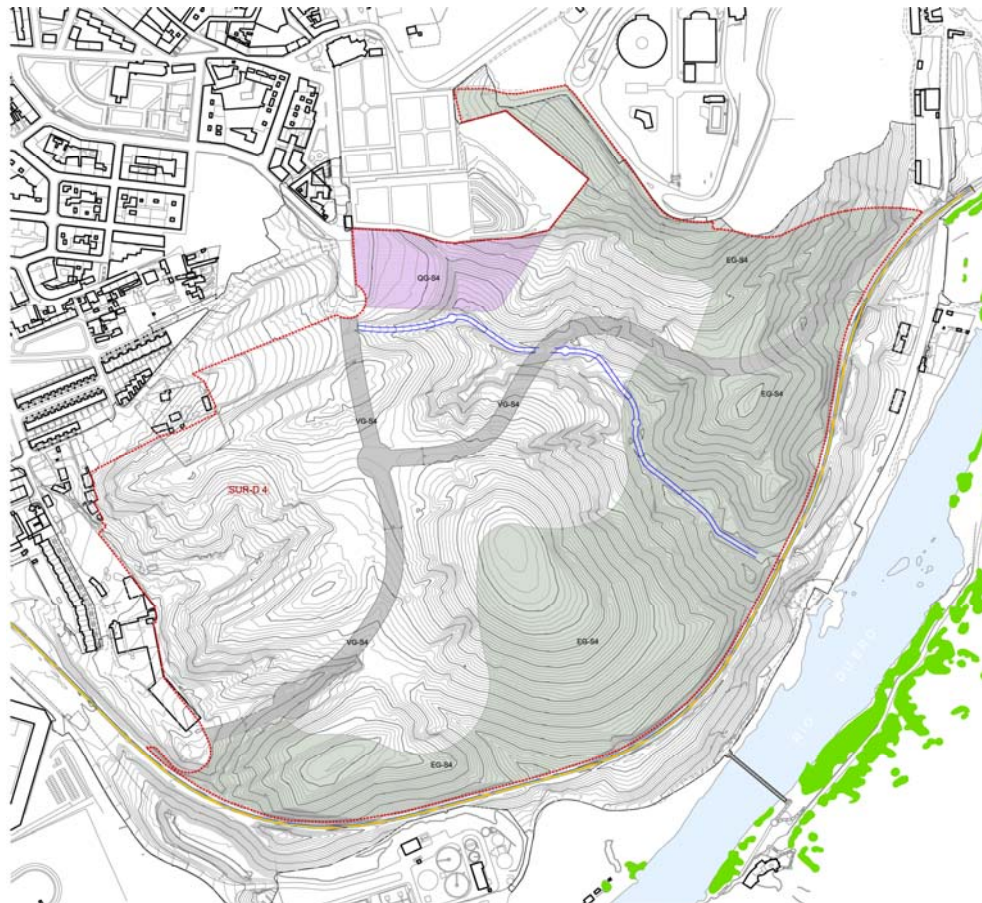




MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SORIA EN EL ÁMBITO DEL SECTOR SUR-D4 "CERRO DE LOS MOROS"



Documento de Aprobación Inicial

MARZO DE 2010

I. MEMORIA EXPOSITIVA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

MARZO 2010

**MODIFICACIÓN DE CONTENIDOS DE ORDENACIÓN GENERAL DEL
SECTOR DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUR-D4 “CERRO
DE LOS MOROS”, SORIA**

DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA

1. PRESENTACIÓN	5
2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA EN EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUR-D4 “CERRO DE LOS MOROS”	7
2.1. Objeto del documento	8
2.2. Contenido de la Modificación Puntual del PGOU de Soria en el ámbito del Sector SUR-D “Cerro de los Moros”, Soria	8
2.3. Entidad promotora	9
2.4. Delimitación del ámbito del Plan Parcial	9
3. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO	11
3.1. Marco Jurídico	11
3.1.1. Marco Estatal: Derecho General.....	11
3.1.2. Normativa de la Comunidad Autónoma de Castilla y León en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.....	12
3.2. Determinaciones específicas para el desarrollo del área. Determinaciones del PGOU de Soria	13

DN-VI: MEMORIA VINCULANTE

1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN	17
1.1. Criterios básicos de ordenación	17
1.2. Objetivos de la ordenación propuesta en la ficha de desarrollo del Plan General.....	17
1.3. Justificación de los contenidos de la Modificación Puntual del PGOU de Soria que se propone.....	19
2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA RECOGIDA EN LA NUEVA FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUR-D “CERRO DE LOS MOROS”	26
2.1. Estructura General. Propuesta.	26

DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA

1. PRESENTACIÓN

El Excmo. Ayuntamiento de Soria ha acordado incluir entre las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio las correspondientes a la delimitación del Sector SUR-D4 "Cerro de los Moros" con el propósito de dotar al término municipal de suelo debidamente urbanizado, apto para albergar usos residenciales y de actividad económica, con características funcionales y de oferta atractivas en términos de implantación residencial, abriendo nuevas posibilidades al progreso social y económico de la población.

El ámbito objeto de ordenación se encuentra situado en extremo sur del Municipio, conformando una parte sustancial de la fachada de la ribera del Duero, y completa el continuo urbano de la ciudad en ese ámbito.

RIO VENA, Grupo Inmobiliario; MORENO Y ROLDÁN CyP S.L.; GRUPO ISOLUX CORSÁN S.A., promueven la formulación y tramitación del Plan Parcial que lo desarrolla, de acuerdo con los principios relativos a la participación de la iniciativa privada contemplados en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en orden a alcanzar el cumplimiento de los presupuestos urbanísticos de planeamiento que posibiliten el desarrollo de la Actuación.

De acuerdo con ello, y una vez realizados estudios pormenorizados de ordenación, se hace necesario modificar alguna de las condiciones de la Ficha de Planeamiento de Desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado –SUR-D, para posibilitar el desarrollo del mismo, y su integración completa en el Casco Urbano de Soria, manteniendo no sólo la estructura general propuesta en el PGOU, cuanto los compromisos de protección del área sur de este Sector, en el entorno de la ribera del río Duero.

La ordenación urbanística que se propone trata de compatibilizar los valores naturales y paisajísticos de este ámbito y el medio urbano, para conseguir un equilibrio entre zonas verdes, equipamientos y actividades residenciales y terciarias, vinculando positivamente la utilización del suelo

a destinos acordes con el mantenimiento de los valores del entorno de la ribera del río Duero.

El presente documento contiene la documentación de información y justificativa de la actuación propuesta de modificación de algunos parámetros de la ordenación general del PGOU de Soria, en el ámbito del SUR-D 4 "Cerro de los Moros", de uso global residencial.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA EN EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUR-D4 “CERRO DE LOS MOROS”.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 33.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante Ley 5/1999, donde se indica que serán los Planes Parciales los instrumentos de planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable, es preceptiva, obligatoria y procedente la redacción y tramitación del Plan Parcial que desarrolla el ámbito Sector SUR-D4 “Cerro de los Moros” según lo contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Soria.

Según las Normativa Urbanística Municipal (en adelante, PGOU), constituyen el suelo urbanizable el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo. A tal efecto se han clasificado por el Plan General como suelo urbanizable los terrenos que no pueden ser clasificados como suelo urbano ni como suelo rústico, según los criterios señalados en el artículo 27 del RUCyL, coincidiendo estos con las áreas del territorio que las normas destinan a ser soporte del futuro crecimiento urbano previsible para el municipio, colindantes con el suelo urbano, fomentando de esta forma el crecimiento compacto.

Los terrenos del Sector SUR-D4 “Cerro de los Moros” se encuentran delimitados en el conjunto de planos nº 3 “Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del suelo y Sistemas Generales. Calificación y Regulación del Suelo Urbanizable” del PGOU de Soria.

Los terrenos del sector SUR-D4 se han considerado idóneos para su transformación, siendo el uso de este nuevo sector el residencial y sus complementarios los necesarios para su buen desarrollo, con tipologías de bloque de vivienda colectiva de baja altura apoyado en viales principales, y en viales secundarios.

2.1. Objeto del documento

El presente documento constituye una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, ajustándose a las determinaciones de la Ley 17/2008 de 23 de Diciembre, y Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se aprueba el texto modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.2. Contenido de la Modificación Puntual del PGOU de Soria en el ámbito del Sector SUR-D "Cerro de los Moros", Soria.

La presente modificación de planeamiento contiene las determinaciones contenidas la Ley 17/2008 de 23 de Diciembre, y Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se aprueba el texto modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De esta forma, la presente Modificación Puntual, comprende los estudios y planos de información urbanística justificativa de sus determinaciones, incluidos el análisis de su relación con las previsiones del PGOU de Soria, los documentos y planos de ordenación necesarios, correspondiente al grado de especificación que exige la legislación anteriormente mencionada.

El documento se desarrolla en los siguientes bloques fundamentales:

- a. **(DI-MI) Memoria Informativa** que define las características del ámbito de actuación y las determinaciones del Planeamiento urbanístico existentes.
- b. **(DI-PI) Planos de información**, reflejando la situación y delimitación en el planeamiento vigente.
 - PI-1. Plano de Información

- c. **(DI-VI) Memoria Vinculante** que expresa la conveniencia y oportunidad, de los fines, objetivos y determinaciones, que deberá comprender: memoria de las circunstancias que concurren en el sector que sean relevantes para el desarrollo de la Modificación Puntual que se propone; justificación del cumplimiento de las determinaciones de ordenación general establecidas por la Normativa Urbanística del PGOU y con relación a la legislación urbanística y sectorial aplicable con la relación de las determinaciones sobre datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definan la ordenación.

- d. **(DN-PO) Planos de ordenación**, a escala mínima 1:2000, distinguiendo los siguientes:
 - PO-1. Plano de Ordenación

2.3. Entidad promotora

La presente propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Soria se redacta por Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio S.L., en virtud del encargo que esta tiene con RIO VENA, Grupo Inmobiliario, MORENO Y ROLDÁN CyP S.L. y GRUPO ISOLUX CORSÁN S.A, propietarias de los terrenos del Sector "Cerro de los Moros", al que afecta directamente esta modificación.

2.4. Delimitación del ámbito del Plan Parcial

Tal como establecen las PGOU del municipio de Soria, la delimitación del ámbito incluye la totalidad de los terrenos del Sector, concibiéndose dicho ámbito como una unidad urbanística integrada, perfectamente definida y delimitada.

El ámbito del Plan Parcial queda delimitado en la actualidad de la siguiente forma:

- NORTE, con el Casco Urbano de Soria, los terrenos del Cementerio de Soria y el parque del Castillo.

- Recorre sus límites SUR y ESTE la línea de ferrocarril Santander-Mediterráneo, que sigue en su recorrido la orilla del río Duero, el Paseo de San Prudencio.

- OESTE, en todo su desarrollo con los suelos urbanos del entorno del Area Deportiva "Estadio de Los Pajaritos"

El ámbito correspondiente al sector SUR-D-4 denominado "Cerro de los Moros" tiene una superficie de 45,43 Ha.

3. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

3.1. Marco Jurídico.

La regulación urbanística aplicable está contenida en lo fundamental en la siguiente normativa:

3.1.1. Marco Estatal: Derecho General.

De aplicación directa:

- a) Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- b) Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- c) Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- d) Real Decreto Ley 4/07, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/01, de 20 de julio.
- e) Ley 3/1995 de 3 de marzo, de Vías Pecuarias.
- f) Decreto 49/2000, de 8 de marzo, de Reglamento de Vías Pecuarias.

De aplicación supletoria:

- a) La parte vigente del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (TR76).
- b) Los Reales Decretos leyes 3/1980, de 14 de marzo, sobre promoción de suelo y agilización de la gestión urbanística, y 16/1981, de 16 de octubre, sobre adaptación de Planes de Ordenación Urbana.
- c) Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

- d) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- e) Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- f) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3.1.2. Normativa de la Comunidad Autónoma de Castilla y León en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

- a) Ley 3/2008, 17 junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio.
- b) Ley 17/2008 de 23 de Diciembre de Urbanismo de Castilla y León.
- c) Ley 4/2008, de 15 septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- d) Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- e) Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones incluidas en la Ley 10/2002, de 10 de Julio y en la Ley 4/2008 de 15 de septiembre.
- f) Decreto 223/1999, de 8 de abril, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. B.O.C. y L. de 10 de agosto de 1999. Corrección de errores B.O.C. y L. de 27 de agosto de 1999.
- g) Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se aprueba el Texto Modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Complementariamente pueden ser relevantes para la elaboración y aprobación de planeamiento de desarrollo en este ámbito otras disposiciones legales y reglamentarias, sectoriales, estatales y autonómicas y, en concreto, las siguientes:

- a) Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- b) Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- c) Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
- d) Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- e) Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras. (BOCyL 01/07/98).
- f) Ley 39/2003 del sector ferroviario (BOE de 18 de noviembre de 2003)
- g) Real Decreto 2387/2004 (BOE del 31 de diciembre de 2004)por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Debe señalarse que la función del marco estatal así integrado no implica en modo alguno una posición de prevalencia respecto de la legislación autonómica de ordenación territorial y urbanística. Dado que ésta se mueve en un espacio de competencia plena (o, en terminología constitucional: exclusiva) sus relaciones con la legislación estatal asimismo plena se rigen exclusivamente por el principio de competencia y en modo alguno por el de la prevalencia.

3.2. Determinaciones específicas para el desarrollo del área. Determinaciones del PGOU de Soria.

El marco de planeamiento municipal en el que se inscribe el ámbito de actuación es el Plan General de Ordenación Urbana de Soria. Los terrenos del SUR-D4 "Cerro de los Moros" se han considerado desde éste aptos para urbanizar y para satisfacer las necesidades futuras de territorialización de las actividades urbanas del municipio, soporte de su futuro crecimiento.

La ficha de planeamiento de desarrollo correspondiente al Sector, donde se definen los parámetros para su desarrollo, se incorpora a continuación:

TEXTO REFUNDIDO

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D			
DENOMINACIÓN	Cerro de los Moros	SUR-D 4	
LOCALIZACIÓN PLANO nº	3	HOJA nº:	6
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:	No
PRIORIDAD: (OD)			I
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)			8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)			Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO: (OD)			Compensación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _e + SGE _e): (OG)		454.355	m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + SG _i + SG _e): (OG)		454.355	m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _n): (OG)		227.178	m ²
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:			
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)			Residencial
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _i): (OG)			
VIARIO		18.255	m ²
EQUIPAMIENTOS		16.095	m ²
ESPACIOS LIBRES		192.828	m ²
TOTAL		227.178	m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG _e): (OG)		0	m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SG _a): (OG)			
VIARIO		0	m ²
EQUIPAMIENTO		0	m ²
ESPACIOS LIBRES		0	m ²
TOTAL		0	m²
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)		0,65	m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)		147.665 m ² /e (6.500 m ² /ha)	
DENSIDAD MÍNIMA: (OG)		40	viv/ha
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)		60	viv/ha
Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)		1.181	viv
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)		80% residencial; 20% Terciario o Dotacional Pv.	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)		70% residencial vivienda colectiva; 30% residencial vivienda unifamiliar	
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)		30% residencial VPP	
USOS PROHIBIDOS: (OG)		Industrial	
USOS COMPATIBLES: (OG)		Terciario, Dotacional Privado (Pv)	
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:			
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)		1,00 RESIDENCIAL VL – 0,70 RESIDENCIAL VPP – 0,50 TERCIARIO	
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS: (OD)		2 plazas aparcamiento por cada 100 m ² /e uso predominante	
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)		20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 10% superficie del sector	
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)		20 m ² /suelo por cada 100 m ² /edificables de uso predominante y > 5% superficie del sector	
OBSERVACIONES:			
<ul style="list-style-type: none"> - El sistema general de equipamiento se localizará preferentemente próximo al suelo urbano. (OGP) - Se incorpora ordenación detallada no vinculante. (OD) - En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras, estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial. 			

DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

1.1. Criterios básicos de ordenación

La operación de desarrollo urbano del ámbito "Cerro de los Moros" pretende formar parte de la estructura general del término municipal desarrollado desde Plan General, y sus objetivos fundamentales se resumen en:

- Satisfacer las demandas de desarrollo residencial en tipologías de vivienda colectiva libre y de protección pública.
- Mejorar la calidad de vida en el ámbito, concibiendo el ámbito del Plan como espacio de convivencia comunitaria, especialmente a través de una estructura urbana más integrada y una importante presencia de los espacios libres y zonas verdes, que respetan la morfología del casco urbano consolidado, y acompañen y respeten el borde occidental del sector recorrido por el río Duero.
- Obtener una cesión de suelo dotacional suficiente, de calidad y en ámbitos concentrados que permita el desarrollo de equipamientos de importante dimensión al servicio de todo el municipio y no sólo del sector.
- Compatibilizar la calidad ambiental de los nuevos desarrollos y usos que se establecen con la conservación de los numerosos valores ambientales del entorno.

1.2. Objetivos de la ordenación propuesta en la ficha de desarrollo del Plan General.

Se plantean unos objetivos de ordenación básicos, que son fruto de la reflexión previa, el análisis y posterior diagnóstico de la realidad del ámbito "Cerro de los Moros".

- Creación de un tejido residencial homogéneo, que se integre con la topografía del ámbito de ordenación y conecte con las vías circundantes de manera clara y sencilla.
- Completar y suturar áreas periurbanas en continuidad con el centro urbano y favorecer el desarrollo cualitativo y cuantitativo del municipio, generando espacios de atracción y complementariedad con los usos existentes en el entorno.
- Establecer continuidad con los tejidos urbanos existentes, tipología edificatoria y morfología urbana, para producir una transición gradual donde se traten con especial consideración los bordes urbanos.
- La red viaria organiza la actuación mediante elementos que se adaptan lo más posible a las pendientes del terreno, limitando al máximo el movimiento de tierras a la ejecución de ésta asociado.
- Este esquema viario se complementa con una parcelación para viviendas en tipologías colectivas que se adaptan a la topografía del terreno para facilitar su integración en el paisaje. La disposición de la edificación ha de respetar los “conos visuales” desde el río a la ciudad, evitándose la disposición de ésta en las áreas más expuestas y visibles desde la ribera del Duero.
- Mantenimiento de los elementos topográficos más elevados como parques y espacios libres públicos, calificando como espacio libre público la máxima superficie posible (entre sistemas generales y sistemas locales) en este entorno de importante valor paisajístico, ocupando los extremos de la actuación junto al río Duero y en el entorno del área del Castillo. Esta zona funciona como área de esparcimiento y ocio colectivo aprovechando las condiciones paisajísticas del entorno, y respeta el perfil de la ciudad desde el río, procurando que la edificación no sobresalga sobre los cerros e hitos topográficos circundantes, y no se perciba desde el río Duero.

- Mantenimiento de los espacios que actualmente constituyen uno de los paseos peatonales más especiales del municipio, que une el área urbana del entorno del cementerio de Soria y la orilla del río Duero, integrando el mismo, y potenciándolo en la ordenación que se propone.

1.3. Justificación de los contenidos de la Modificación Puntual del PGOU de Soria que se propone.

Los avances de ordenación realizados en el ámbito de el “Cerro de los Moros” desarrollando los criterios y objetivos genéricamente contenidos en la ficha de características relativas al sector reflejada en la página anterior, arrojan los siguientes elementos sustanciales:

1. La dificultad de desarrollo de las áreas residenciales previstas en la tipología edificatoria mixta de vivienda unifamiliar y colectiva, por el importante consumo de suelo de la primera, y la limitación de este recurso en el Sector “Cerro de los Moros”, ámbito donde la preservación de los suelos situados al sur y este del ámbito de actuación son una prioridad y condicionante de ordenación, al que se añade la condición de continuidad de la mancha edificada y la apuesta por una ciudad compacta.
2. La dificultad topográfica del ámbito impide con el diseño previo establecido en el PGOU dotar a la ciudad de Soria de un buen trazado geométrico de los nuevos viarios estructurantes si se consideran los Sistemas Generales previstos como de trazado y delimitación no desplazables, y no como parte de un sistema o una red más extensa. En esta red no parece ser el trazado literal recogido en el Plan General el que ha de respetarse, cuanto su funcionalidad, como parte de la propuesta de ordenación general estructurante que configuran.

3. Junto con el ajuste del trazado del sistema general viario VG-S4 a la realidad topográfica del ámbito de actuación se realiza una propuesta de una sección del tramo norte-sur que conecta la ciudad consolidada hasta la vía férrea en el entorno de los Pajaritos, y del tramo oeste-este desde la rotonda situada en el centro del sector hasta el río Duero. La nueva propuesta de sección viaria permite la integración del sistema viario con la ordenación espacial sin afectar a su funcionalidad viaria, ya que la modificación de sección no reduce el número y dimensión de los carriles de circulación y aceras peatonales y supera ampliamente el límite establecido para ambos en el PGOU de Soria.

De acuerdo con el artículo 2.8.41. apartado C.5 del PGOU vigente:

"[...]

5. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

Para el viario general:

- *Anchura mínima: veinte (20) metros entre alineaciones*
- *Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.*

Para el viario local:

- *Anchura mínima: doce (12) metros.*
- *Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos (2) metros.*

En el tramo norte-sur (sección tipo A), la propuesta del PGOU es de una sección de 22 metros desde el límite norte del sector hasta la rotonda central y 16 metros en el resto del tramo, realizándose para el mismo la siguiente modificación a 20

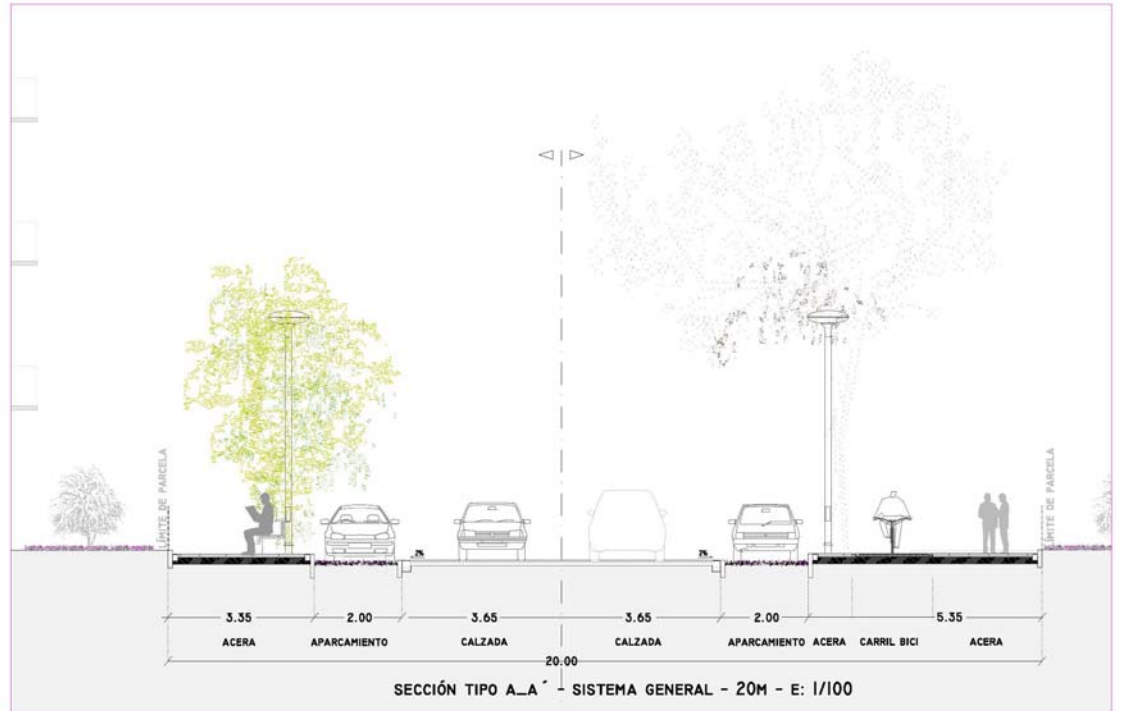
metros de ancho y con aceras de 3,35 y 5,35 metros de ancho, en cumplimiento con las determinaciones del PGOU vigente para viarios generales. El ancho de calzada de 7,30 metros mantiene la funcionalidad de la vía, no reduce en ningún caso la capacidad del viario, y cumple las determinaciones del artículo 2.8.41 apartado F.1 del PGOU vigente:

"[...]

1. *Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:*

**Bidireccional:*

- *Aparcamiento en línea, seiscientos cincuenta (650) centímetros.*
- *Aparcamiento en batería, setecientos treinta (730) centímetros.*
- *Aparcamiento en espina, seiscientos cincuenta (650) centímetros*



Sección orientativa tipo A – 20 metros.

Para hacer coincidir la sección viaria propuesta con la existente en suelo urbano consolidado en los tramos en continuidad en el entorno de los Pajaritos, se reduce esta sección hasta los 16 m. de este ámbito utilizando la rotonda prevista como punto de inflexión y de reducción de la calzada que en el recorrido previo alcanza los 20 m. Esta reducción permite la necesaria continuidad viaria sin afectar negativamente a la regularidad de las alineaciones del entorno, y sin la ejecución de indeseables embudos o estrechamientos de sección.

En el tramo oeste-este (sección tipo B) se hace una propuesta de sección de 20 metros de ancho que se justifica de igual forma que el trazado norte, con aceras de 3,35 y 5,35 metros de ancho, en cumplimiento con las determinaciones del PGOU vigente para viarios generales. El ancho de calzada de 7,30 metros mantiene la funcionalidad de la vía, no reduce en

ningún caso la capacidad del viario, y cumple las determinaciones del artículo 2.8.41 apartado F.1 del PGOU vigente

4. La proximidad al centro urbano consolidado, su localización como espacio de transición entre dicho entorno urbano y un ámbito de alto valor paisajístico y natural, y la topografía existente derivan en la generación de una imagen de ciudad particular al sector, donde los espacios libres (tanto parques y zonas ajardinadas como áreas naturales) articulan el carácter espacial de la propuesta. La ordenación propuesta a partir de éste criterio se estructura con grandes manzanas residenciales en las que la edificación se puede ordenar con un alto grado de libertad en función de la orografía existente.

A esta característica propia del sector se une la inviabilidad urbanística y especialmente de ejecución de una correcta tipología edificatoria, trasladable a cualquier sector de desarrollo previsto en la ciudad de Soria, al limitar a la parcela la localización obligatoria de un 5% de la edificabilidad destinada a uso terciario, tal como indica el artículo 3.2.4 del Plan General. Este pequeño porcentaje de uso terciario aconseja la concentración en elementos de mayor entidad urbana, que permitan no sólo una mayor flexibilidad de localización cuanto de posibles usos pormenorizados (hotelero, comercial, oficinas, recreativo) y por tanto parece oportuno referirlos a la manzana.

Esta modificación no limita el sentido expresado en el Plan General de evitar la creación de espacios urbanos sin actividades complementarias de ocio o equipamientos que completen las actividades residenciales sin la creación de las tradicionalmente llamadas "áreas dormitorio" en el interior de la ciudad de Soria.

5. La dificultad topográfica aconseja ajustar el viario a la topografía natural del terreno, y a la vez limitar los movimientos de tierras, explanaciones y terraplenes asociados a su ejecución, y que generalmente producen un negativo impacto paisajístico sobre el territorio, que en un ámbito sensible como éste es aconsejable evitar. Añadir a este condicionante de diseño urbano la necesidad de incluir una plaza más de aparcamiento público en la red viaria indicada en el art 2.8.41 del Plan General, a las obligadas por las disposiciones vigentes, aumenta considerablemente la superficie destinada a viario, multiplicando el número de calles y haría necesaria la inclusión de espacios específicos para su utilización exclusiva como aparcamiento en superficie (explanaciones como espacios residuales).

Este elemento dificulta no sólo la viabilidad desde un punto de vista de protección del paisaje en la actuación, cuanto limita la posibilidad de desarrollo de una red viaria y traza urbana respetuosa con el entorno, y limitadora del consumo de suelo. Para ello, y pese a que no se determine de manera expresa en el PGOU vigente el uso y dominio público de la dotación adicional exigida en dicho documento, se estima oportuno clarificar éste aspecto y determinar que dicha plaza de aparcamiento se pueda localizar, al igual que permite el Reglamento de Planeamiento, en el interior de las parcelas privadas. Se hace por tanto una propuesta de redacción alternativa del citado artículo.

A la vez, hay que indicar que los índices de variedad tipológica y de uso quedan perfectamente cubiertos dentro de los mínimos establecidos al introducir la vivienda pública desarrollada en tipologías colectivas.

Igualmente los Sistemas Generales Adscritos destinados a espacios libres y zonas verdes públicas dentro del desarrollo de la ordenación detallada son los previstos en el Documento del PGOU vigente, y no sufren ninguna modificación en su superficie, realizándose pequeños

ajustes en su delimitación más acordes con el respeto a la topografía y medio natural del ámbito.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA RECOGIDA EN LA NUEVA FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUR-D "CERRO DE LOS MOROS".

2.1. Estructura General. Propuesta.

El Plan General de Soria prevé el desarrollo urbanístico de esta zona como un sector residencial de vivienda unifamiliar y de vivienda colectiva de baja densidad. Se propone la sustitución de la vivienda unifamiliar por vivienda colectiva.

La ordenación propuesta responde a la topografía del lugar y trata de aprovechar las valiosas vistas hacia la ciudad y hacia las sierras del norte y las cumbres cercanas. Se potencia como espacio libre de uso público la zona sur y este del ámbito, que configura un parque lineal de muy importantes dimensiones al servicio de la actuación, donde se concentran las cesiones de espacios libres, y que se completa con los Sistemas Generales de Zonas Verdes previstos en el PGOU.

Los usos residenciales pretenden distribuirse homogéneamente por la superficie más apta para su desarrollo en el sector, evitando superar las cotas topográficas principales, y evitando asomarse al río Duero, manteniendo de esta forma su configuración urbana original de límite de la ciudad de Soria.

De esta forma se pretende generar un área urbana donde se integran los usos y tipologías residenciales, sin espacios residuales asociados a la vivienda unifamiliar, y evitar también el consumo de suelo más relevante comparativamente de este tipo arquitectónico.

Se proponen en esta actuación el desarrollo de viviendas en tipología colectiva, preferentemente exteriores en todas sus estancias, con lo que se aseguran los condicionantes de calidad básicos de habitabilidad de las viviendas que se desarrollen.

La Modificación Puntual de planeamiento que se presenta excluye la vivienda unifamiliar de la actuación, y relaciona integrándolos los índices de “variedad de uso”, “variedad tipológica” e “integración social”, manteniendo todos los demás parámetros urbanísticos básicos definidos para el desarrollo de la actuación, parámetros que se recogen en la ficha de desarrollo que aparece a continuación y en los planos de situación actual y propuesta que acompañan esta Memoria.

Se propone también para este ámbito la modificación puntual de la redacción de los siguientes artículos del Plan General de Soria, que si bien se mantiene el obligado cumplimiento de los principios generales que los justifican, se modifica la localización espacial de cumplimiento:

- Modificación del Artículo 2.8.41, apartado F.3 :

SITUACIÓN ACTUAL. PGOU SORIA

Artículo 2.8.41.F.3. Uso pormenorizado Red viaria (OD)

“[...]”

En las áreas de nueva ordenación se establecerá una dotación mínima adicional de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos totales.

SITUACIÓN PROPUESTA, MODIFICACIÓN PUNTUAL

Artículo 2.8.41.F.3. Uso pormenorizado Red viaria (OD)

“[...]”

En las áreas de nueva ordenación se establecerá una dotación adicional a la ya establecida reglamentariamente, de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos totales. Dicha dotación no computará para el cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento sobre terrenos de uso y dominio público (25%) al que se refiere el artículo 104.3.a del RUCyL. Respecto a la localización y uso de la citada dotación adicional, no se establece ninguna condición particular, admitiéndose todas las variaciones, desde que se ubiquen en

terrenos de titularidad privada y su uso sea privado, hasta que lo hagan sobre suelos públicos y su uso sea público.

- Modificación del Artículo 3.2.4 Desarrollo del Suelo Urbanizable Delimitado, párrafo noveno:

SITUACIÓN ACTUAL. PGOU SORIA

Artículo 3.2.4. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado(OG)

"[...]"

Para los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con uso predominante residencial colectivo, será obligatorio disponer como usos detallados dentro de cada parcela un mínimo de un 5% para otros usos no residenciales de carácter terciario (comercio, oficinas, bares, etc.), o equipamiento colectivo, asegurando en cualquier caso que la variedad de uso sobre la superficie total del sector será del 20% o más. En caso de tipologías de vivienda unifamiliar, el referido porcentaje (20%) se aplicará globalmente sobre la superficie total del sector y no de forma individual sobre cada parcela."

SITUACIÓN PROPUESTA, MODIFICACIÓN PUNTUAL

Artículo 3.2.4. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado(OG)

"[...]"

Para los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con uso predominante residencial colectivo, será obligatorio disponer como usos detallados dentro de cada manzana un mínimo de un 5% para otros usos no residenciales de carácter terciario (comercio, oficinas, bares, etc.), o equipamiento colectivo, asegurando en cualquier caso que la variedad de uso sobre la superficie total del sector será del 20% o más. En caso de tipologías de vivienda unifamiliar, el referido porcentaje (20%)

se aplicará globalmente sobre la superficie total del sector y no de forma individual sobre cada manzana."

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO - SUR D			
DENOMINACIÓN	Cerro de los Moros	SUR - 4	
LOCALIZACIÓN PLANO nº	3	HOJA nº	6
ORDENACIÓN DETALLADA	No	DISCONTII	No

PRIORIDAD: (OD)			I
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA : (OG)			8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)			Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO:(OD)			Compensación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (Sn+SGi+SGa+SGe): (OG)	454.355		m2
SUPERFICIE DEL SECTOR (Sn+Sgi+Sge): (OG)	454.355		m2
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (Sn): (OG)	227.178		m2

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)			Residencial
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SGi): (OG)			
VIARIO	18.255		m2
EQUIPAMIENTOS	16.095		m2
ESPACIOS LIBRES	192.828		m2
TOTAL	227.178		m2
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SGi): (OG)	0		m2
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SGa): (OG)			
VIARIO	0		m2
EQUIPAMIENTOS	0		m2
ESPACIOS LIBRES	0		m2
TOTAL	0		m2
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,65		m2/m2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	147.665 m2/e		(6500m2/ha)
DENSIDAD MÍNIMA: (OG)	40		
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)	60		
Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS: (OD)	1.181		viv
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	80% residencial; 20% Terciario o Dotacional		Pv
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: (OG)			20%
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG)			30% residencial VPP
USOS PROHIBIDOS: (OG)			Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)			Terciario, Dotacional Privado (Pv)

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 RESIDENCIAL VL - 0,70 RESIDENCIAL VPP - 0,50 TERCIARIO
RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS	2 plazas aparcamiento por cada 100m2/e uso predominante
RESERVA DE SUELO PARA SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (OD)	20 m2/suelo por cada 100m2/edificables de uso predominante y >10% sup. del sector
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (OD)	20 m2/suelo por cada 100m2/edificables de uso predominante y >5% sup. del sector

OBSERVACIONES

- El sistema general de equipamientos se localizará preferentemente próximo al suelo urbano. (OGP)
- Se incorporará ordenación detallada no vinculante (OD)
En función del nivel y grado de protección establecido en la normativa arqueológica (integral, preventivo o genérico), deberá tramitarse con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y establecer medidas correctoras, estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente, a los efectos previstos en su legislación sectorial.