 metros edificables de esta parcela, deberán restarse proporcionalmente de las Manzanas contiguas 1, 2 y 3.

(Ver apartado 2.1.5.5 de esta memoria).

2.3.1.3. Número máximo de viviendas.

Para la distribución del total de viviendas posibles para el sector (23,6 Ha x 60 viv/ha = 1416 viv.) se han empleado los siguientes valores:

- Vivienda colectiva: 1 vivienda cada 97 m² de edificabilidad destinada a residencial colectiva. Esto supone aproximadamente unos 78 m² útiles/viv. (aplicando un 80%).

- Vivienda unifamiliar: 1 vivienda cada 125 m² construidos. Esto supone aproximadamente unos 100 m² útiles/viv. (aplicando un 80%). Se hace una excepción con la Manzana-17, a la que se le asigna 1 viv/153 m² ya que cuenta con menor densidad edificatoria debido a su situación especial.

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 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.

2.3.1.4. Plantas sobre rasante.

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

- Vivienda colectiva libre (Manzanas 1, 2, 3, 4 y 5): 5 plantas sobre rasante con 16 metros de altura en vial superior y 6 plantas con 19 metros de altura en el vial más deprimido. En la Manzana-3, la altura de la edificación con referencia a la Prologación de la calle Segovia será de VII plantas y 22 metros.

- Vivienda colectiva protegida (Manzanas 6, 7, 9, 10 y 11) y Manzana-8 (CL): 4 plantas sobre rasante con 13 metros de altura en vial superior y 6 plantas con 19 metros de altura en el vial más deprimido (o en el parque en el caso de Parcela-8).

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

Con las densidades propuestas se da la posibilidad de espacios libres de parcela en planta baja para todos los usos y tipologías.

La justificación de permitir distintas alturas en vivienda colectiva, es la de facilitar los proyectos de ejecución, ya que pueden resolverse las edificaciones con plantas al mismo nivel sin necesidad de escalonamientos, quedando también toda la cubierta general y el alero a igual rasante.

2.3.1.5. Otras determinaciones. Vivienda colectiva

- Soportal "cubierto" en planta baja de uso público, según planos de ordenación. Retranqueado un mínimo de 3 metros de la fachada. 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 a los viales perimetrales, se establecen como "obligatorias" (con la posibilidad de realizar voladizos o retranqueos puntuales en la misma, pero siempre permitiendo que la zona de porche quede a cubierto a lo largo de toda la alineación).

- 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 construidos 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 cualquier caso, deberá ajardinarse al menos el 50% de la superficie libre interior de parcela (patio de manzana abierto: art. 2.6.87 y art. 2.8.40.5).

- 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 las Normas Zonales 1 y 2 (exclusivas para suelo urbano).

- En cuanto al tratamiento de los espacios libres de parcela (patio de manzana abierto), se seguirán los criterios expuestos anteriormente (punto 2.2.2.4):

- Se destinará al menos el 50% de la superficie del patio de manzana (en planta baja o primera) a espacio libre comunitario (de uso privado o público).

- Deberá ajardinarse al menos en un 50% de su superficie el patio de manzana (en planta baja o primera). Según art. 2.6.87, en caso de plantear usos bajo la zona ajardinada, la capa de tierra vegetal tendrá un espesor mínimo de 60 cm (situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los 150 cm señalados para plantas bajo rasante).

Nota: La ubicación del espacio libre en planta primera será: por respetar los taludes naturales del terreno (minimizar excavación) o por la construcción de forjado sobre planta baja (usos: garaje, terciario/equipamiento, trasteros o cuartos de instalaciones).

- La consideración de la Manzana 19-2 EQ como equipamiento "privado" por el Proyecto de Actuación (ver apartado 2.1.5.5 de esta memoria), supondrá una reducción de la edificabilidad de las Manzanas contiguas 1, 2 y 3. Los 1.000 m² edificables (500 uas de Aprovechamiento patrimonializable) se restarán proporcionalmente a la superficie de parcela de estas tres manzanas residenciales colectivas libres. La razón de que se obtenga esos 1000 m² de estas tres parcelas y no del resto es:

1- La primera razón es por proximidad. De este modo se mantiene la densidad de las dos zonas principales edificadas. Además se queda cada una de ellas con una parcela de equipamiento privado (equilibrar las dotaciones tanto públicas como privadas dentro del sector).

2- La segunda es que debido a la forma y alineaciones máximas de estas tres parcelas (diferentes al resto de manzanas del Plan Parcial y con necesidad de mayor crujea), una reducción de la edificabilidad ayudaría a materializarla de forma más adecuada (facilitar los proyectos con vivienda a dos fachadas en todo el Plan Parcial).

3- Y la tercera razón es que con esta reducción de edificabilidad en ningún caso se superan los 0,25 m²/m² "de margen" establecidos en el Plan Parcial.

2.3.1.6. Otras determinaciones. Vivienda unifamiliar

- Posición de la edificación y retranqueo de la edificación sobre rasante (respecto a la alineación de parcela): No se marca ningún retranqueo sobre el viario público, pudiendo ejecutar las fachadas sobre las propias alineaciones exteriores. Se podrán separar las edificaciones de la alineación oficial y efectuar 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).

- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta ("siempre computable") según las condiciones marcadas por el PGOU. En vivienda unifamiliar no se contempla la ejecución de "áticos retranqueados".

- Servidumbres. En la Manzana-16, según se ha comentado el punto 2.1.7.5. "Red de suministro de energía eléctrica", nos encontramos con el problema de acceso a un centro de transformación existente en terrenos de RENFE. Como última opción para resolverlo se podría plantear una servidumbre para acceso al mismo por esta parcela. En cualquier caso deberá solucionarse en el Proyecto de Urbanización.

- Parcela-15. Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del sector ferroviario (recogida en el art. 2.8.42 del PGOU). La "línea límite de edificación" la establece a 50 metros de la arista exterior de explanación de la vía. Esto afectará únicamente a una pequeña zona de la Manzana-15, que se resuelve con un simple retranqueo de 3 m.

2.3.2. RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE.

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

SECTOR SUR-D 9. MANZANAS USO RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE

| Manzana | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 8 | Totales |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| Superficie de parcela (m ²) | 6.334,08 | 7.208,10 | 5.710,24 | 6.351,00 | 6.351,00 | 3.453,71 | 35.418,13 |
| Edificabilidad Aprox. (m ² /m ² s) | 2,11 | 2,11 | 2,11 | 2,11 | 2,11 | 2,11 | 2,11 |
| Edificabilidad Total de la Manzana | 13.406,04 | 15.231,85 | 12.066,63 | 13.420,67 | 13.420,67 | 7.298,24 | 74.844,10 |
| Vivienda Colectiva | | | | | | | |
| Superficie Edificable máxima (m ²) | 12.776,39 | 14.516,45 | 11.499,89 | 12.790,33 | 12.790,33 | 6.955,46 | 71.328,85 |
| Aprovechamiento max. con coef. 1,0 | 12.776,39 | 14.516,45 | 11.499,89 | 12.790,33 | 12.790,33 | 6.955,46 | 71.328,85 |
| Terciario/Equipamto | | | | | | | |
| Superficie Edificable mínima (m ²) | 629,65 | 715,40 | 566,74 | 630,34 | 630,34 | 342,78 | 3.515,25 |
| Aprovecham. min. con Coef. 0,5 | 314,82 | 357,70 | 283,37 | 315,17 | 315,17 | 171,39 | 1.757,62 |
| Aprovechamiento Total de la Manzana | 13.091,21 | 14.874,15 | 11.783,26 | 13.105,50 | 13.105,50 | 7.126,85 | 73.086,47 |
| Número máx. de viviendas | 132 | 149 | 118 | 132 | 132 | 72 | 735 |
| Plantas sobre rasante (alturas) | V/VI | V/VI | V/VI/VII | V/VI | V/VI | IV/VI | |

Otras determinaciones - Soportal de uso público "cubierto" en planta baja (fondo > 3m) donde se ubicará la edificabilidad no residencial.
 - Alineaciones obligatorias a viario exterior (según plano)
 - 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda o cada 90 m² construidos para otros usos
 - Se permite ocupación 100% planta baja (excepto soportal).
 - >50% de patio de manzana comunitario y >50% ajardinado (PB o P.1ª)
 - En caso de que el Proyecto de Actuación recoja la Manzana 19-2 como equip. "privado", se restará proporcionalmente 1000 m² edif. de Manzanas 1, 2 y 3.

Nota: En la Manzana-3 la altura permitida de VII plantas se mide exclusivamente sobre la Prolongación de la calle Segovia (vial que discurre por debajo del puente).

2.3.3. RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA.

El coeficiente para obtener el aprovechamiento de la vivienda colectiva protegida es de 0,5 y el de terciario o equipamiento privado de 0,5.

Se han seguido los mismos criterios para la definición de las 5 manzanas: edificabilidad (m^2t/m^2s), volumetría, número de viviendas, ubicación de comercial y porche en planta baja, etc.

SECTOR SUR-D 9. MANZANAS USO RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA

| Manzana | 6 | 7 | 9 | 10 | 11 | Totales |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Superficie de parcela (m^2) | 4.244,02 | 4.483,81 | 4.149,98 | 4.464,64 | 4.389,81 | 21.732,26 |
| Edificabilidad Aprox. (m^2t/m^2s) | 2,11 | 2,11 | 2,11 | 2,11 | 2,11 | |
| Edificabilidad Total de la Manzana | 8.958,24 | 9.464,37 | 8.759,72 | 9.423,91 | 9.265,96 | 45.872,20 |
| Vivienda Colectiva | | | | | | |
| Superficie Edificable máxima (m^2) | 8.537,48 | 9.019,85 | 8.348,30 | 8.981,29 | 8.830,76 | 43.717,68 |
| Aprovechamiento max. con coef. 0,5 | 4.268,74 | 4.509,93 | 4.174,15 | 4.490,64 | 4.415,38 | 21.858,84 |
| Terciario/Equipamto | | | | | | |
| Superficie Edificable mínima (m^2) | 420,76 | 444,52 | 411,42 | 442,62 | 435,20 | 2.154,52 |
| Aprovecham min. con Coef. 0,5 | 210,38 | 222,26 | 205,71 | 221,31 | 217,60 | 1.077,26 |
| Aprovechamiento Total de la Manzana | 4.479,12 | 4.732,19 | 4.379,86 | 4.711,95 | 4.632,98 | 22.936,10 |
| Número máx. de viviendas | 88 | 93 | 86 | 93 | 91 | 451 |
| Plantas sobre rasante (alturas) | IV/VI | IV/VI | IV/VI | IV/VI | IV/VI | |

Otras determinaciones - Soportal de uso público "cubierto" en planta baja (fondo > 3m) donde se ubicará la edificabilidad no residencial.
 - Alineaciones obligatorias a viario exterior (según plano)
 - 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda o cada 90 m^2 construidos para otros usos
 - Se permite ocupación 100% planta baja (excepto soportal).
 - >50% de patio de manzana comunitario y >50% ajardinado (P.B. o P.1ª)

2.3.4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

El coeficiente para la vivienda unifamiliar es de 1,0 (vivienda libre). Se han seguido los mismos criterios para la definición de todas las manzanas:

1. Manzanas 12, 13, 14, 15 y 16. Se aplica el mismo coeficiente de edificabilidad de 0,72 m^2s/m^2t y una vivienda cada 125 m^2 .

2. Manzana-17. Dentro de la tipología de vivienda unifamiliar, se plantea esta parcela con el objetivo de crear un tipo de vivienda de menor densidad en urbanización cerrada y con zonas comunes. Se trata de un modelo de vivienda muy escaso en la ciudad y que se adapta al emplazamiento concreto propuesto:

a) Se trata de una zona con gran fragilidad paisajística (posición alta y expuesta a las vistas), en la que la edificación colectiva o adosada resulta perjudicial.

b) Topografía complicada, en cuanto a rasantes y forma de parcela, que se soluciona mejor con tipologías de vivienda unifamiliar aislada.

c) Se plantea como parcela única para facilitar la gestión de este tipo de conjunto residencial (preferente propietario único).

Por este motivo, se ha asignado a esta manzana, una edificabilidad inferior al resto de parcelas unifamiliares (0,37 m^2/m^2 brutos y 0,50 m^2/m^2 en parcelas interiores resultantes, con 1 viv. / 153 m^2 edif.). Nota: se proponen en planos una serie de alineaciones, parcelas y superficies interiores a efectos de gestión y estudio de viabilidad, que no se entienden como vinculantes para el proyecto de edificación.

SECTOR SUR-D 9. MANZANAS USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

| Manzana | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | Totales |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| Superficie de parcela (m^2) | 2.736,66 | 3.438,79 | 7.629,00 | 6.677,52 | 8.078,10 | 27.375,35 | 55.935,42 |
| Edificabilidad (m^2t/m^2s) | 0,72 | 0,72 | 0,72 | 0,72 | 0,72 | 0,37 | |
| Edificabilidad Total | 1.970,4 | 2.475,92 | 5.492,88 | 4.807,81 | 5.816,23 | 10.115,83 | 30.679,08 |
| Aprovechamiento Total con coef. 1,0 | 1.970,4 | 2.475,92 | 5.492,88 | 4.807,81 | 5.816,23 | 10.115,83 | 30.679,08 |
| Número máx. de viviendas | 16 | 20 | 44 | 38 | 46 | 66 | 230 |
| Plantas sobre rasante (alturas) | II | II | II | II | II | II | |

Otras determinaciones - >50% del espacio libre en P.B. ajardinado
 - 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda

2.3.5. TERCIARIO/EQUIPAMIENTO PRIVADO

La única parcela con uso no residencial, destinada a terciario o equipamiento colectivo privado es la denominada Manzana-18.

Se ubica en una posición destacada para asegurar su viabilidad.

El coeficiente para ponderar el uso terciario es 0,5.

Los cuerpos edificados deberán retranquearse 18 metros de las alineaciones de vivienda. Esto supone un retranqueo de 8 metros en paseos peatonales (de 10 m. de anchura).

En cuanto a la medición de plantas y alturas, desde este plan parcial únicamente se limita a II el número de plantas, siendo la altura de cada planta la que corresponda al uso detallado. Se seguirán las prescripciones del PGOU en cuanto a "Clasificación de usos por su destino" (Capítulo 2.8 "Normas generales de Usos").

Se entiende como una Unidad Homogénea de Edificación con un propietario único de cara al proyecto de reparcelación.

| SECTOR SUR-D 9. TERCIARIO O EQUIPAMIENTO COLECTIVO PRIVADO | | | |
|---|---|--|-------------|
| Manzana | 18 | 19-2 | Totales (*) |
| Superficie de parcela (m ²) | 6.009,33 | 9.778,16 | 6.009,33 |
| Edificabilidad (m ² /m ² s) | 0,3328 | 0,1023 | |
| Edificabilidad Total | 2.000,00 | 1.000,00 | 2.000,00 |
| | | (a restar de las Manzanas 1, 2 y 3) | |
| Aprovechamiento Total Coef. 0,5 | 1.000,00 | 500,00 | 1.000,00 |
| Número máx. de viviendas | 0 | 0 | 0 |
| Plantas sobre rasante (alturas) | II | II | |
| Otras deter- minaciones | - Retranqueo edificación a viales peatonales (10 m) > 8 m. - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 90 m ² construidos | | |

(*) Los valores asignados a la Manzana 19-2 no se han sumado dentro de los "Totales" que figuran en los cuadros del Plan Parcial, ya que se deja la opción al Proyecto de Actuación para que determine la viabilidad y la conveniencia, o no, de

materializar esta parcela como Equipamiento Colectivo "Privado" obteniendo la edificabilidad necesaria de las Manzanas 1, 2 y 3.

2.4 CUADROS RESUMEN

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

1- La justificación del cumplimiento en este plan parcial SUR-D 9, 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 los usos pormenorizados y las cesiones tanto de sistemas generales como de sistemas locales.

3- El mismo cuadro anterior, pero en el que se incluye la opción de la Manzana 19-2 como equipamiento "privado", a concretar y confirmar su conveniencia en el Proyecto de Actuación.

FICHA JUSTIFICATIVA DEL SECTOR SUR-D 9 DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO LA VIÑA EL CAÑUELO OESTE DEL P.G.O.U. DE SORIA

| | <u>PLAN GENERAL, LUCyL Y RUCyL</u> | <u>PLAN PARCIAL</u> |
|--|--|--|
| 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 | 362.437 m ² | 361.145,90 m ² |
| SUPERFICIE DEL SECTOR | 328.213 m ² | 326.921,90 m ² |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR | 237.284 m ² | 235.992,90 m ² |
| DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO | | |
| USO GLOBAL O PREDOMINANTE | Residencial | Residencial |
| SISTEMAS GENERALES A OBTENER | VIARIO | |
| | EQUIPAMIENTOS | |
| | ESPACIOS LIBRES | |
| TOTAL | 90.929 m ² | 90.929 m ² |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES | 0 m ² | 0 m ² |
| SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS | 34.224 m ² | 34.224 m ² |
| TOTAL sistemas generales | 125.153 m ² | 125.153 m ² |
| | 34,53%) | (34,66 %) |
| 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 | 154.235 m ² | 153.395,38 m ² |
| DENSIDAD | Mínima | |
| | Máxima | |
| | 40 viv/Ha | 60 viv/Ha (1.416 viv) |
| | 60 viv/Ha | Edificabilidad (% del total) |
| ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA | 80% resid. Viv. colectiva 20% resid. Viv. unifamil. | 30.679,08 (20,0% resid. unifamiliar libre) |
| ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL | 30% de la edificabilidad residencial | 43.717,68 (28,5% VPP residencial colectiva) |
| - ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO | 80% residencial; 20% terciario o dotacional Pv | 28,5%VPP+5%Terciario = 33,5% (>20%) |
| - No residencial de carácter terciario o equipamiento colectivo (art. 3.2.6. PGOU) | - 5% de la edificabilidad de cada parcela | - 7.669,77 (5,0% terciario o dotac. privado) |
| RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE | 71.328,85 (46,5%) | |
| USOS PROHIBIDOS | Industrial | Industrial |
| USOS COMPATIBLES | Terciario, dotacional | Terciario, dotacional |
| DETERMINACIONES: GESTIÓN Y EJECUCIÓN | | |
| COEFICIENTES DE PONDERACIÓN | 1,0VL-0,7VPP-0,5Tercia. | 1,0VL-0,5VPP-0,5Tercia. |
| RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS | 2 pl./100 m ² -e uso pred. (1,5/100 m ² edif.privadas) | 1577 plazas Púb.(>1534) +1,5/100 m ² edif.privadas |
| RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES | 20 m ² /100 m ² edif. > 10% sup. sector | 34.134,67 m ² |

| | <u>PLAN GENERAL, LUCyL Y RUCyL</u> | <u>PLAN PARCIAL</u> |
|--|--|--------------------------|
| RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO | 20 m ² /100 m ² edif. > 5% sup. sector | 31.225,74 m ² |
| VIARIO LOCAL | | 57.546,68 m ² |
| CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYTO. | 10% del aprovechamiento | 10% del aprovechamiento |
| OBSERVACIONES | El Sistema General de Equipamiento se localizará preferentemente próximo al suelo urbano | |

CUADRO RESUMEN DE USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES. SUR-D 9 LA VIÑA-EL CAÑUELO OESTE

| Manzanas (con aprovech. Lucrativo) | Uso | Superficie de manzana m ² | Edificab. Aprox. m ² /m ² s | Superficie edificable m ² de uso predominante | Nº Máx. Viv. | Alturas |
|--|----------------------------|---|--|---|--------------|-------------|
| 1 | COLECTIVA LIBRE | 6.344,08 | 2,11 | 12.776,39 viv. + 629,65 terci | 132 | V/VI |
| 2 | COLECTIVA LIBRE | 7.208,10 | 2,11 | 14.516,45 viv. + 715,40 terci | 149 | V/VI |
| 3 | COLECTIVA LIBRE | 5.710,24 | 2,11 | 11.499,89 viv. + 566,74 terci | 118 | V/VI |
| 4 | COLECTIVA LIBRE | 6.351,00 | 2,11 | 12.790,33 viv. + 630,34 terci | 132 | V/VI |
| 5 | COLECTIVA LIBRE | 6.351,00 | 2,11 | 12.790,33 viv. + 630,34 terci | 132 | V/VI |
| 6 | COLECTIVA PROTEGIDA | 4.244,02 | 2,11 | 8.537,48 viv. + 420,76 terci | 88 | IV / VI |
| 7 | COLECTIVA PROTEGIDA | 4.483,81 | 2,11 | 9.019,85 viv. + 444,52 terci | 93 | IV / VI |
| 8 | COLECTIVA LIBRE | 3.453,71 | 2,11 | 6.955,46 viv. + 342,78 terci | 72 | IV / VI |
| 9 | COLECTIVA PROTEGIDA | 4.149,98 | 2,11 | 8.348,30 viv. + 411,42 terci | 86 | IV / VI |
| 10 | COLECTIVA PROTEGIDA | 4.464,64 | 2,11 | 8.981,29 viv. + 442,62 terci | 93 | IV / VI |
| 11 | COLECTIVA PROTEGIDA | 4.389,81 | 2,11 | 8.830,76 viv. + 435,20 terci | 91 | IV / VI |
| 12 | UNIFAMILIAR | 2.736,66 | 0,72 | 1.970,40 | 16 | II |
| 13 | UNIFAMILIAR | 3.438,79 | 0,72 | 2.475,93 | 20 | II |
| 14 | UNIFAMILIAR | 7.629,00 | 0,72 | 5.492,88 | 44 | II |
| 15 | UNIFAMILIAR | 6.677,52 | 0,72 | 4.807,81 | 38 | II |
| 16 | UNIFAMILIAR | 8.078,10 | 0,72 | 5.816,23 | 46 | II |
| 17 | UNIFAMILIAR | 27.375,35 | 0,37 bruta 0,5 parcelas | 10.115,83 | 66 | II |
| 18 | TERCIARIO O EQUIP. PRIVADO | 6.009,33 | 0,3328 | 2.000,00 | | II |
| RESID. COLECTIVA LIBRE | | 35.418,13 | | 71.328,85 (46,5%) | 735 | IV / V / VI |
| RESID. COLECTIVA PROTEGIDA | | 21.732,26 | | 43.717,68 (28,5%) | 451 | IV / VI |
| RESID. UNIFAMILIAR LIBRE | | 55.935,42 | | 30.679,08 (20,0%) | 230 | II |
| TERCIARIO/EQUIP. COL. PRIVADO | | 6.009,33 | | 7.669,77 (5,0%) | | II |
| TOTALES | | 119.095,14 | | 153.395,38 (100%) | 1.416 | |
| <u>CESIONES (total 67% del suelo)</u> | | | | | | |
| ESPACIOS LIBRES | ESP. LIBRES-1 | 15.809,12 | | | | |
| LOCALES | ESP. LIBRES-2 | 18.325,55 | | | | |
| | TOTAL | 34.134,67 | | | | |
| VIARIO LOCAL | | 57.546,68 | | | | |
| EQUIPAM. LOCAL | MANZANA-19 | 18.109,63 | | | | |
| PÚBLICO | MANZANA-20 | 7.106,78 | | | | |
| | TOTAL | 25.216,41 | | | | |
| SUP. NETA DEL SUR-D 9 | | 235.992,90 | | | | |
| SISTEMAS GENERALES | ESPAC. LIBRES | 53.929,00 | | | | |
| | EQ. MANZANA-21 | 37.000,00 | | | | |
| | EXT. ADSCRITO | 34.224,00 | | | | |
| | TOTAL | 125.153,00 | | | | |
| SUP. BRUTA DEL SUR-D 9 | | 361.145,90 | | | | |

CUADRO RESUMEN DE USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES. SUR-D 9 LA VIÑA-EL CAÑUELO OESTE

Incluyendo como Equipamiento Privado la Manzana 19-2. Concretar en Proyecto de Actuación

| Manzanas (con aprovech. Lucrativo) | Uso | Superficie de manzana m ² | Edificab. Aprox. m ² /m ² s | Superficie edificable m ² de uso predominante | Nº Máx. Viv. | Alturas |
|--|-----------------|---|--|---|--------------|---------|
| 1 | COLECTIVA LIBRE | 6.344,08 | 2,11 | 12.776,39 viv. + 629,65 terci | 132 | V/VI |
| 2 | COLECTIVA LIBRE | 7.208,10 | 2,11 | 14.516,45 viv. + 715,40 terci | 149 | V/VI |
| 3 | COLECTIVA LIBRE | 5.710,24 | 2,11 | 11.499,89 viv. + 566,74 terci | 118 | V/VI |

| Manzanas (con aprovech. Lucrativo) | Uso | Superficie de manzana m ² | Edificab. Aprox. m ² /m ² s | Superficie edificable m ² de uso predominante | Nº Máx. Viv. | Alturas |
|--|----------------------------|---|--|---|--------------|-------------|
| 4 | COLECTIVA LIBRE | 6.351,00 | 2,11 | 12.790,33 viv. + 630,34 terci | 13.420,67 | 132 V/VI |
| 5 | COLECTIVA LIBRE | 6.351,00 | 2,11 | 12.790,33 viv. + 630,34 terci | 13.420,67 | 132 V/VI |
| 6 | COLECTIVA PROTEGIDA | 4.244,02 | 2,11 | 8.537,48 viv. + 420,76 terci | 8.958,24 | 88 IV / VI |
| 7 | COLECTIVA PROTEGIDA | 4.483,81 | 2,11 | 9.019,85 viv. + 444,52 terci | 9.464,37 | 93 IV / VI |
| 8 | COLECTIVA LIBRE | 3.453,71 | 2,11 | 6.955,46 viv. + 342,78 terci | 7.298,24 | 72 IV / VI |
| 9 | COLECTIVA PROTEGIDA | 4.149,98 | 2,11 | 8.348,30 viv. + 411,42 terci | 8.759,72 | 86 IV / VI |
| 10 | COLECTIVA PROTEGIDA | 4.464,64 | 2,11 | 8.981,29 viv. + 442,62 terci | 9.423,91 | 93 IV / VI |
| 11 | COLECTIVA PROTEGIDA | 4.389,81 | 2,11 | 8.830,76 viv. + 435,20 terci | 9.265,96 | 91 IV / VI |
| 12 | UNIFAMILIAR | 2.736,66 | 0,72 | 1.970,40 | | 16 II |
| 13 | UNIFAMILIAR | 3.438,79 | 0,72 | 2.475,93 | | 20 II |
| 14 | UNIFAMILIAR | 7.629,00 | 0,72 | 5.492,88 | | 44 II |
| 15 | UNIFAMILIAR | 6.677,52 | 0,72 | 4.807,81 | | 38 II |
| 16 | UNIFAMILIAR | 8.078,10 | 0,72 | 5.816,23 | | 46 II |
| 17 | UNIFAMILIAR | 27.375,35 | 0,37 bruta 0,5 parcelas | 10.115,83 | | 66 II |
| 18 | TERCIARIO O EQUIP. PRIVADO | 6.009,33 | 0,3328 | 2.000,00 | | II |
| 19-2 | TERCIARIO O EQUIP. PRIVADO | 9.778,16 | 0,1023 | 1.000,00 a restar de Manzanas 1, 2 y 3 | | II |
| RESID. COLECTIVA LIBRE | | 35.418,13 | | 71.328,85 (46,5%) | 735 | IV / V / VI |
| RESID. COLECTIVA PROTEGIDA | | 21.732,26 | | 43.717,68 (28,5%) | 451 | IV / VI |
| RESID. UNIFAMILIAR LIBRE | | 55.935,42 | | 30.679,08 (20,0%) | 230 | II |
| TERCIARIO/EQUIP. COL. PRIVADO | | 15.787,49 | | 7.669,77 (5,0%) | | II |
| TOTALES | | 128.873,30 | | 153.395,38 (100%) | 1.416 | |

CESIONES (total 64,3% del suelo)

| | | |
|-------------------------|----------------|------------|
| ESPACIOS LIBRES LOCALES | ESP. LIBRES-1 | 15.809,12 |
| | ESP. LIBRES-2 | 18.325,55 |
| | TOTAL | 34.134,67 |
| VIARIO LOCAL | | 57.546,68 |
| EQUIPAM. LOCAL PÚBLICO | MANZANA 19-1 | 8.331,47 |
| | MANZANA 20 | 7.106,78 |
| | TOTAL | 15.438,25 |
| SUP. NETA DEL SUR-D 9 | | 235.992,90 |
| SISTEMAS GENERALES | ESPAC. LIBRES | 53.929,00 |
| | EQ. MANZANA-21 | 37.000,00 |
| | EXT. ADSCRITO | 34.224,00 |
| | TOTAL | 125.153,00 |
| SUP. BRUTA DEL SUR-D 9 | | 361.145,90 |

3. ANEXO: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.**3.1.- Generalidades**

El objeto de este apartado es la descripción de la situación paisajística en la actualidad y que se refleja en el plano de información de la zona en estudio.

El análisis y diagnóstico se realiza siempre siguiendo las directrices de la Memoria Vinculante del PGOU en su apartado 6.5.5. : "El cinturón verde se entiende como una zona de protección libre de edificación (salvo las compatibles por su interés social con el uso de espacio 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 sino como, sino como zona de protección paisajística, de terreno natural o reforestado con especies autóctonas que requerirá un mínimo acondicionamiento (según zonas) y el establecimiento de unos recorridos peatonales, con urbanización blanda".

Aparte de todo lo indicado en el apartado 1.3, en el que se recogen una serie de generalidades del sector, en este apartado se detallarán las características vegetales y geológicas más interesantes, de cara a su conservación o mejora.

En dicho apartado se recogen cuatro unidades paisajísticas claras:

- 1.- Cultivos de cereal. En las zonas más llanas y en algunas crestas, vaguadas y laderas menos pronunciadas.
- 2.- Monte autóctono de carrascas y matorral.
- 3.- Pradera natural, con cierto grado de antropización.
- 4.- Zonas urbanizadas (de manera ilegal y aleatoria), sin ningún tipo de ordenación.

Este análisis se realizará para las unidades 2 y 3, por ser las más interesantes y las únicas compatibles y que se pueden mantener una vez comenzado el proceso de urbanización. De cualquier forma todas ellas pueden identificarse en los planos de información (análisis paisajístico y levantamiento topográfico).

Los apartados siguientes se ordenan siguiendo una descripción por "áreas homogéneas", siguiendo el cinturón verde de norte a sur, independientemente de que los tipos de paisajes similares vayan alternándose (ver plano).

3.2.- CAMINO DE LOS ROYALES

El límite entre los sectores 9 y 10, el PGOU lo marca en el eje de este camino. Por lo tanto se propone mantener el camino en su estado actual (trazado y firme). De esta forma se respetará el acceso a la Finca de los Royales, que de otra forma quedaría incomunicada. Las actuaciones se limitarán al margen izquierdo del mismo (bajando), que es la parte incluida en este sector.

El arbolado de alineación se encuentra en un estado de conservación muy desigual. Se trata de árboles de la familia de las cupresáceas con un marco de plantación escaso (muy juntos, necesitan aclareo). Algunos ejemplares se encuentran en buen estado y únicamente necesitarían una poda de mantenimiento, pero otros están muy envejecidos y deteriorados, y pueden suponer un peligro manifiesto para las personas.

Se propone mantener el arbolado en buen estado con el mantenimiento adecuado (poda y aclareo). El resto de la alineación se suplementará con arbolado perenne (tipo cipreses cada 4 ó 5 metros) con objeto de mantener la imagen actual del camino.

3.3.- BOSQUETE DE CARRASCAS JUNTO A CAMINO DE LOS ROYALES

Se trata de un bosque de especial interés de conservación. Su estado es bastante bueno, con ejemplares centenarios y formando una masa tupida que es la que aporta una imagen singular y muy interesante a la ladera.

Deberá mantenerse en su estado natural, con ligeras limpiezas o aclarados para revitalizar el crecimiento de la masa. Se debe conseguir el uso y disfrute propio de una zona periurbana (como ocurre con el resto del cinturón).

3.4.- LADERA-PEDREGAL CON CARRASCAS AISLADAS DE PORTE BAJO

Su estado natural es bueno y se propone como de especial interés de conservación. Sobre una superficie de terrizo y pedregal nos encontramos con vegetación autóctona de matorral y encinas jóvenes. Se encuentra encorsetada entre dos grandes masas de carrascas.

Deberá mantenerse en su estado natural poniendo los medios para favorecer el crecimiento del arbolado de forma que lleguen a unirse las dos masas forestales existentes (al norte y sur de esta zona). Se propone la plantación "forestal" de ejemplares aislados de roble o encina.

3.5.- Bosquete de carrascas junto a fuente y Camino de los Royales

Se trata de un bosque de inferior dimensión que el anterior pero con ejemplares arbóreos aislados quizá más importantes. El interés de esta área se ve incrementada por la existencia de una fuente y ser el punto de conexión del final del camino de los Royales con el arranque del cinturón verde en dirección sur. Sirve además de filtro con el tráfico de la variante (puente).

Mantener el arbolado en su estado natural, potenciando los accesos, caminos y equipamiento para uso o disfrute del cinturón.

3.6.- PRADERA NATURAL CON MATORRAL, ARBUSTOS Y CARRASCAS AISLADAS

El estado de esta pradera es bueno. La existencia de vegetación autóctona dispersa le da una imagen muy característica a la vez que permite el uso de la misma como "espacio libre de obstáculos". Las visuales desde la misma son ciertamente interesantes, ya que se encuentra ligeramente superior al nivel de la calzada de la variante y orientada hacia el sur (montes y Finca de los Royales). Su valor como "límite" merece gran atención.

Deberá mantenerse en su estado natural, valorado los ejemplares de arbustos o matorrales a conservar. Se deberá potenciar como zona de estancia (próxima a la fuente) y área de paso. Las vistas y la orientación son elementos a potenciar, teniendo siempre presente su condición de límite.

3.7.- VAGUADA CON CULTIVO DE CEREAL

El valor de esta vaguada no está en su orografía o vegetación autóctonas e inalteradas, sino en la posición que ocupa dentro del cinturón verde. Se trata de una depresión muy marcada entre dos montes naturales. Las visuales abiertas hacia el paisaje circundante son muy destacables. La orientación sur-suroeste la hacen especialmente propicia como zona estancial.

El cultivo de cereal se presume incompatible con el enfoque que el PGOU quiere otorgar al Cinturón Verde. Por lo tanto una posibilidad es tratar esta zona relativamente llana con una pradera rústica (xérica), que además de posibles usos inmediatos como zona de paseo o estancia, se mantenga como un espacio "reservado" para emplazar los posibles usos futuros que el punto 6.5.4 de la Memoria Vinculante del PGOU establece para el Sistema General de Espacios Libres Públicos: "Se establece como compatible, según lo dispuesto en la Disposición Adicional Única apartado f, el uso de equipamiento y uso deportivo en toda la superficie clasificada como sistema general de espacios libres, pudiendo además destinarse la zona afecta por la Ley de Carreteras a vías de servicio, carreteras o carril bici".

Debe tratarse con especial cuidado el remate con la variante, en el que además de las necesarias vallas o protecciones de seguridad frente al tráfico, se dispongan barreras visuales y acústicas (preferentemente mediante elementos vegetales).

3.8.- PEQUEÑOS NÚCLEOS CON CARRASCAS DE GRAN PORTE

Este apartado hace referencia a tres grupos de encinas con un gran interés como ejemplares aislados, por su edad y perfecto estado de conservación. Algunas de ellas precisan cierta limpieza de ramas bajas. El valor fundamental de estos árboles radica en su posición aislada a media ladera, con lo que se potencian aún más sus características naturales.

Deberán mantenerse en su situación actual adaptando su entorno a los nuevos caminos y parcelas definidas en el Plan Parcial (valorando de esta manera aún más su presencia). Hay un grupo de árboles que se encuentran dentro de una parcela de equipamiento; en este caso se intentará respetar los mejores ejemplares y el mayor número posible de ellos a la hora de redactar el proyecto de ejecución.

3.9.- LADERA-PEDREGAL-TERRIZO CON CARRASCAS AISLADAS

Todo lo dicho en el punto 1.8.4, es de aplicación para esta zona.

La única variante es que se trata de un terreno con fuertes problemas de erosión, debido a la fuerte pendiente expuesta a los vientos dominantes (especialmente noroeste). Una posible solución para evitar el lavado del terreno, además de la repoblación forestal de ejemplares aislados, es la plantación de especies arbustivas y aromáticas características de esta zona.

3.10.- BOSQUETE DE CARRASCAS EN LA ZONA CENTRAL

Todo lo dicho en el punto 1.8.3, es de aplicación para esta zona.

Quizá no haya tanta densidad de arbolado como en el bosque junto al Camino de los Royales, pero en este caso se trata de ejemplares de mayor porte y vistosidad que los mencionados. La posición sobre la parte más alta del cinturón hace de esta zona una de las más importantes para configurar la imagen general del sector y de esta parte de la ciudad.

Es muy importante conservar tanto el arbolado como el resto del entorno del mismo, ya que forman un conjunto inseparable (carrascas, pedregal, arbustos, aromáticas, rocas, terrizos, etc.).

3.11.- PRADERA NATURAL CON ARBUSTOS Y MATORRAL

En medio de toda esta zona de monte abrupto nos encontramos con pequeñas praderas como ésta en un estado de conservación bastante bueno. Cuenta con algunos ejemplares aislados de arbustivas autóctonas y algo de matorral. La orientación suroeste, su posición elevada abierta a amplias vistas y por tratarse de una vaguada protegida de los vientos dominantes la hacen muy atractiva como espacio de estancia. En la zona central, aunque cortado por la ejecución de la variante, se encuentra el Camino de la Fuente del Piojo.

El planteamiento es muy similar al del punto 1.8.6. en cuanto al análisis y posibles actuaciones.

Como particularidades se propone mantener el camino, dándole un final a modo de mirador. Habrá que realizar algún ajuste topográfico de las pendientes para poder adaptar las parcelas de vivienda unifamiliar, y por consiguiente será necesario dar a los rellenos un tratamiento superficial similar al del entorno.

3.12.- PEDREGAL-ROCA-PRADERA-TERRIZO CON CARRASCAS AISLADAS (PORTE BAJO)

Se trata de la zona del cinturón verde posiblemente menos antropizada. Por esta razón su interés paisajístico como zona virgen es fundamental. La razón de su excelente conservación es que se encuentra bastante alejada de las parcelas de cultivo y aislada por la abrupta topografía perimetral. Puede tomarse como modelo del monte autóctono del entorno de Soria similar al que podemos encontrar en el Pico Frentes o la Sierra Santana. Los estratos de roca que afloran a la superficie, también son un elemento que contribuyen a dar una imagen peculiar.

No se propone ningún tratamiento. Debe respetarse tal cual se encuentra (vegetación y geología). Los caminos que se ubican por esta zona se adaptarán al terreno actual de manera que no se creen nuevos desmontes o rellenos que desvirtúen la imagen natural.

3.13.- PRADERA NATURAL AL FINAL DE LA VAGUADA CENTRAL

El planteamiento es muy similar al de los puntos 1.8.6 y 1.8.11 en cuanto al análisis y posibles actuaciones (vegetación, orientación, visuales, límite, pendiente suave, etc.).

Las características principales que la distinguen de las anteriores son:

a) La posición. Se encuentra en la zona más baja de todo el sector, al final del gran barranco que divide topográficamente el sector en dos.

b) La existencia de agua proveniente tanto de la escorrentía, como del subsuelo. A lo largo de la vaguada discurre un pequeño canal natural excavado en el curso de evacuación de las aguas pluviales de escorrentía hacia el río Golmayo. Este cauce natural se ha cortado por la ejecución de la variante y se ha dispuesto una alcantarilla que mediante colectores atraviesa por debajo de la calzada. Por otro lado, al tratarse de la zona más deprimida, parte de las aguas provenientes del subsuelo (o fuentes como la del Piojo) encuentran el nivel freático cerca de la superficie.

c) Por las dos razones primeras, la pradera existente en este lugar no es una pradera de secano como las anteriores, sino más propia de zonas húmedas o de regadío. Hay incluso una pequeña zona al final que cuenta con la vegetación propia de zonas encharcadas (juncos, etc.).

d) El estado de conservación es algo más deficiente, sobre todo cerca de la variante, debido a restos de las obras de construcción.

Como particularidades enfocadas al uso de esta área se propone:

- Dotarla de accesos (peatonales y rodados para mantenimiento) dando un final a modo de remate junto al puente de la variante.

- Se instalará mobiliario y arbolado que permita su uso y disfrute

- Será necesario dar a las zonas degradadas un tratamiento superficial similar al del entorno (pradera totalmente diáfana).

- Deberá diseñarse una pantalla visual y acústica frente a la variante (preferentemente con arbolado).

- Se plantea, igualmente que para el punto 1.8.7, como una zona de "reserva" para la implantación de usos compatibles con el sistema general de espacios libres.

3.14.- BOSQUETE DE PINOS

Se trata de un pequeño pinar de 518 m² y entorno a los 20 años. Su estado no es malo pero necesita limpieza y aclareo.

Se propone conservarlo y ampliarlo para dar una imagen más apropiada a este final de la vaguada, ya que una vez ejecutadas las obras de urbanización (rellenos y desmontes) necesitará de algún elemento que le de cierto carácter y unidad visual.

3.15.- ZONAS DEGRADADAS JUNTO A VÍAS Y VARIANTE

Es la zona peor conservada del Cinturón. No cuenta con vegetación destacable y la topografía ha quedado como residuo de las obras de los viarios. No se encuentran elementos de interés que inviten a su conservación. Además el deterioro de la zona es progresivo porque no se encuentra protegida frente a la erosión (orientación y pendientes).

Como primer paso para la recuperación de la zona se propone un tratamiento forestal. Podría realizarse con pino, encina y roble de manera similar a como se hace en el resto de

los montes públicos de la provincia. Este mismo tratamiento deberá darse a los rellenos o taludes que resulten de la nueva urbanización, en esta zona.

Es un área interesante para ubicar posibles usos de equipamiento o deportivos (como se ha comentado para los puntos 1.8.7 y 1.8.13), con la ventaja que no hay elementos naturales para degradar, porque no existen.

3.16.- CRESTA DE ROCA

Se trata de un montículo de roca sin degradar, sin ningún tipo de vegetación y con una posición elevada muy interesante en cuanto a vistas. Lo más destacado es su "rareza".

El tratamiento necesario se orienta únicamente a uso: acceso peatonal, mobiliario o valla de protección frente a la vía de ferrocarril.

3.17.- PRADERA NATURAL JUNTO A CONSTRUCCIONES Y ESTACIÓN DE TREN

Es muy similar a las dos primeras praderas mencionadas (matorral y arbustos, visuales, buena orientación, etc.), aunque algo más degradada debido a la proximidad con zonas edificadas.

El tratamiento debe ser el mismo que para las anteriores con las particularidades:

- Situación junto a la vía, lo que implica vallas de protección y posibles elementos vegetales de remate.

- Muy próxima a las nuevas parcelas residenciales propuestas en el Plan Parcial, lo que invita a un tratamiento más similar a lo que sería un parque urbano o periurbano (mobiliario, arbolado, etc.).

- Podría tratarse de una zona apta para equipamiento compatible con el uso de sistema general de espacios libres, pero teniendo siempre en cuenta la proximidad de la vía que impide realizar edificaciones a menos de 50 metros (casi toda el área). El uso deportivo sería factible (pendiente suave).

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 9 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 SUR-D 9 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) 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 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.
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 trasbase de edificabilidad entre manzanas ("del mismo uso y tipología"), siempre que no se varíe en las finales, la edificabilidad establecida en este Plan Parcial en +/- 0,25 m²/m² (aproximadamente: unifamiliar <0,97 m²/m²sa y colectiva <2,36 m²/m²s). Se realizará igualmente un trasbase de número de viviendas proporcional al aprovechamiento trasbasado (97 m²/vivienda colectiva y 125 m² / vivienda unifamiliar).

Artículo 11 - Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial determina una sola unidad de ejecución coincidente con el Sector SUR-D 9 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-9.

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 en el 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.

Para facilitar el Proyecto de Reparcelación sin necesidad de elaborar estudios de detalle, se permite el trasvase de aprovechamiento entre manzanas "del mismo uso y tipología", siempre que no se varíe en las finales la edificabilidad establecida en este Plan Parcial en +/- 0,25 m²/m²s (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

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 la edificabilidad máxima asignada 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":

- 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".

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: 1 planta. 4 metros (plantas bajas)

| | |
|-----------|--|
| 4 plantas | 13 metros |
| 5 plantas | 16 metros |
| 6 plantas | 19 metros |
| 7 plantas | 22 metros (exclusivamente en la Manzana-3 a calle Segovia) |

- Vivienda unifamiliar: 2 plantas 6,5 metros

3. Uso de vivienda colectiva. Puesto que la alineación oficial (algunas de ellas con soportal cubierto) se marca como obligatoria en todas las manzanas (y los 4 lados), y según tipología indicada en el artículo anterior, la medición de la altura se regirá con las reglas de edificación cerrada (art. 2.6.24.c del PGOU).

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 aquellas manzanas, que debido a los fuertes desniveles deban realizar muros de contención a viales. Aquí para medir la altura de la edificación en la zona más deprimida, se tomará como rasante de referencia, el nivel interior de jardín. En cualquier caso, este nuevo nivel tendrá el máximo de una planta sobre la acera (4 metros). Pasando esta altura, se obliga a escalonar la parcela.

Artículo 25 - Condiciones de Volúmen.

a) Las alineaciones oficiales en vivienda colectiva se marcan como obligatorias y se deberán respetar a nivel de cierre o línea de fachada, según planos de ordenación y sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 10 de estas Normas Urbanísticas. En cualquier caso se permiten entrantes y salientes, escalonamientos, terrazas retranqueadas, etc. en fachada (según disposiciones del PGOU), siempre manteniendo en planta baja el porche cubierto (marcado en plano) a lo largo de "toda la alineación oficial".

Las alineaciones interiores tienen carácter de máximo, con posibilidad de sacar vuelos y cuerpos volados sobre la alineación (según art. 2.6.32).

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 tratamiento unitario de fachada en toda la manzana y el enlace formal 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.

d) En vivienda colectiva se marcan dos alturas en la edificación. La primera se entiende como máxima en la alineación de manzana al vial más elevado y la segunda altura al vial más deprimido. Esto permite solucionar las edificaciones sin necesidad de escalonamientos y con rasante única en cada planta.

e) En vivienda colectiva se permite edificar toda la superficie de planta baja (una planta y máximo 4 metros) con las siguientes condiciones:

- Se destinará al menos el 50% de la superficie del patio de manzana (en planta baja o primera) a espacio libre "comunitario" (de uso privado o público).

- Deberá ajardinarse, al menos en un 50% de su superficie, el patio de manzana (en planta baja o primera). Según art. 2.6.87 del PGOU, en caso de plantear usos bajo la zona ajardinada, la capa de tierra vegetal tendrá un espesor mínimo de 60 cm (situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los 150 cm señalados para plantas bajo rasante).

Nota. La ubicación del espacio libre en planta primera será: por respetar los taludes naturales del terreno (minimizar excavación) o por la construcción de forjado sobre planta baja (usos: garaje, terciario/equipamiento, trasteros o cuartos de instalaciones). La altura no superará nunca los 4 metros sobre la acera (cara inferior del forjado).

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 calidad 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 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 será 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).

2. La edificabilidad obligatoria (art. 3.2.4), 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. La edificación se ubicará entre las alineaciones (interiores "máximas" y exteriores "obligatorias") señaladas en Planos de Ordenación, respetando siempre el patio de manzana.

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 exteriores obligatorias e interiores máximas 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 y semisótanos no computa, y podrá destinarse 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). Se seguirán el resto de prescripciones de estas normas (art. 24 y 25).

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 (incluyendo zonas comunes si existiesen) será como máximo de 1,0 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: Se seguirá el mismo criterio para manzanas completas (actuaciones unitarias o estudio de detalle conjunto). Respecto a la alineación oficial no se exige retranqueo alguno. En edificación aislada (o pareada) 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 espacios no ajardinados podrán ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. (sobre y bajo rasante). El cómputo de la edificabilidad para estos usos se registrará por las Normas Urbanísticas del PGOU.

2. Usos prohibidos: el resto.

3. Carácter de la edificación: Serán auxiliares del uso residencial dedicadas a vestuarios, guarda de herramientas, garaje cubierto, 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.

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 (patios de manzana en viviendas colectivas), debiéndose producir la cesión de la superficie correspondiente urbanizada según criterios establecidos por el Ayuntamiento. 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.

6. Art. 2.6.87.3 PGOU. Los cierres laterales de las instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a 250 cm con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de las instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de parcela.

7. La superficie entre alineaciones interiores (en vivienda colectiva) destinada a patio de manzana cumplirá:

- Al menos el 50% de la superficie (en planta baja o primera) se destinará a espacio libre "comunitario" (de uso privado o público), con el consiguiente equipamiento de mobiliario urbano, pavimentos, instalaciones, accesos, etc.

- Deberá ajardinarse, al menos un 50% de la superficie del patio de manzana (en planta baja o primera). Según art. 2.6.87, en caso de plantear usos bajo la zona ajardinada, la capa de tierra vegetal tendrá un espesor mínimo de 60 cm (situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los 150 cm señalados para plantas bajo rasante).

Nota. La ubicación del espacio libre en planta primera será: por respetar los taludes naturales del terreno (minimizar excavación) o por la construcción de forjado sobre planta baja (usos mencionados). La altura no superará nunca los 4 metros sobre la acera (una planta).

Artículo 33 - Ordenanza de espacios libres locales 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 ser-

vicios urbanos siempre que se garantice la ausencia de impacto paisajístico negativo.

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, 2.1.7 y 2.2.2 entre otros puntos).

Artículo 34 - Ordenanza de sistema general de espacios libres.

Para el denominado "Cinturón Verde", se seguirán las directrices indicadas en la Memoria Vinculante del PGOU, las Normas Urbanísticas del PGOU y en la Memoria de este Plan Parcial (especialmente el punto 3, anexo).

Artículo 35 - 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 Local de Equipamiento y Sistema General de Espacios Libres (Cinturón Verde). (Ver punto 2.2.2.5). Los límites entre Cinturón Verde y Equipamiento Local no se entienden como vinculantes. La distribución propuesta obedece a criterios legales de reparto y a establecer unas bases coherentes en las que apoyar el Proyecto de Urbanización. Será el Ayuntamiento el que modifique y determine (si así lo estima conveniente) la posición y superficie exacta de las parcelas dotacionales finales dentro del conjunto global (Cinturón + Equipamiento Local).

3. Sistema General y Local de Equipamiento. Por razones funcionales, higiénicas y estéticas, en tanto no se ejecuten los equipamientos, toda la superficie de las parcelas deberá destinarse o incorporarse a Sistema General de Espacios Libres, en las mismas condiciones de uso y mantenimiento que el contiguo Cinturón Verde.

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

Artículo 36 - Ordenanza de terciario / equipamiento privado (uso exclusivo en parcela independiente).

1. "No" será de aplicación la Norma Zonal - 7, "Equipamientos" recogida en las Normas Urbanísticas del PGOU de Soria ya que afecta únicamente a suelo urbano. Se seguirá el resto de la normativa urbanística del PGOU especialmente los artículos referentes a usos pormenorizados (2.8.18 a 2.8.58).

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

3. Altura de la edificación y número de plantas. Se limita a II el número de plantas sobre rasante, siendo la altura de cada planta la que corresponda al uso detallado. (Capítulo 2.8 "Normas generales de Usos").

4. Por razones funcionales, higiénicas y estéticas, en tanto no se ejecute el equipamiento, toda la superficie de la parcela deberá tratarse y mantenerse con las mismas condiciones que el Cinturón Verde, o como alternativa, realizar un "cerramiento de parcela" siguiendo las directrices del PGOU.

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 con el contiguo Sector SUR-D 5, para el que ya se ha solicitado licencia. Sin embargo esta zona no tiene una conexión clara con la estructura urbana general de la ciudad, que mejorará con la ejecución de los sectores 1, 5 y 6. Estos tres sectores, junto con el S-9 y el S-10 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 propia 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 67% del suelo) corresponde a sistemas generales y locales de equipamiento y de espacios libres, y que según figura en Fichas de Acción de los Sistemas del PGOU (para los "generales"), son de iniciativa pública y corresponde la ejecución de las obras al Ayuntamiento.

Sin embargo no se rechaza la posible ejecución de las obras de urbanización por fases, adaptadas a los trazados de instalaciones y la zonificación propuestos. Tanto el diseño del Plan Parcial como la topografía natural, dividen el sector en dos zonas claramente diferenciadas (separadas por el Equipamiento General) y que podrían funcionar temporalmente aisladas (en cuanto a viario e instalaciones):

- Zona norte: con las manzanas 1, 2, 3 y 17, más parte de los equipamientos y del Cinturón Verde.

- Zona sur: el resto de las manzanas y zonas libres.

- Una excepción puntual, es la Manzana-18, destinada a Terciario o Equipamiento privado. Por su ubicación especial, podría desarrollarse independientemente de las otras dos zonas debido a su fácil conexión viaria y de servicios con el Sector SUR-D 5 (gracias al VG-S5). Por otro lado, la ejecución previa de un equipamiento para este área puede suponer un aliciente para el desarrollo edificatorio de la misma.

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 obtener: 90.929 m². Además hay que sumar 34.224 m² de Sistemas Generales (Espacios Libres) Exteriores Adscritos al sector. En total estamos hablando de 125.153 m², aproximadamente el 34,65 % de la superficie total del sector. Si a estas superficies añadimos las cesiones locales: 34.134,67 m² de Espacios Libres, 57.546,68 m² de viario y 25.216,41 m² de Equipamiento Público, tenemos un total de 242.050,76 m² de cesiones, lo que supone un 67,02% del total de la superficie bruta (el otro 32,98% correspondería a las parcelas privadas).

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 del los sistemas generales se han tomado los mismos valores marcados en las Fichas:

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

SISTEMA GENERAL: EG-S9

INST. DE PLANEAM. INICIATIVA: P.P. Privada

INTRUM. EJECUC. INICIATIVA: P. Urb. Pública

EJEC. DE LA OBRA: Ayuntamiento

SUPERF. A URBA. m²: 53.929

COSTE PROY. EUROS: 4.100

COSTE EJECUC. EUROS: 81.000

COSTE TOTAL EUROS: 85.100

TOTAL SISTEMAS GENERALES (Euros): 85.100

Si entendemos este valor como presupuesto de ejecución material:

CUADRO RESUMEN

| | <u>Superficie m²</u> | <u>EUROS</u> |
|--|---------------------------------|--------------|
| SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR | 53.929 | 85.100 |
| SISTEMAS GENERALES EXTERIORES | 0 | 0 |
| TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL | 53.929 | 85.100 |
| 16 % GASTOS GENERALES | | 13.616 |
| 6 % BENEFICIO INDUSTRIAL | | 5.106 |
| TOTAL CONTRATA | | 103.822 |
| 16 % IVA | | 16.612 |
| TOTAL PRESUPUESTO SISTEMAS GENERALES (Euros) | | 120.434 |

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 o por destrucción de plantaciones u otro tipo de instalaciones, que no son propias de este suelo ("rústico" hasta este PGOU y por lo tanto en situación de dudosa legalidad).

Se han considerado los siguientes costes unitarios:

| | |
|---|----------------------------------|
| 1.- VIARIO (Aceras, calzadas, aparcamientos y similares): | |
| - Movimientos de tierras y explanaciones | 6,09 euros/m ² |
| - 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/m² |

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:

CUADRO RESUMEN

| | <u>Valoración Euros/m²</u> | <u>Superficie m²</u> | <u>EUROS</u> |
|--|---------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| URB. DE VIALES Y PASEOS PEATONALES | 64,05 | 64.261,57 | 4.115.954 |
| ESP. LIBRES: AJARDINADOS | 38,43 | 11.410,66 | 438.512 |
| ESP. LIBRES: CINTURÓN VERDE | 1,50 | 15.809,12 | 23.714 |
| ESP. LIBRES: AREAS DE JUEGOS | 149,45 | 200,00 | 29.890 |
| TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL | | 91.681,35 | 4.608.070 |
| 16 % GASTOS GENERALES | | | 737.291 |
| 6 % BENEFICIO INDUSTRIAL | | | 276.484 |
| TOTAL CONTRATA | | | 5.621.845 |
| 16 % IVA | | | 899.495 |
| TOTAL PRESUPUESTO SISTEMAS LOCALES (Euros) | | | 6.521.340 |

PRESUPUESTO TOTAL DE LA URBANIZACIÓN SUR-D 9 DEL PGOU DE SORIA. LA VIÑA - EL CAÑUELO OESTE

| | <u>Sistemas Generales</u> | <u>Sistemas Locales</u> | <u>Total</u> |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------|
| Superficie a urbanizar (en m ²) | (37,04%) | (62,96%) | (100%) |
| | 53.929 | 91.681,35 | 145.610,35 |
| Presupuesto ejecución material (Euros) | 85.100 | 4.608.070 | 4.693.170 |
| Presupuesto total (Euros) | 120.434 | 6.521.340 | 6.641.774 |

FINAL

Este es el documento que se redacta como Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUR-D 9, La Viña-El Cañuelo Oeste, del P.G.O.U. de Soria.

Soria, Enero de 2007.

El Arquitecto: Juan Alberto Blanco de Miguel.

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

Soria, 21 de marzo de 2007.- La Alcaldesa, Encarnacion reondo Jiménez. 1269

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de fecha Que la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de fecha 13 de marzo de 2007 acordó la aprobación inicial del Proyecto de Actuación (determinaciones completas de reparcelación) SUD-OD 1 "Prados Vellacos"

Sometido el expediente a audiencia a los propietarios según lo dispuesto en el Art. 253. 4 b) del Reglamento de Urbanismo no han sido presentadas alegaciones al mismo, ni se ha formulado informe contrario a su aprobación; por lo que de conformidad con lo establecido en el art. 253.4) a y 258 del Reglamento de Urbanismo, el acuerdo hasta ahora provisional queda elevado a definitivo, sin necesidad de resolución expresa sobre la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación de Proyecto de Actuación (determinaciones completas de reparcelación) SUD-OD 1 "Prados Vellacos"

Lo que se publica de conformidad con lo establecido en el art. 251 del Decreto 22/04, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Soria, junio de 2007.- La Alcaldesa, Encarnación Redondo Jiménez. 2211

COVALEDA

CONVOCATORIA y bases para proveer en propiedad por concurso oposición una plaza de peon especializado de servicios múltiples de la plantilla de personal laboral de este Ayuntamiento de Covaleda, incluido en la Oferta de Empleo Público de 2007.

Habiéndose aprobado las Bases que ha de regir en la selección mediante concurso oposición de una plaza de Peón Especializado de Servicios Múltiples como personal laboral, Grupo 5 vacante en la plantilla de este Ayuntamiento mediante acuerdo de Pleno de fecha veinticuatro de mayo de dos mil siete, se procede a su publicación a efectos de presentación de alegaciones a las mismas durante el plazo de ocho días hábiles, contados a partir publicación anuncio boletín Oficial de la Provincia de acuerdo con las siguientes:

BASES

I. Objeto de la convocatoria

Lo es la provisión, por el sistema de concurso oposición, de una (1) plaza vacante de personal laboral en la plantilla de este Ayuntamiento, Peón Especializado de Servicios Múltiples grupo 5 dotada con los emolumentos básicos correspondientes a dicho Grupo y demás retribuciones complementarias asignadas al puesto de trabajo, incluida en la oferta de empleo público de este Ayuntamiento del año 2007.

A título orientativo las funciones del puesto de trabajo serán:

a) Servicios Generales: Limpieza viaria; Recogida de residuos sólidos urbanos; Control y mantenimiento de todo el material municipal; Vigilancia de captaciones y abastecimiento público de agua y red de saneamiento, incluido fontanería propia de este servicio (pequeñas instalaciones, lectura y comprobación de contadores, cloraciones de agua, conservación y reparación de redes...); Servicio de alumbrado público (sustitución de lámparas y mantenimiento siempre que no suponga operación de complejidad técnica); Acondicionamiento y mantenimiento de zonas verdes, jardines e instalaciones deportivas; Limpieza, apertura, reparación y mantenimiento de inmuebles municipales; Realización de tareas de vigilancia y control de la ocupación de vías públicas, de obras particulares y municipales; Emisión de informes de oficio o por orden superior dentro del ámbito de sus funciones.

b) Oficinas Municipales: Alguacilería; Subalterno; Efectuar avisos, notificaciones, requerimientos, citaciones etc ; Colaboración en la atención al público en oficinas municipales y archivos; Colaboración en la recaudación de tasas y precios públicos; Colaborar en prestar ayuda en la organización de festejos, reuniones y actos que sean competencia del Municipio; Y en general cualquier otro cometido que sea ordenado por la Autoridad Municipal de naturaleza similar a las funciones anteriormente relacionadas.

c) Cualquier otra que se desprenda de los diferentes servicios municipales y sean ordenados por la Autoridad Municipal en el ejercicio de sus funciones.

II. Condiciones de los aspirantes

Podrán tomar parte en esta convocatoria quienes reúnan las condiciones siguientes:

a) Ser español o ciudadano de un país miembro de la Unión Europea o de otros supuestos legalmente establecidos. No obstante los extranjeros a que se refiere el art. 57 de la Ley 7/2007 del Estatuto Básico del Empleado Público así como los extranjeros con residencia legal en España podrán acceder a la plaza.

b) Tener cumplidos 16 años de edad y no exceder, en su caso, de la edad máxima de jubilación forzosa en la fecha en que finalice el plazo de presentación de solicitudes.

c) Estar en posesión del título de Certificado de Escolaridad. En caso de incoar un título equivalente al exigido el aspirante deberá presentar el correspondiente certificado de equivalencia expedido por el órgano estatal o autonómico competente en materia de Educación. Se debe tener el título indicado o estar en condiciones de obtenerlo. En caso de titulaciones obtenidas en el extranjero deberá estar en posesión de la credencial que acredite su homologación.

d) No padecer enfermedad o defecto físico o psíquico que impida el desempeño del cargo y de las funciones propias de la plaza que se convoca, poseyendo la capacidad funcional para el desempeño de las tareas.

e) No haber sido separado, mediante expediente disciplinario del servicio de cualquiera de las Administraciones Públicas, ni hallarse en inhabilitación absoluta o especial para empleos o cargos públicos por resolución judicial. En el caso de los aspirantes que no posean nacionalidad española, el cumplimiento de este requisito comportará no hallarse sometido a sanción disciplinaria o equivalente que impida en su Estado de origen el acceso a la función pública.

f) No hallarse incurso en ninguno de los supuestos de incapacidad o incompatibilidad establecidos en la legislación vigente.

g) Estar en posesión del carné de conducir clase B-1

h) Ingresar en la Tesorería de la Corporación dentro del plazo de presentación de solicitudes la cantidad 10 € en concepto de derechos de examen. Dicho importe deberá hacerse efectivo mediante transferencia bancaria a la Entidad Banco de Santander, Oficina, Cuenta nº: 0049.4949.08.2110012336 con indicación de las pruebas a que se refiere.

Todos los requisitos anteriores deberán poseerse en el momento de finalizar el plazo de presentación de instancias y gozar de los mismos hasta el día del nombramiento.

III. Solicitudes

Quienes deseen tomar parte en la oposición deberán presentar solicitud dirigidas a la Srta. Alcaldesa del Ayuntamiento de Covaleda en el Registro de esta Entidad, en horas de oficina, dentro del improrrogable plazo de veinte días naturales a contar del siguiente al de la publicación del extracto de la convocatoria en el Boletín Oficial del Estado, debiendo hacer constar en dicho documento que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas en la Base II, acompañada de copia del DNI, de la documentación acreditativa de la titulación exigida para el acceso a la plaza a cubrir, del carnet de conducir, de los méritos que en su caso aleguen para la fase de concurso y el resguardo acreditativo de haber abonado los derechos de examen. Modelo de solicitud en Anexo II.

Las solicitudes también podrán presentarse en la forma que determina el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de Régimen

Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

IV. Admisión de aspirantes

Expirado el plazo de presentación de solicitudes, por Alcaldía en el plazo máximo de un mes, dictará resolución que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia aprobando la lista provisional de los aspirantes admitidos y excluidos, y se concederá un plazo de diez días hábiles para la subsanación de errores en los términos previstos en el art. 71 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Transcurrido el plazo de reclamación por Alcaldía dictará resolución con el siguiente contenido:

Aceptación o rechazo de las alegaciones presentadas.

Aprobación de la lista definitiva de aspirantes admitidos y excluidos.

Designación nominal de los miembros del Tribunal Calificador.

Lugar, día y hora para la realización del primer ejercicio de la fase de oposición.

Esta resolución se publicará en el **Boletín Oficial de la Provincia de Soria**. Los sucesivos anuncios se publicarán exclusivamente en el tablón de edictos del Ayuntamiento.

V. Tribunal Calificador

El Tribunal Calificador estará constituido en la forma siguiente:

Presidente

El de la Corporación o miembro de la misma en quien delegue.

Vocales

Un representante de la Junta de Castilla y León.

Portavoces de los grupo políticos existentes en el Ayuntamiento o miembros en quien delegue. Uno por cada grupo político.

Personal Laboral Ayuntamiento de Covalada de igual categoría a la convocada.

Representante Sindical del personal Laboral.

Secretario

El de la Corporación o funcionario de la misma en quien delegue.

Este actuará con voz pero sin voto.

El Tribunal será nombrado por Alcaldía y no podrá constituirse ni actuar, sin la asistencia como mínimo de la mitad de sus miembros titulares o suplentes indistintamente, entre los que, necesariamente, habrá de figurar el Presidente y el Secretario.

El Tribunal no podrá aprobar ni declarar que ha superado el presente procedimiento selectivo un número de aspirantes superior al de plazas convocadas (una), quedando facultado para resolver cuantas dudas se le presenten.

Los miembros del Tribunal, podrán ser recusados por los aspirantes de conformidad con lo previsto en el art. 29 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común así mismo deberán abstenerse de intervenir notificándolo a Presidencia cuando

concurran en ellos alguna de las causas previstas en el art. 28 de dicha ley.

El Tribunal podrá proponer el nombramiento de aquel personal colaborador que estime necesario para el desarrollo de las pruebas, entre el que podrán incluirse asesores especialistas cuando las circunstancias o el carácter de alguna de las pruebas así lo aconseje.

VI. Sistema selectivo, desarrollo y calificación

La selección del personal se llevará a cabo a través del sistema de concurso oposición. La fase de oposición supondrá el 40% del total del sistema selectivo y la fase de concurso el 60%. La calificación final del proceso selectivo será una vez superada la fase de oposición a la puntuación obtenida en la misma sumarle los puntos obtenido en la fase de concurso. En caso de empate en la puntuación final el orden se establecerá atendiendo a la mayor puntuación obtenida en la fase de oposición.

A) Fase de Oposición: consistirá en la realización de los siguientes ejercicios:

I-Primer ejercicio que consta de tres pruebas:

a) Contestar un cuestionario tipo test de 25 preguntas de los temas que figuran en el anexo I.

b) Realizar un dictado

c) Desarrollar una prueba de cultura general.

II-Segundo ejercicio que consistirá en desarrollar diversas pruebas prácticas relacionadas con el puesto de trabajo que se convoca.

Todos los ejercicios tendrán carácter eliminatorio y obligatorio para todos los aspirantes.

Serán calificados de 0 a 10 puntos siendo eliminados los aspirantes que no alcancen un mínimo de cuatro puntos.

En la primera prueba del primer ejercicio las respuestas correctas se calificarán positivamente a razón de 0,40 puntos cada una. Las respuestas incorrectas se penalizarán a razón de 0,10 cada una. Las respuestas en blanco no se puntuarán ni penalizarán.

B) Fase de Concurso: se valorarán los siguientes méritos que deberán ser justificados por los aspirantes antes de que finalice el plazo de presentación de solicitudes:

I- Servicios efectivamente prestados en cualquier Administración Local, como funcionario interino o contratado fijo o temporal en la misma categoría profesional y especialidad se le asignará 0,1 punto por mes íntegramente trabajado hasta un máximo de 8 puntos.

La acreditación de estos servicios se realizará mediante certificación del Secretario del Ayuntamiento o Entidad Local correspondiente en el que conste la categoría profesional y periodo de prestación. No se admitirán informes de los Alcaldes.

II- Por poseer el título de Graduado Escolar o superior 1 punto.

III- Por diplomas y certificados expedidos por el órgano correspondiente en cursos de formación realizados por el aspirante en materia de ebanistería, carpintería, incendios forestales e Internet hasta un máximo de 2,5 puntos a razón de:

- De duración hasta 15 horas 0,1 punto

- De duración entre 16 y 30 horas 0,3 puntos

- De duración entre 31 y 50 horas 0,3 puntos

- De duración entre 51 y 100 horas 0,4 puntos
- De duración de 101 a 200 horas 0,5 puntos
- De 201 horas o más 0,7 puntos.

IV-Por estar en posesión de carné de conducir de categoría superior a la exigida en la presente convocatoria 1 punto.

VII. Comienzo y desarrollo de la oposición

El desarrollo de los ejercicios será el siguiente:

El primer ejercicio no comenzará antes del día 24-09-2007, el día, hora y lugar de celebración del primer ejercicio se hará público en el **Boletín Oficial de la Provincia** al mismo tiempo que se publique la lista de admitidos y excluidos.

Un vez comenzadas las pruebas selectivas no será obligatorio la publicación de los sucesivos anuncios de celebración de las restantes pruebas en el **Boletín Oficial de la Provincia**. No obstante, estos anuncios deberán hacerse públicos por el Tribunal en el Tablón de Edictos de la Corporación con una antelación de, al menos 24 horas a la celebración del siguiente ejercicio junto con las calificaciones obtenidas por los aspirantes que hubieran superado el ejercicio anterior. Desde la total conclusión de un ejercicio hasta el comienzo del siguiente deberá transcurrir un plazo mínimo de setenta y dos horas y un máximo de cuarenta y cinco días naturales.

Durante el desarrollo de los ejercicios se garantizará el anonimato de los aspirantes siempre que sea posible, facultándose expresamente al Tribunal Calificador para apreciar dicha posibilidad.

Los opositores serán convocados para cada ejercicio en llamamiento único, salvo caso de fuerza mayor debidamente justificados y apreciados por el Tribunal.

El orden de actuación de los aspirantes en aquellos ejercicios, que en su caso, no se realicen conjuntamente se iniciará con aquella inicial del primer apellido que se corresponda con la letra Ñ según el resultado del sorteo a que se refiere el Reglamento General de ingreso del personal al servicio de las Administraciones del Estado llevado a cabo en este Ayuntamiento.

VIII. Calificación de los ejercicios en la fase de oposición

Las calificaciones se realizarán sumando las puntuaciones otorgadas por los distintos miembros del Tribunal y dividiendo el total por el número de éstos – media aritmética – siendo el cociente la calificación definitiva.

Las calificaciones de cada ejercicio serán hechas públicas en el mismo día en que se otorguen y expuestas en el tablón de edictos de la Corporación y en los lugares donde se realicen las pruebas.

El orden de calificación definitiva estará determinado por la suma de las puntuaciones obtenidas en los distintos ejercicios de la oposición.

El programa sobre el que versarán los ejercicios de la fase de oposición es el que figura en el Anexo I de esta convocatoria.

IX. Relación de aprobados, presentación de documentos y formalización del contrato

Finalizado el proceso selectivo, el Tribunal publicará la relación de aprobados por orden de puntuación, no pudiendo rebasar esta el número de plazas convocadas, una y elevará esta a Alcaldía junto con el Acta de la última sesión del proceso selectivo, en la que se deberá hacer constar la concreta refe-

rencia al aspirante seleccionado, proponiendo su contratación. Cualquier propuesta de aprobado que contravenga lo anteriormente establecido será nula de pleno derecho.

Los aspirantes que habiéndose presentado a las pruebas no hubieran obtenido la plaza, pasarán a formar una bolsa de trabajo y serán llamados para el desempeño de la plaza, en calidad de personal laboral, por el orden de la puntuación en razón de renunciadas, bajas enfermedad y otros supuestos similares, siempre que acrediten reunir los requisitos exigidos en las presentes bases.

El opositor propuesto presentará en la Secretaría del Ayuntamiento, dentro del plazo de veinte días naturales, a partir de la publicación de la lista de aprobados, los documentos acreditativos de las condiciones que para tomar parte en el concurso-oposición se exigen en la base segunda y que son:

-Certificado del acta de nacimiento, expedido por el Registro Civil correspondiente.

-Copia autenticada o fotocopia acompañada de su original, para su compulsión, del título exigido para participar. Si el mismo estuviera expedido con posterioridad a la fecha de presentación de instancias se deberá justificar la fecha de terminación de los estudios correspondientes.

-Declaración Jurada de no hallarse incurso en causas de incapacidad e incompatibilidad, de no haber sido separado mediante expediente disciplinario del servicio del Estado, Comunidad Autónoma o Administración Local y de no hallarse inhabilitado para el ejercicio de funciones públicas.

-Certificado médico acreditativo de no padecer enfermedad o defectos físico o psíquico que le impida el normal desarrollo de las funciones correspondientes al puesto.

-Fotocopia compulsada del DNI y de la Tarjeta de la Seguridad Social.

Si dentro del plazo indicado y salvo causas de fuerza mayor, el opositor propuesto no presenta la documentación o no reuniera los requisitos exigidos, no podrá ser contratado y quedarán anuladas todas sus actuaciones, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiera haber incurrido por falsedad en la instancia solicitando tomar parte en el concurso-oposición. En este caso, el Tribunal formulará propuesta adicional a favor de quien le siga en el orden de puntuación siempre que haya superado las pruebas exigidas.

Cuando el aspirante propuesto tuviera ya la condición de empleado público, quedará exento de acreditar los requisitos que ya consten en su expediente personal, debiéndose acreditar este extremo mediante certificación del Ministerio, Corporación Local u organismo Público del que dependa y cuantas circunstancias consten en su expediente personal así como fotocopia del título exigido.

Una vez aprobada la propuesta de contratación por Alcaldía, el opositor que figure incluido en la misma deberá firmar el contrato laboral de carácter indefinido en el plazo de 20 días hábiles contados desde el siguiente a la notificación de la propuesta de contratación. Si no firma el contrato en el plazo señalado o de la prórroga concedida, en su caso, quedará en situación de cesante con pérdida de todos los derechos derivados de la oposición y de la subsiguiente propuesta de contratación conferida.

X. Periodo en prácticas

El contrato incluirá una cláusula en la que se hará constar la existencia de un periodo de prueba de 2 meses, transcurrido los cuales parará a ser fijo.

XI. Incidencias

El Tribunal queda facultado para resolver las dudas que se presenten y tomar los acuerdos necesarios para el buen orden de las pruebas selectivas, en todo lo no previsto en estas bases.

XII. Impugnación y normas supletorias

La presente convocatoria, sus bases y actos derivados de ella y de las actuaciones del Tribunal, podrán ser impugnados por los interesados en los casos y forma establecidos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Lo que se hace público a efectos de reclamaciones durante el plazo de veinte días naturales a contar de la publicación en extracto de esta convocatoria en el Boletín Oficial del Estado, plazo que igualmente y de conformidad con las Bases, servirá para que los interesados puedan presentar sus solicitudes para participar en las pruebas selectivas.

ANEXO I

**PROGRAMA DE LA CONVOCATORIA DEL CONCURSO
OPOSICION DE UNA PLAZA DE PEÓN
DE SERVICIOS MÚLTIPLES**

Tema 1.- La Constitución Española de 1978. Principios Generales. Derechos y deberes fundamentales de los españoles.

Tema 2.- Normas de relación con el ciudadano administrado. Forma de actuar en la entrega de documentos, escritos y citaciones a Concejales y vecinos en general. Necesidad de guardar discreción en temas relacionados con la Corporación Municipal y en general en temas del Ayuntamiento.

Tema 3.- Mociones de aritmética. Sumas, restas, multiplicaciones, divisiones y sistema métrico decimal.

Tema 4.- Normas generales de seguridad y salud laboral.

Tema 5.- Conceptos generales sobre albañilería. Herramientas y materiales de construcción.

Tema 6.- Principales reparaciones y trabajos de albañilería.

Tema 7.- Fontanería. Conocimientos generales. Tipos de tuberías. Redes de saneamiento. Redes de agua potable. Pozos de registro. Arquetas, averías y reparaciones.

Tema 8.- Conceptos básicos sobre electricidad: instalaciones eléctricas.

Tema 9.- Ideas generales sobre funcionamiento de los diversos sistemas de calefacción en edificios colectivos.

Tema 10.- Carpintería y cerrajería. Reparaciones y mantenimiento.

Tema 11.- Conceptos generales sobre pintura de edificios y locales.

Tema 12.- Organización del trabajo. Revisión y priorización de tareas. Conservación y mantenimiento de maquinaria

y herramientas. Aprovechamientos de materiales. Almacenamiento y depósito de los mismos. Necesidad de un inventario de materiales y herramientas.

Tema 13.- Limpieza y cuidado de jardines. Instrumentos de corte y poda. Árboles de adorno, hoja caduca y perenne.

ANEXO II**MODELO DE SOLICITUD**

D/D^a. nacido/a en Provincia de, el día de de, con DNI. n.º, y con residencia en C/ Plaza n.º y Teléfono localidad de, provincia de, código postal en su propio nombre y derecho, ante la Sra. Alcaldesa del Ayuntamiento de Covalada comparece y como mejor en Derecho proceda

EXPONE:

1) Que enterado de la convocatoria para proveer por concurso-oposición una plaza de Peón de Servicios Múltiples, como personal laboral fijo, vacante en la plantilla de ese Ayuntamiento mediante las bases publicadas en el **Boletín Oficial de la Provincia** de fecha y en el B.O.E. de fecha, que manifiesto conocer y aceptar en su integridad.

2) Que desea ser admitido a las pruebas de acceso para proveer dicha plaza convocada por el Ayuntamiento de Covalada.

3) Que declara que reúne todos y cada uno de los requisitos establecidos en la convocatoria, comprometiéndose a aportar en su momento la documentación exigida al efecto.

4) Que adjunta a la presente:

- Copia del DNI.

- Copia de la documentación acreditativa de la titulación exigida para el acceso a la plaza a cubrir.

- Copia del carnet de conducir.

- De los méritos que en su caso aleguen para la fase de concurso

- El resguardo acreditativo de haber abonado los derechos de examen.

Por todo lo expuesto, viene a

SOLICITAR

Se tenga por presentada esta solicitud y sea admitido/a a las pruebas selectivas convocadas de una plaza de Peón de Servicios Múltiples, como personal laboral fijo, vacante en la plantilla del Ayuntamiento de Covalada.

En a de de 2007.

Firma.

Fdo:

Alcaldía del Ayuntamiento de Covalada, Soria

Covalada, 5 de junio de 2007. – La Alcaldesa, Concepción Martínez de Miguel. 2216

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