

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8
PGOU SE-12.04
"Avda. VALLADOLI 9"
C/NUEVA APERTURA
-SORIA-

APROBACIÓN INICIAL R

NOVIEMBRE 2009

PROMOTOR:



RATIO INVER S.A.

DOCUMENTO:

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA
DN-MV MEMORIA VINCULANTE
DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS
DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

EQUIPO REDACTOR:

IGNACIO CABRERIZO MARTINEZ DE BAROJA
Arquitecto
IGNACIO CABRERIZO DE MARCO
Arquitecto



El presente Tomo está formado por los documentos

DI-MI	MEMORIA INFORMATIVA
DN-MV	MEMORIA VINCULANTE
DN-NU	NORMAS URBANÍSTICAS
DN-EE	ESTUDIO ECONÓMICO

SORIA, NOVIEMBRE 2009.

El equipo redactor

LOS ARQUITECTOS,

Fdo.: Ignacio Cabrerizo Martínez de Baroja

Fdo.: Ignacio Cabrerizo de Marco.

INDICE

La presente Modificación Puntual está compuesto por la documentación técnica requerida y con el contenido que se contempla en los arts.110 Y 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero y según la disposición del ITPLAN

Consta de los siguientes documentos:

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

T.0. Antecedentes

- 0.1 Objeto
- 0.2 Autor

T.I. Características del ámbito

Capitulo 1 Características Físicas y Territoriales

- 1.1 Situación.
- 1.2 Parcelario y Estado de la Propiedad.
- 1.3 Morfología y Topografía.
- 1.4 Suelo, Hidrografía, Vegetación y Paisaje.

Capitulo 2 Usos del Suelo Existente

- 2.1 Dotaciones Existentes.
- 2.2 Otros Usos del Suelo Existentes.
- 2.3 Elementos que deban conservarse protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales, presentes o pasados.

T.II. Determinaciones Vigentes

Capitulo 1 Planeamiento Urbanístico y Territorial

- 1.1 Encuadre Legal.
- 1.2 Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectorial y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
- 1.3 Grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento anteriormente vigentes.

Capitulo 2 Determinaciones de Ordenación General

- 2.1 Determinaciones del planeamiento urbanísticos aplicables.

DI-MV MEMORIA VINCULANTE

T.I. Conveniencia y Oportunidad

- 1.1 Encuadre Legal
- 1.2 Justificación de la Procedencia y Conveniencia de la redacción
 - 1.2.1 Legislación
 - 1.2.2 Planeamiento que desarrolla
 - 1.2.3 Tramitación

T.II. Contenido de la Modificación

T.III. Ordenación General (OG)

- 3.1 Estado Inicial
- 3.2 Estado Modificado

T.IV. Ordenación Detallada (OD)

- 4.1 Estado Inicial
- 4.2 Estado Modificado

T.V. Ordenación Detallada Completa

T.VI. Documentación

T.VII. Conclusiones

DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS

T.I. Disposiciones Generales

T.II. Ordenación Detallada. Ordenanzas

II.1 Condiciones específicas de los Usos

Tabla síntesis de los Usos

II.2 Condiciones específicas de la urbanización

II.3 Condiciones específicas de la edificación

II.4 Regulación de las tipologías edificatorias

II.5 Cálculo del Aprovechamiento Medio

T.III. Desarrollo y Gestión

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

T.I. Introducción

T.II. Evaluación Económica

II.1 Fichas de Acción de los Sistemas Generales contenidos o adscritos en el Sector SE-12.04 (SS.GG.)

II.2 Evaluación de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización de los Sistemas Locales (SS.LL.)

MEMORIA INFORMATIVA

DI-MI

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU SORIA
Ámbito S.12-04

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

T.0. Antecedentes

- 0.1 Objeto
- 0.2 Autor

T.I. Características del ámbito

Capítulo 1 Características Físicas y Territoriales

- 1.1 Situación.
- 1.2 Parcelario y Estado de la Propiedad.
- 1.3 Morfología y Topografía.
- 1.4 Suelo, Hidrografía, Vegetación y Paisaje.

Capítulo 2 Usos del Suelo Existente

- 2.1 Dotaciones Existentes.
- 2.2 Otros Usos del Suelo Existentes.
- 2.3 Elementos que deban conservarse protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales, presentes o pasados.

T.II. Determinaciones Vigentes

Capítulo 1 Planeamiento Urbanístico y Territorial

- 1.1 Encuadre Legal.
- 1.2 Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectorial y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
- 1.3 Grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento anteriormente vigentes.

Capítulo 2 Determinaciones de Ordenación General

- 2.1 Determinaciones del planeamiento urbanísticos aplicables.

T.0. ANTECEDENTES.-

0.1.- OBJETO.-

El objeto de la presente Modificación Puntual del P.G.O.U. de Soria es la alteración de los parámetros de ordenación general y detallada del Sector SE-12.04 "Avda. de Valladolid 9" y su ajuste a las determinaciones de la Orden 6 de Julio de 2009 de la Consejería de Fomento, por la que se resuelve el Recurso de Reposición Interpuesto por D. José Antonio Latorre Atance en representación de RATIO-INVER S.A. contra la Orden de la Consejería de Fomento FOM/409/2006 de 10 de Marzo de sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria que afectan a la parcela situada entre la Avenida de Valladolid nº 55 y la Calle Duque de Ahumada.

El presente documento se redacta según las prescripciones establecidas tanto en la Ley 5/99 Ley de Urbanismo de Castilla y León como en el decreto 22/2004 correspondiente al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus textos Modificados

El presente documento se redacta por encargo del promotor-propietario en consonancia a las indicaciones de los Servicios Técnico de Urbanismo, -Sección de Programas- del Exmo. Ayuntamiento de Soria, en ejecución de la Sentencia 116/2009, de 3 de abril de 2009, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León- Sección 1ª de Burgos

0.2.- AUTOR.-

El autor del presente trabajo es el Equipo Redactor integrado por la empresa CABRERIZO ARQUITECTOS S.L. dirigido por Ignacio Cabrerizo Martínez de Baroja y por Ignacio Cabrerizo de Marco, Arquitectos titulado en Urbanismo y Edificación, colegiados, nº65 y 2394 respectivamente, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este - Demarcación de Soria - y domiciliados profesionalmente a efecto de notificaciones en Soria en C/ San Mateo nº 4 y teléfono y fax -975 22 23 12.

T.I.-CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.-

1.-CARACTERÍSTICAS FÍSICAS y TERRITORIALES

I.1.1.-SITUACIÓN.-

El referido sector SE-12.04 se sitúa en la zona Oeste de Soria en el margen derecho de la Avenida de Valladolid a su paso por el interior del núcleo urbano, en los antiguos “Talleres Hergueta”, dentro del segundo cinturón y en colindancia con el sector SUD-1 “Prados Vellacos”.

El ámbito que incluye en la presente Modificación Puntual se circunscribe a dos fincas catastrales, siendo el sector delimitado de manera discontinua.

Nº Parcela	Referencia Catastral	Superficie según Catastro	Superficie según PGOU	Superficie según medición
1	30420-25	6.160,00 m ²	6.369,00 m ²	6.367,01 m ²
2	(SG 02900-01 Adscrito)	176,00 m ²	200,00 m ²	202,25 m ²
TOTAL ÁMBITO MP SE-12.04		6.336,00 m²	6.569,00 m²	6.569,26 m²

I.1.2.-PARCELARIO Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-

La propiedad de la mayoría del sector, que representa el 96,92% de la superficie del sector SE 12.04 mencionado anteriormente, ámbito de actuación que afecta el presente Modificación Puntual corresponde al promotor RATIO INVER S.A., con domicilio en la Calle Toledo nº 11 (Guadalajara) con NIF A79035713 y. con domicilio a efecto de notificaciones en la C/ Venerable Carabantes nº 28 C.P. 42003,- SORIA y representada por D. José Antonio Latorre Atance con DNI 3.057.041-L.

La titularidad de las parcelas, afectadas de manera total o parcial se dividen en titulares particulares y públicos y actualmente corresponde a:

PARCELA CATASTRAL	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	TITULARES	PORCENTAJE (%)
30420-25 Total	Avda. de Valladolid nº 55	6.367,01 m ²	RATIO-INVER. S.A.	96,92 %
02900-01 Total	DS Diseminado nº 1	202,25 m ²	Propietario desconocido Ayuntamiento de Soria (SS. GG Adscrito)	3,08 %
TOTAL S-12.04 “Avda. Valladolid 9”		6.569,26 m²		100,000 %

I.1.3.- MORFOLOGÍA y TOPOGRAFÍA.

El sector se encuentra dentro de la manzana conformada por las Calles Elio Antonio de Lebrija, Calle Duque de Ahumada , Calle Zamora y Avenida de Valladolid, atravesando esta de Norte a Sur, en su parte central. Linda al Norte con la Avenida de Valladolid por medio de una franja de unos 10,00m de ancho, Linde al sur en línea recta de 42,97 m con viario del Sector SUD-1 "Prados Vellacos", linda al Oeste con Manzana I del Sector SUD-1 en línea recta de 185,10m destinada a Viviendas de Protección, linda al Este y Norte en línea recta de 45,96m y normal a la anterior en 32,88m con Bloque de Viviendas y solamente al Este con nave Industrial en línea recta de 140,89m , en consecuencia tiene forma de "L" alargada. Así mismo el sector tiene adscrito una parcela de terreno enclavada en las Laderas de castillo. El sector tiene una extensión superficial según PGOU de 6.569,00 m². Así según, la cartografía utilizada para la redacción del presente documento la superficie del ámbito de la Avenida de Valladolid es de 6.367,01 m² a los que hay que añadir el sistema general adscrito que según el PGOU son 202,25m²

A escala general, se trata de terrenos que conforman el margen sur de la Avenida de Valladolid, suelo vacante en la actualidad rodeada por las actuaciones urbanísticas del Sector SUD-1 Prados Vellacos y la antigua U-31.

La topografía de los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual viene determinada por las rasantes de las calles existentes que lo circundan, con escasa pendiente por no decir prácticamente plano, pendiente ligera descendiente hacia el Norte (Avenida de Valladolid), ya que los terrenos se encuentran alterados por la implantación de naves industriales anteriores, por lo que el terreno natural se encuentra hundido con respecto a la calle de nueva apertura en su primer tramo iniciales aproximadamente unos 0,5-1m.

El desnivel de los extremos Norte y Sur (Calle Duque de Ahumada, sector SUD-1) es de 0,69 m aproximadamente. El terreno se encuentra delimitado por los antiguos cerramientos de las naves derribadas.

I.1.4.- SUELO, HIDROGRAFIA, VEGETACIÓN Y PAISAJE.

Los terrenos correspondientes al mioceno como la mayoría de los que componen el asiento de la capital se clasifican como indiferenciados con afloramientos discontinuos de formaciones calizas sobre una base de conglomerados y arcillas cubiertas con una capa vegetal erosionada destinada a cultivo.

En cuanto a la hidrografía, no hay ningún problema con el nivel freático en la zona.

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

La climatología de la zona puede considerarse, por sus características, dentro del denominado clima continental peninsular con temperaturas medias anuales entre 8 °C y 10 °C. Los inviernos resultan ser fríos y prolongados con temperaturas medias mensuales entre 1 °C y 5 °C, con precipitaciones de nieve y/o agua frecuentes. Los veranos son de corta duración con temperaturas medias mensuales entre 14°C y 25°C y con precipitaciones generalmente en forma de tormentas aisladas.

Los vientos dominantes son del Nor-Oeste, Oeste y Norte, por este orden y con intensidades considerables, al ser unos terrenos parcialmente abiertos y al situarse en el alto

No existen especies vegetales de interés, dentro del sector ya que corresponden a huertas de escasa cuantía y en desuso

Se trata de una zona urbana en contacto con un área de naves industriales y bloques de viviendas colectivas de 8 plantas.

En cuanto al paisaje, se trata de un espacio eminentemente urbano, sin valor paisajístico natural intrínseco, ya que debido a su ubicación, proviene de una zona industrial anterior en reconversión

No existe ningún tipo de vegetación.

2.-USOS DEL SUELO EXISTENTE

I.2.1.-DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES.

El ámbito del Sector S-12.04 dispone de la totalidad de las dotaciones urbanísticas exigibles en el entorno inmediato, contando con suministro de agua, suministro eléctrico y saneamiento, así como el acceso rodado de vehículos integrado en la trama urbana son de dimensiones y capacidad suficientes para servir a las edificaciones que se plantean en la presente Modificación Puntual. Si bien será necesario completar los servicios a largo de la calle de nueva apertura proyectada

Según los planos (PI) de INFORMACIÓN / DOTACIONES EXISTENTES, las parcelas que componen el sector cuentan con todos los servicios, contiguos a la delimitación, como son el acceso rodado por vehículos integrada en la trama urbana por la Calle Duque de Ahumada y Avenida de Valladolid , así como todos los servicios para la parcela catastral , acometidas individuales de agua, acometida aérea de suministro eléctrico, acometidas de saneamiento, alumbrado público, telefonía, en el borde de las parcelas, situadas en la calles anteriormente mencionadas.

I.2.1.1. Edificaciones existentes

Así mismo se relacionan por parcelas los usos, edificaciones e instalaciones existentes en cada una de ellas:

I.2.1.1.1 Parcela 30420-25.

<u>Uso:</u>	Industrial / Sin Uso actual
<u>Utilización:</u>	No
<u>Edificaciones:</u>	Si Parcialmente derribadas
<u>Instalaciones:</u>	----

I.2.1.1.2 Parcela 02900-01.

<u>Uso:</u>	Vivienda / Sin Uso actual
<u>Utilización:</u>	Si
<u>Edificaciones:</u>	Si
<u>Instalaciones:</u>	Si

I.2.1.2. Red Viaria existente.

En la actualidad la red viaria existente, en los límites del sector, es la calle Duque de Ahumada, al Sur, de 18,10m de ancho en uso en la actualidad, de reciente apertura y en aceptables características. También el sector tiene frente a la Avenida de Valladolid, al Norte, con un ancho de 31,00m formando parte de la travesía de la N-122 a su paso por la ciudad, y por lo tanto en buen estado y urbanizada completamente. El encintado de aceras que es aproximadamente de 2,85m de ancho a lo largo de la Calle Duque de Ahumada y de 4,50m en la Avenida de Valladolid. Las dos calles se encuentran completamente pavimentadas.

Así mismo se encuentra parcialmente urbanizado el primer tramo de la calle de nueva apertura, que da acceso al garaje del edificio del bloque de viviendas, mediante servidumbre de paso por la parcela que conforma el sector.

I.2.1.3. Red de Saneamiento existente.

Conforme a la urbanización anterior, colindante con el sector, por el margen sur de la Avenida de Valladolid, discurre un colector de saneamiento con sección circular de Ø60 cm, desembocando hacia el ramal del paseo de El Espolón. También existe en las otras calles aledañas al sector ramales de saneamiento, más concretamente en la Calle Duque de Ahumada ramal de Ø30cm que desemboca en ramal de la Calle Eduardo Saavedra.

I.2.1.4. Red de Abastecimiento existente.

Se dispone de Red de Abastecimiento que discurre por completo en todo el frente Sur del Sector por la Calle Duque de Ahumada, consistente en un ramal de FD-100mm. Así mismo, en la otra calle aledaña, lindero norte en Avenida de Valladolid trascurren dos redes de FC-200mm, una en cada margen, incluso con acometida a la parcela del ámbito.

I.2.1.5. Red de Media y Baja Tensión existente.

Se dispone de Red de Media-Baja que discurre totalmente por los 4 calles que conforman la manzana donde se ubica el sector, así mismo se destaca la existencia en las inmediaciones del centros de Transformación en la confluencia de las calles Duque de Ahumada y Elio Antonio de Lebrija CT-1 y CT-2 del Sector SUD-1 y así como otro anterior situado en la glorieta de la Calle Leon en la U-31 C.T. "C/ León" .

I.2.1.6. Red de Alumbrado existente.

Al Igual que el resto de las instalaciones, en la zona de estudio existe la instalación de alumbrado público a lo largo de la Calle Duque de Ahumada, en el lindero sur del sector, esta red está formada por báculos de 8 m de acero galvanizado y luminaria estanca con lámpara de 250 W. Así mismo existe en la Calle de Nueva apertura, en su entronque con la Avenida de Valladolid red de alumbrado conformados por farolas de 4 metros

I.2.1.7. Red de Telecomunicaciones.

La instalación de Telefonía existente en la zona es la constituida por la canalización, arquetas y red de telefonía que transcurren por el margen de la Avenida de Valladolid en canalización de 6T de PVC 110mm, existiendo arqueta tipo "B" de interconexión, en el entronque de la calle de Nueva apertura en el frente norte del sector. Así mismo, discurre otra canalización de menor entidad por la calle Duque de Ahumada, en conducción de 2T de PVC 110mm.

I.2.1.8. Red de distribución de Gas Existente.

El circuito de distribución de Gas Natural, en el ámbito, consiste en una red Alta presión a (16 Kg/cm²) que discurre por la Avenida de Valladolid y puede conectar con el Sector a través del entronque de la Calle de Nueva apertura y discurre, al igual que el resto de redes en conducción de acero de 6”.

I.2.2.- OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES.

El Uso existente actual es industrial, ya que provienen de los antiguos “Talleres Hergueta” en desuso desde hace por lo menos unos 15 años

I.2.3.- ELEMENTOS QUE DEBAN CONSERVARSE PROTEGERSE O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES O CULTURALES, PRESENTES O PASADOS.

No existe ningún elemento preexistentes en las parcela vacantes ya que su uso actual es baldío y en la actualidad se trata de campos de naves industriales en desuso.

Lo mismo ocurre con los valores paisajísticos, el paisaje colindante es eminentemente urbano, rodeado bloques de viviendas colectivas en límite Norte y Oeste.

No se considera ningún elemento a conservar o recuperar.

MEMORIA VINCULANTE



DN-MV

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU
SORIA Ámbito S.12-04**

T.I. Conveniencia y Oportunidad

- 1.1 Encuadre Legal
- 1.2 Justificación de la Procedencia y Conveniencia de la redacción
 - 1.2.1 Legislación
 - 1.2.2 Planeamiento que desarrolla
 - 1.2.3 Tramitación

T.II. Contenido de la Modificación

T.III. Ordenación General (OG)

- 3.1 Estado Inicial
- 3.2 Estado Modificado

T.IV. Ordenación Detallada (OD)

- 4.1 Estado Inicial
- 4.2 Estado Modificado

T.V. Ordenación Detallada Completa

T.VI. Documentación

T.VII. Conclusiones

T.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.-

1.1. – ENCUADRE LEGAL.-

Teniendo en cuenta que el presente Modificación Puntual tiene como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística y de Ordenación del Territorio así como los instrumentos generales de planeamiento, serán de aplicación:

Legislación Estatal:

- Real Decreto-Ley 4/2000 de 23 de Junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transporte. RDL 4/00
- Ley TR 7/2008, de 20 de junio, Texto Refundido Ley del Suelo
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
B.O.E. Sábado 30 de Julio de 1988.
- Real Decreto 1812/1994, de 29 de julio, Reglamento de Carreteras.
B.O.E. Sábado 30 de Julio de 1988.
- Orden de 13 de septiembre 2001 de modificación parcial de la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios y de la Orden, de 27 de diciembre de 1999 por la que se aprueba la norma 3.1.IC. Trazado, de la Instrucción de Carreteras.
- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio del Ministerio de Medio Ambiente. BOE 176 de 24/07/2001. Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
B.O.E. Viernes 24 de Marzo de 1995.
- REAL DECRETO 786/2001 de 6 de julio del Ministerio de Ciencias y Tecnología.

Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
BOE 30/07/2001
- LEY 48/2002 de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario
BOE 24.12.02 nº 307

Reglamento de Edificación Forzosa, aprobado por Decreto 635/1964 de 5 de Marzo

Reglamento de Reparcelaciones, aprobado por Decreto 1.006/1.966 de 7 de Abril

a) Legislación Autonómica:

- LEY 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León. LU/99
B.O.C y L. 15.04.99

LEY 4/2008, de 15 de septiembre, Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León. (adaptación) LU/08

- LEY 10/2002, de 10-JUL, de Presidencia de la Comunidad de Castilla y León MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/1999, DE 8-ABR, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN LM/02
B.O.C. y L.: 12-JUL-2002.
 - DECRETO 22/04 ,de 29 de Enero , por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de la Comunidad de Castilla y León. RU 22/04
 - LEY 2/1990, de 16-MAR, de la Comunidad de Castilla y León
 - Carreteras de la Comunidad de Castilla León.
B.O.C y L.: 4-4-90
 - LEY 3/1990, de 16-MAR, de la Comunidad de Castilla y León
SEGURIDAD INDUSTRIAL DE CASTILLA Y LEÓN.
B.O.C. y L.: 4-ABR-1990
 - DECRETO 159/1994, de 14-JUL, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León
 - Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León LOT 10/98
- Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorias ambientales de Castilla León.
B.O.C y L.: 27-10-00
Corrección de errores B.O.C y L.: 6-11-00
- LEY 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León.
BOC.y L. nº 71 (14-04-03)

Planeamiento Municipal:

Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Soria,
Aprobado Definitivamente 10 de Marzo de 2006
B.O.P. 26.04.06 **PGOU 06**

1.2.-JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE SU REDACCION.-

1.2.1.-LEGISLACION.-

Los Modificaciones se determinan como instrumentos que introducen cambios justificados, que no implican la Revisión de los mismos, dentro de los planeamientos urbanísticos tanto para los de carácter general como para los planeamiento de desarrollo conforme a lo establecido por el art. 58 *Modificaciones* de la Ley 5/1999 de 8 de abril -Urbanismo de Castilla y León, y en virtud del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en virtud de dicho reglamento, en su texto modificado

Conforme al *Capítulo V.- Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico,*
Sección 5ª.- Vigencia, Revisión y Modificación del planeamiento urbanístico

Artículo.169.- Objeto

1-. Los cambios que se introduzcan en Plan General de Ordenación Urbana o en las Normas Urbanísticas Municipales siempre que no impliquen su revisión, se consideran como modificación de dichos instrumentos

2-. Todos los cambios que se introduzcan en Estudios de Detalle, Planes Parciales o Planes Especiales se consideran como modificación de dichos instrumentos.

3-.Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

- a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
- b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:
 - 1º.La justificación de la conveniencia de la modificación acreditando su interés público.
 - 2º.La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
 - 3º.El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Conforme al *Capítulo II.- Plan General de Ordenación Urbana,*
Sección 2ª.- Ordenación General

Artículo.80.- Determinaciones de Ordenación General

1-. El Plan General de Ordenación Urbana debe establecer las siguientes determinaciones de ordenación general

- a) Para todo el término municipal (artículos 81 a 84):
 - 1ª Objetivos y propuestas de ordenación
 - 2ª Clasificación del Suelo

3ª Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos

4ª Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan

b) En suelo urbano consolidado: división en unidades urbanas (artículo 85)

c) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los parámetros de ordenación general para cada sector (artículos 86 a 88)

d) En suelo rústico: las norma de protección que procedan en cada categoría

Por lo tanto, en aplicación del art. 169 del RU/04 se considera el instrumento adecuado ya que existe planeamiento general aprobado definitivamente y modifica la ordenación general establecida por este, conforme a lo determinado art. 80, en resolución a la Estimación parcial del Recurso de Reposición presentado por Ratio-Inver S.A. contra la Orden FOM/409/2006 de 10 de Marzo de sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria que afectan única y exclusivamente a **lo afectante a los parámetros indicados de intensidad del uso, con su concepto inseparable de edificabilidad máxima**

El interés público de la presente modificación radica en dar cumplimiento y/o Ejecución de la Sentencia 116/2009, de 3 de abril de 2009, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León- Sección 1ª de Burgos así como, la Estimación Parcial del Recurso de Reposición presentado en los mismos términos.

De acuerdo al Fundamento de Derecho III de la Orden 6 de Julio de 2009 exp U-239/2006

1.2.2.-PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aplicable, por lo que no afecta al modelo planteado, así mismo por tratarse de una modificación de la Ordenación General y Detallada del Suelo Urbano, no afecta al ámbito de espacios protegidos, infraestructuras generales, etc... por englobarse íntegramente en Suelo Urbano.

En cuanto al Planeamiento General que se modifica, en la actualidad se encuentra adaptado a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y a su Reglamento, corresponde a la revisión y adaptación del P.G.O.U. aprobada DEFINITIVAMENTE el 10 de Marzo de 2006.

Así mismo, el PGOU para las modificaciones establece en su *Artículo 1.1.10 Modificaciones del Plan General (OG)*, las siguientes consideraciones:

Artículo 1.1.10.- Modificaciones del Plan General

Se estará a lo dispuesto en los artículos 169, 170, 171, 172 y 173 del RUCyL. Se considera

modificación la alteración de las determinaciones del Plan, tanto gráficas como normativas, distinguiéndose entre modificaciones sustanciales o generales modificaciones de ordenación detallada según lo descrito en el artículo anterior.

(...)

Artículo 1.1.9.- Modificaciones del Plan General

(...)

El Plan General establece las siguientes determinaciones de ordenación general (art.80.1 del RUCyL

c) Para el Suelo Urbano NO consolidado, y Suelo Urbanizable delimitado, los parámetros de ordenación general para cada sector. (art. 86, 87 y 88)

1. Delimitación
2. Usos predominantes, compatibles y prohibidos.
3. **Densidad Máxima**
4. Plazo para establecer la ordenación detallada.
5. Índices de variedad urbana
6. Reserva para la construcción de viviendas con protección pública
7. Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas

Dentro de las determinaciones de ordenación general, son determinaciones sustanciales la 1., 2., y 3. de la letra a) y los parámetros 1., 2., y 3., de la letra c).

Así mismo, según el PGOU en el art. 3.3.10. Régimen urbanístico y desarrollo de los SE.SU-NC, del Capítulo III “Normas particulares según la clase de suelo” dadas las características objeto de la presente Modificación Puntual

Artículo 3.3.10.- Régimen urbanístico y desarrollo de los SE.SU-NC

1. La cifra de la superficie del ámbito de actuación, que aparece en la ficha correspondiente, tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

Si dicha variación supera en más o en menos un cinco por ciento (5%) la superficie indicada en la ficha será necesaria la tramitación de una modificación de elementos del Plan General.

La Modificación que se introduce con respecto a las determinaciones generales, del PGOU-06 de Soria, **es la variación/ aumento de la Intensidad de Uso con su concepto Inseparable de Edificabilidad Máxima del Sector SE 12.04**, de conformidad a la justificación siguiente, planteada por la Consejería de Fomento, que se transcribe a continuación:

La competencia para su formulación esta regulada en el artículo 50 de la LU/99. (art. 149 RU/04)

1.2.3.-TRAMITACIÓN

En cuanto a la tramitación de la presente Modificación Puntual del PGOU se realizará conforme a lo establecido en el RU/09 (Modificación) en la Sección 4ª Aprobación del Planeamiento de General en los artículo 159 a 163.

En conclusión y por todo lo anteriormente expuesto, PROCEDE, es CONVENIENTE y esta SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO la elaboración de la presente Modificación Puntual del PGOU de Soria.

T.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.-

2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.-

La Modificación Puntual persigue sintéticamente los siguientes fines:

- 1º) El **Ajuste de los Parámetros de Intensidad y Edificabilidad Máxima** del resto de parámetros de la ordenación general del sector
- 2º) El **Establecimiento** de la Ordenación Detallada Completa

T.3. ORDENACIÓN GENERAL .-

3.1.- ESTADO INICIAL (Ficha)

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL			
DENOMINACIÓN:	Avda. de Valladolid 9 (I)		SE 12.04
LOCALIZACIÓN PLANO nº:	6	HOJA nº:	12
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:	Si
PRIORIDAD:			I

Parámetros de la Ordenación General (OG):

PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (Sn + SGi + SGa + SGEe): (OG)	6.569,00 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (Sn + SGi + SGe): (OG)	6.369,00 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (Sn): (OG)	6.369,00 m ²
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, (SGi): (OG)	
VIARIO	m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²
TOTAL	m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, (SGe): (OG)	m²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS, (SGa): (OG)	
VIARIO	m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²
ESPACIOS LIBRES	200,00 m ²
TOTAL	200,00 m²
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,15 m²/m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	985,00 m²/e (1.500 m²/ ha neta)
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	40< n^o viv/ha <70
INDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10 % Terciario o Dotacional Privado
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado (Pv)

Parámetros de la Ordenación Detallada (OD):

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 Residencial VL – 0,70 Residencial VPP – 0,50 Terciario
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN, (SL): (OD)	
VIARIO	1.764,00 m ²
EQUIPAMIENTOS (15m ² / Suelo por cada 100 m ² / edificabilidad de Uso predominante y 5 % superficie del sector)	955,00 m ²
ESPACIOS LIBRES (15m ² / Suelo por cada 100 m ² / edificabilidad de Uso predominante y 10 % superficie del sector)	1.273,00 m ²
TOTAL	3.992,00 m²

Observaciones (OGP):

-	Serán condiciones de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño general así como los criterios sobre ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas, indicados en los planos correspondientes (Plano nº 6. Gestión del Suelo Urbano. (OGP)
-	Cumplirán las condiciones de la Norma Zonal 2.1, con una edificabilidad máxima de 985 m ² (OGP)
-	USO PORMENORIZADO: Residencial Colectiva. (OGP)
-	ALTURA MÁXIMA: 4 Plantas y 13 metros. (OGP)
-	Objetivos de la Ordenación: OBTENCIÓN DE SUELO PARA VIARIO, ESPACIOS LIBRES y EQUIPAMIENTOS.
-	La superficie de Sistema General está adscrita a la acción EG 18.01 (OGP)

Del análisis de las Determinaciones Generales de la Ficha (Inicial o Estado Actual) del Sector SE-12.04, se deduce y se exponen los siguientes datos:

I) El sector tiene adscritos 200,00 m² de Sistema General de Espacios Libres, acción EG-18.01, situada en la ladera del Castillo consistente en la adquisición de construcción para su demolición y/o integración en el propio Parque. (3,044% del suelo del Sector)

II) Se prevé en el sector una densidad máxima de 70viv/ha, que traducida a viviendas a edificar en el ámbito según el PGOU de 70 x 0,6369 = 44,58 = **44 viviendas**.

III) Se prevé en el sector una densidad mínima de 40viv/ha neta, que traducida a viviendas a edificar en el ámbito según el PGOU de 40 x 0,6369 = 25,47 = **26 viviendas**.

Aplicando las cesiones reales según lo anterior, determinado el Uso Global o predominante, el de Residencial Colectiva, y un índice de variedad tipológica de 10% y una reserva para vivienda de protección pública del 30%, la edificabilidad máxima es de 985,00 m² en el conjunto del sector. La superficie real aportada por los propietarios, coincide sensiblemente con la superficie del sector, es decir no hay que descontar las dotaciones públicas existentes tanto de carácter local como general, susceptible de aprovechamiento lucrativo de acuerdo al art. 238 del RU 22/04, **es de 6.569,00 m²**

Asociado al parámetro anterior de Edificabilidad Máxima está la Intensidad del Uso Predominante medida sobre las áreas no ocupadas por SG ya que es el cociente entre la Edificabilidad Máxima y la superficie Neta del sector, es decir descontado a la superficie Bruta del Sector los Sistemas Generales.

Intensidad de Uso= Superficie edificable / Superficie Neta Sector

$$985,00 \text{ m}^2 / 6.369 \text{ m}^2 = 0,1546$$

$$985,00 \quad \times 0,10 \quad = \quad 98,50 \text{ (10\%)}$$

$$985,00 \quad \times 0,90 \quad = \quad 886,50 \text{ (90\%)}$$

USO	EDIFICABILIDAD	COEF. PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD EN USO PRED.
Uso Residencial Colectiva	886,50 m ²	x 1,00 =	886,50 m²
Uso VPP	98,50 m ²	x 0,70 =	68,95 m²
TOTALES	985,00 m²		955,45 m²

Dado que el mínimo de viviendas según el PGOU y conforme al art. 86 RUCyL, es de 26 viviendas, y la edificabilidad máxima es de 985,00 m², la

superficie por vivienda es $985/26 = 37,88 \text{ m}^2$ construidos. Tales viviendas incumplen por superficie el programa de vivienda mínima, tanto a nivel de normativa del PGOU como Normativa Sectorial Autonómica y Estatal.

IV) Ligado al concepto de edificabilidad se establecen las cesiones obligatorias de acuerdo a:

Cesión para Espacios Libres (art. 105)

15m² por cada 100m² en uso predominante;

15 x 9,85 = 147,75 m² (2,24%) <<< 10% de la superficie del sector
< 1.273m² de la Ficha Inicial (19,37%)

Cesión para Equipamientos (art. 106)

10m² por cada 100m² en uso predominante;

10 x 9,85 = 98,50 m² (1,50%) <<< 5% de la superficie del sector
< 955 m² de la Ficha Inicial (14,54%)

Se constata por tanto que las cesiones obligatorias para Sistemas Locales establecidas por el PGOU de manera cuantitativa son muy superiores a las preceptivas según el RUCyL en sus arts. 105 y 106, llamando la atención que dichas cesiones estrictas no son materializables ni por separado ni en su conjunto

En consonancia a lo anterior (apartado II), la Consejería de Fomento en sus Fundamentos de Derecho de la Resolución U-239/2006 del Recurso de Reposición presentado por Ratio-Inver S.A. contra la Orden FOM/409/2006 de 10 de Marzo de sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria se transcriben las siguientes hechos.

I - El Consejero de Fomento, es el órgano competente para la resolución de este recurso de reposición, de conformidad con lo establecido en los artículos,26.1.h) y 61.2 de la Ley 3/2001 de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León el artículo 138.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 408.4 del Reglamento dictado en su desarrollo; el Decreto 2/2007, de 2 de julio, del Presidente de la Junta de Castilla y León, de Reestructuración de Consejerías y el Decreto 73/2007, de 12 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento.

II - El recurso de D. José Antonio Latorre Atance, en representación de "Ratio Inver S.A." ha sido interpuesto en tiempo y forma para ello, reuniendo los requisitos de capacidad, legitimación y representación previstos en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, (art. 30,31, 32 y 116) Reformada por Ley 4/1999 de 13 de Enero

III - En cuanto al primero de los motivos de impugnación, la Sentencia 116/2009, de 3 de abril de 2009 de la Sala de lo Contencioso Administrativo Del Tribunal Superior de Justicia Castilla y León - Sección 1- de Burgos, en el Fundamento de derecho Octavo, señala textualmente:

"En lo que no puede estar de acuerdo la Sala es en la "Intensidad del Uso predominante Medidas sobre las Áreas No ocupadas por Sistemas Generales" que establece una intensidad de 0,15 m²/m², implicando una edificabilidad máxima de 985 m².

La disconformidad a derecho de estas determinaciones viene establecida en que es imposible edificar adecuadamente una vivienda si consideramos la densidad mínima establecida de 40 viviendas por hectárea. La superficie del Sector es 6369 m² (ello excluidos 200m² que en la ficha se consideran como Sistemas Generales); lo que implica que como mínimo deben edificarse 26 viviendas y, en consecuencia, nos da superficie por vivienda de 37,88 m² e inferior de la prevista en el artículo 87 del Decreto 22/04. no se puede atender al criterio indicado por la Administración de que, conforme al PERI, ya se había realizado el resto de edificabilidad prevista en el PERI en la otra parcela que se segregó; y ello porque ahora ambas parcelas se encuentran clasificadas de distinta forma (suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado) y por que en este Sector se deben fijar unos parámetros que puedan ser ejecutados en el mismo, siendo totalmente independiente de la otra parcela, así como del PERI, pues estamos en un planeamiento distinto.

Por tanto, en este extremo, procede estimar el recurso, sin perjuicio de que deba ser la Administración la que determine este parámetro de la intensidad de uso y edificabilidad máxima, sin que proceda aquí establecer una edificabilidad mínima, pues también se pueden corregir otros parámetros si lo considera la Administración ".

(...)

A la vista de lo anterior se resuelve la ESTIMACIÓN PARCIAL del Recurso de Reposición presentado por Ratio-Inver S.A. contra la Orden FOM/409/2006 de 10 de Marzo de sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria que afectan única y exclusivamente **a lo afectante a los parámetros indicados de intensidad del uso, con su concepto inseparable de edificabilidad máxima.**

En consonancia y en conclusión a la citada resolución los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, en concreto con la Sección de Programas se instan al recurrente a la elaboración del Modificación Puntual, para la ejecución de sentencia que contenga el establecimiento de dichos parámetros según criterios municipales que se exponen y se fundamentan del siguiente apartado.

3.2.- ESTADO MODIFICADO (Descripción y Justificación)

Determinaciones de Ordenación General:

Conforme a las determinaciones del art 80 del RUCyL-09, son/serán determinaciones de Ordenación General (OG), los parámetros de ordenación general para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable. Así conforme a las fichas obrantes en la Documentación del PGOU, son determinaciones de ordenación general los siguientes parámetros:

- 1º) Plazo para Establecer la Ordenación General
- 2º) Figura de Planeamiento
- 3º) Superficie Bruta del Sector
- 4º) Superficie del Sector
- 5º) Sistemas generales a obtener
- 6º) Sistemas Generales existentes
- 7º) Sistemas Generales Exteriores
- 8º) Uso Global o predominante
- 9º) Intensidad del Uso predominante medida en las áreas no ocupadas por SG
- 10º) Edificabilidad Máxima
- 11º) Densidad mínima y máxima
- 12º) Índice de variedad de uso
- 13º) Usos Prohibidos
- 14º) Usos compatibles

Conforme a lo anterior, se pretende modificar exclusivamente (2) de los (14) parámetros de Ordenación General relacionado anteriormente. Como se ha explicado con anterioridad, se pretende ajustar los parámetros de :

Intensidad del Uso predominante medida en las áreas no ocupadas por SG

Edificabilidad Máxima.

Estos dos parámetros se encuentran relacionados entre sí por lo que la alteración de uno, conlleva la modificación del otro y viceversa, entendido como "concepto inseparable".

Para los demás parámetros se mantienen los inicialmente previstos.

La edificabilidad máxima permitida por el RUCyL para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, para núcleos de población con más de 20.000 ha, se corresponde con una Intensidad de Uso = 1,00 o 10.000 m² por ha

Intensidad de Uso= Superficie edificable Máxima / Superficie Neta Sector

$$6.367,01 \text{ m}^2 / 6.367,01 \text{ m}^2 = 1,000.$$

Esta fijado como techo de edificabilidad máxima 6.367,01 m² para el sector, si bien conforme a los criterios municipales el índice tiene que ser autolimitado, de manera que se aproxime a los sectores de situación análoga del área.

- I) Conforme a las directrices municipales para la elaboración de la presente modificación puntual, de acuerdo a la Memoria Vinculante del PGOU la edificabilidad Máxima en los sectores de industria reconvertible del Avenida de Valladolid, análogos y colindantes al de objeto del la presente MP está establecido entre 0,80 y 0,90
- II) El segundo de los criterios municipales es que la determinación de la edificabilidad máxima se realice en función de la densidad mínima y sus porcentajes asociados mínimos de variedad de uso, esto es de terciario o dotacional privado y Vivienda de Protección, y la aplicación de los demás criterios municipales

Así el sector, en cumplimiento del art. 86 del RUCyL y de acuerdo al vigente PGOU y en consonancia con la Sentencia 116/2009, de 3 de abril de 2009 de la Sala de lo Contencioso Administrativo Del Tribunal Superior de Justicia Castilla y León - Sección 1- de Burgos prevé desarrollar un mínimo de 40 viv/ha es decir un total de 26 viviendas. Conforme a la documentación del PGOU en su Memoria Vinculante pag. 93 se establece una superficie media de vivienda para el cálculo de densidad de 125m² por vivienda

Establecimiento de la Superficie Máxima edificable:

(Sup. Neta Sector x Densidad Mínima) = Nº Viviendas Mínima

$$= 0,6367 \text{ ha} \times 40 \text{ viv/ha} = 26 \text{ viviendas}$$

Conforme al art. 87 del RUCyL se destinará como mínimo un 30% de las viviendas a Vivienda de Protección y el resto 70% en vivienda libre,

$$0,30 \times 26 \text{ viviendas} = 8 \text{ viviendas}$$

$$0,70 \times 26 \text{ viviendas} = 18 \text{ viviendas}$$

A esta edificabilidad resultante habrá que incrementarle un 10% en concepto de variedad de uso (terciario o dotacional privado)

Así según el siguiente cuadro tendremos las siguiente edificabilidades o aprovechamientos permitidos

USO	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD por VIVIENDA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
Uso Vivienda Colectiva	18	125,00 m ²	2.250,00m ²
Uso VPP	8	125,00 m ²	1.000,00m ²
Uso Terciario	---	3.611,10 m ² x 0,10	361,11m ²
Total Sector SE-12.04	26		3.611,11m²

- III) Otro de los criterios municipales es el fomento del acceso a vivienda de los ciudadanos de menores rentas y en concreto a jóvenes de menos de 35 años y añadido a las circunstancias actuales del mercado inmobiliario, por lo que, es de interés por parte de la corporación municipal y de los servicios técnicos, el fomento de la Vivienda en cualquier Régimen de protección (en este caso concertado) y por tanto impulsando que la empresa privada promueva actuaciones de vivienda protegida de nueva construcción.

Dado que el número de viviendas de protección (8) destinado es bajo, se constata como su desarrollo en promoción independiente de escasa viabilidad, la repercusión de elementos comunes para una escasísima superficie útil de venta, conviene su desarrollo en promociones superiores a 20 viviendas, es decir en promociones de 2.200-2.400 m² edificables

En consecuencia, se posibilita la aplicación de un porcentaje muy superior al preceptivo (10% según el vigente PGOU que es objeto de la presente modificación) con destino a Vivienda Protegida (Reserva Legal mínimo), aumentándolo hasta el 90%. Para ello es necesario establecer un coeficiente de ponderación entre la vivienda Libre y la Vivienda Protegida (dentro de los parámetros y criterios establecidos ya por el Exmo. Ayuntamiento de Soria situados entre 0,50 y 0,70, parámetro de Ordenación Detallada)

- IV) Por ello la presente Modificación Puntual, tiene que establecer la ordenación detallada completa del sector para establecer de manera inseparable al concepto de la edificabilidad, su zonificación y los correspondientes usos y tipologías, ya que los coeficientes de ponderación son parámetros de ordenación detallada así como la distribución, ponderación y cuantificación, con la determinación del aprovechamiento medio, de acuerdo al art. 107 del RUCyL

Para determinar el coeficiente de ponderación se establece, la comparación entre m² construido de una vivienda libre, en la zona y el precio de venta m² construido de vivienda protegida de régimen general.

Valor de vivienda nueva Libre en Avda. de Valladolid nº 55, de calidad media/baja con una superficie de 110m² construidos = 188.564,11 €/ 110 m² = **1.714,22 € m²**

El precio por m² útil de vivienda de protección está establecido, para la presente anualidad 2009, en 1.212,80 €/m², así una vivienda de 90 m² útiles tendría un valor de 109.152,00€, ese valor por m² útil habría que minorarlo en función del coeficiente de transformación entre m² útil y m² construido, pudiéndose establecer aproximadamente en 0,8, así el metro cuadrado de Vivienda de protección construido sería el resultado entre el producto de Módulo de la útil y dicho coeficiente, así, 1.212,80 x 0,80 m² = **970,24 €/m²**

De conformidad a lo anterior y de acuerdo a lo anteriormente

expuesto se establece el coeficiente de ponderación entre la vivienda libre (predominante) y la vivienda de protección, así ser el cociente entre ambos,

$$\text{Coef} = \text{Valor m}^2 \text{ VPP} / \text{Valor m}^2 \text{ LIBRE} = 970,24 / 1.714,22 = \mathbf{0,565}$$

Así dicho coeficiente se sitúa dentro de la orquilla establecida por el Ayuntamiento de Soria, entre el 0,70 (Ficha del PGOU) y el 0,50 (aplicado en desarrollos recientes de Sectores SUD-5, SUD-9, SUD-10, SE-15.03, SE-25.01)

Conforme a los criterios segundo y cuarto, se establece la siguiente ponderación de usos, acuerdo a los coeficientes, 1,00 Vivienda Libre, 0,565 Vivienda VPP y Terciario 0,50.

USO	Nº VIVIENDAS	DESTINO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	COEF. PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD EN USO PRED.
Uso Residencial Colectiva	18	60 %	2.250,00m ²	x 1,00 =	2.250,00 m²
Uso VPP	8	30 %	1.000,00m ²	x 0,565 =	565,00 m²
Uso Terciario	---	10 %	361,11m ²	x 0,50 =	180,55 m²
Total Sector SE-12.04	26		3.611,11m²		2.995,55 m²

Determinación aprovechamiento Medio:

Aprovechamiento Lucrativo Total	2.995,55 m ²	= 0,4559 m²/ m²
Superficie Total- Sup.Dotaciones Exis.	6.569,26 m ² - 0,00 m ²	

- V) El último de los criterios impuestos es que el aprovechamiento lucrativo por los propietarios para el sector sea 2.995,55 m² en Uso predominante, para ello en aplicación se permita se destine a Vivienda de Protección un coeficiente superior al mínimo estricto, pero con el mantenimiento por tanto del Aprovechamiento medio en 0,4559 m²/m².

Por último, destinando el 90% del aprovechamiento a vivienda de Protección, de acuerdo al Criterio Tercero, obtenemos .

USO	Nº VIVIENDAS	DESTINO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	COEF. PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD EN USO PRED.
Uso VPP	44	90 %	4.827,20m ²	x 0,565 =	2.727,37 m²
Uso Terciario	---	10 %	536,36m ²	x 0,50 =	268,18 m²
Total Sector SE-12.04	44		5.363,56m²		2.995,55 m²

Determinación aprovechamiento Medio:

Aprovechamiento Lucrativo Total	2.995,55 m ²	= 0,4559 m²/ m²
Superficie Total- Sup.Dotaciones Exis.	6.569,26 m ² - 0,00 m ²	

Así y en conclusión, se establece la edificabilidad máxima de acuerdo a los (5) criterios determinados por los Servicios Técnicos, y expuestos; que de manera somera se resumen:

- I) Edificabilidad Máxima similar Sectores existentes, entre 0,80 y 0,90; **0,8424**, justificado a continuación
- II) Determinación del Aprovechamiento Lucrativo según Densidad Mínima. **2.995,55 m²**
- III) Aumentar la Reserva de Viviendas de Protección Pública. > 30% **hasta el 90%**
- IV) Coeficiente de Ponderación de Uso VPP entre 0,70 y 0,50. **Coef 0,565**
- V) Mantener aprovechamiento medio del sector, s/ criterio II). **0,4559 m²**

Así la determinación de ordenación general de Intensidad de uso se queda fijada de la siguiente manera

Intensidad de Uso= Superficie edificable / Superficie Neta Sector

$$5.363,56 \text{ m}^2 / 6.367,01 \text{ m}^2 = 0,8424$$

La edificabilidad máxima del sector será 5.363,56 m², de acuerdo a las determinaciones de ordenación detallada fijadas por la presente modificación puntual, estableciendo la intensidad de uso de la ficha en 0,8424m²/m², manteniendo la superficie neta, parámetro que se encuentra dentro de los límites de la legislación vigente, art. 86.2.c), es decir inferior al 10.000m²/ha o 1,00 m²/m²

Conforme a lo anterior y de acuerdo a las tipología elegidas para el entorno, y de acuerdo a los parámetros de ordenación detalla siguientes se propone aumentar la altura máxima permitida (OGP) de 4 Plantas y 13 metros pasando a 8 plantas y 25 metros, para poder materializar la edificabilidad asignada.

Por la aplicación los parámetros de densidad máxima de 70 viv/ha el número de viviendas del sector SE-12-04 **se mantiene el nº máximo de viviendas hasta 44 viviendas**, manteniendo el número máximo inicialmente prevista por el planeamiento, ya que no se ha modificado la delimitación del sector. Así mismo, se mantiene el número mínimo de viviendas, en aplicación de de la densidad de 40viv/ha, hasta un mínimo de 26 viviendas

La influencia de la presente modificación con respecto al modelo planteado por el PGOU es NULA, ya que se mantienen el número de viviendas máxima y

mínima establecida, que se preveían pero que no se podían materializar ya que según la documentación y determinaciones anteriores era imposible su materialización en más de 40m² por vivienda, hecho en el que reparan tanto la estimación del recuso como el sentido y resolución de la sentencia mencionados. También se mantienen las cesiones locales obligatorias muy superiores a las reservas mínimas obligatorias, remanentes de la edificabilidad asignada.

T.IV. ORDENACIÓN DETALLADA .-

4.1.- ESTADO INICIAL (Ficha y Plano 5 Hoja 12)

Parámetros de la Ordenación Detallada (OD):

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 Residencial VL – 0,70 Residencial VPP – 0,50 Terciario
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN, (SL): (OD)	
VIARIO	1.764,00 m ²
EQUIPAMIENTOS (15m ² / Suelo por cada 100 m ² / edificabilidad de Uso predominante y 5 % superficie del sector)	955,00 m ²
ESPACIOS LIBRES (15m ² / Suelo por cada 100 m ² / edificabilidad de Uso predominante y 10 % superficie del sector)	1.273,00 m ²
TOTAL	3.992,00 m²

Observaciones (OGP):

-	Serán condiciones de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño general así como los criterios sobre ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas, indicados en los planos correspondientes (Plano nº 6. Gestión del Suelo Urbano. (OGP)
-	Cumplirán las condiciones de la Norma Zonal 2.1, con una edificabilidad máxima de 985 m ² (OGP)
-	USO PORMENORIZADO: Residencial Colectiva. (OGP)
-	ALTURA MÁXIMA: 4 Plantas y 13 metros. (OGP)
-	Objetivos de la Ordenación: OBTENCIÓN DE SUELO PARA VIARIO, ESPACIOS LIBRES y EQUIPAMIENTOS.
-	La superficie de Sistema General está adscrita a la acción EG 18.01 (OGP)

4.2.- ESTADO MODIFICADO

Determinaciones de Ordenación Detallada Parcial:

De conformidad a lo grafiado en el plano 6 hoja 12 del PGOU relativo a la ordenación detallada parcial, las superficies con destino a Equipamiento Público y Espacios Libres Locales se encuentran cambiadas, más bien alternados, es decir según documentación gráfica en el plano el Equipamiento tiene una superficie de 1.273 m² mientras que la ficha tiene una superficie de 955m², así en los Espacios Libres ocurre lo contrario, por lo que es considerado este respecto una errata.

También, se plantea la conexión de la calle de nueva apertura con la calle Duque de Ahumada (conecta con el sector SUD-R-1 Prados Vellacos), ya que

según se grafía como ordenación detallada parcial se planteaba un viario en fondo de saco de aproximadamente 150m de longitud, siendo la presente ordenación más racional a lo planteado por el PGOU.

Se establece el Coeficiente de ponderación de 0,565 para el uso Vivienda protegido, recogida su justificación en apartado anterior.

Así para el desarrollo del sector, con una disminución de la superficie edificable, por aplicación de lo anterior se aumenta el número de plantas permitidas, pasando de 4 a 8 y una altura de 25 metros, similar a la establecida en las parcelas colindantes del sector, y a todo el área de Industria Reconvertible de la Avenida de Valladolid

De acuerdo a la ficha inicial se destinaba a sistemas locales de red viaria, equipamiento y espacios libres una superficie de 3.992 m², con todo los ajustes y cambios de la ordenación detallada anteriormente expuestos la superficie de cesión obligatoria se aumenta hasta los 4.212,21 m²

FICHA MODIFICADA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL			
DENOMINACIÓN:	Avda. de Valladolid 9 (I)		SE 12.04
LOCALIZACIÓN PLANO nº:	6	HOJA nº:	12
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:	Si
PRIORIDAD:			I

Parámetros de la Ordenación General (OG):

PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (Sn + SGi + SGa + SGEe): (OG)	6.569,26 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (Sn + SGi + SGe): (OG)	6.569,26 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (Sn): (OG)	6.367,01 m ²
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, (SGi): (OG)	
VIARIO	m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²
TOTAL	m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, (SGe): (OG)	m²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS, (SGa): (OG)	
VIARIO	m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²
ESPACIOS LIBRES	202,25 m ²
TOTAL	202,25 m²
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,8424 m²/m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	5.363,56 m²/e (8.424 m²/ ha neta)
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	40< n^o viv/ha <70
INDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10 % Terciario o Dotacional Privado
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado

Parámetros de la Ordenación Detallada (OD):

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 Residencial VL – 0,565 Residencial VPP – 0,50 Terciario
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN, (SL): (OD)	
VIARIO	1.987,01 m ²
EQUIPAMIENTOS (15m ² / Suelo por cada 100 m ² edificabilidad de Uso predominante y 5 % superficie del sector)	952,76 m ²
ESPACIOS LIBRES (15m ² / Suelo por cada 100 m ² edificabilidad de Uso predominante y 10 % superficie del sector)	1.272,44 m ²
TOTAL	4.212,21 m²

Observaciones (OGP):

-	Serán condiciones de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño general así como los criterios sobre ordenación, urbanización y uso de las dotaciones urbanísticas previstas, indicados en los planos correspondientes (Plano nº 6. Gestión del Suelo Urbano. (OGP)
-	Cumplirán las condiciones de la Norma Zonal 2.1, con una edificabilidad máxima de 4.827,20 m ² (OGP)
-	USO PORMENORIZADO: Residencial Colectiva. (OGP)
-	ALTURA MÁXIMA: 8 Plantas y 25 metros. (OGP)
-	Objetivos de la Ordenación: OBTENCIÓN DE SUELO PARA VIARIO, ESPACIOS LIBRES y EQUIPAMIENTOS.
-	La superficie de Sistema General está adscrita a la acción EG 18.01 (OGP)

T.V. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA COMPLETA.-

OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN

Con el desarrollo del sector se completa la transformación del Uso industrial a residencial del margen derecha de la Avenida de Valladolid, existente entre el Sector SUD-1 y la Avenida de Valladolid. Así como la adquisición de una pequeña construcción en la falda del castillo mediante la adscripción del Sistema General EG-01. La zona de intervención (nueva ordenación) se corresponde con el área de expansión de la ciudad, que se conforma como nuevo barrio residencial.

El sector, de forma alargada, por tanto, tiene su mayor frente con los linderos Este y Oeste, correspondiendo a Nave-almacén Comercial y manzana de Bloque Abierto de promociones de Vivienda Protegida. En consecuencia se encuentra inserto dentro de una manzana de grandes dimensiones para lo cual se procede a su subdivisión mediante la apertura de una calle, ya prevista en la ordenación detallada parcial del PGOU.

Se proyecta, en cuanto a trazado de viario, la apertura de una calle que conecte la Avenida de Valladolid y la Calle Duque de Ahumada, a través de un trazado recto con un ancho de 12,20m. Así por medio de este vial de nueva apertura se producirá el acceso rodado a las parcelas resultantes de la presente ordenación, con una configuración en espina apoyada sobre el lindero Oeste. La ordenación se estructura de forma longitudinal de Norte a Sur.

El primer tramo se destina a suelo edificable, en colindancia con promoción anterior, la segunda franja se destina a Espacio Libre y la tercera a Equipamiento Público, situada esta última en el entronque con la Calle Duque de Ahumada. El Espacio Libre separa las futuras edificaciones, de manera que se genera una permeabilidad de la manzana.

Así, el sector aquí planteado completa la manzana, integrando los diferentes usos de las edificaciones a implantar, vivienda colectiva y equipamiento mediante la tipología en bloque abierto, en altura posibilitando liberar la mayor cantidad de suelo ocupado, de manera análoga a las tipologías existentes en el entorno.

Dado que la extensión del sector es reducida, se propone la agrupación de la edificación en una franja y en altura, con el fin de destinar la mayor cantidad de suelo para dotaciones urbanísticas públicas, en viario, espacios libres y equipamientos.

La futura edificación pretende separarse del lindero este, sector contigua actualmente edificado, lo máximo posible.

Se propone que la edificación se sitúe más separada de los linderos, con el establecimiento de un retranqueo de 4,00 en planta baja, aumentando los 3,00m preceptivos, si bien este condicionante se propone que no afecte a la línea de

vuelos, para así albergar espacio para desarrollo de rampas de accesibilidad para el edificio. Se exceptúa de esta condición el lindero-alineación sur de la parcela edificable con frente al Espacio Libre, en el que el plano de fachada se ajustará a la alineación establecida, por tanto sin retranqueo.

Así mismo, la representación de las edificaciones grafiadas en los planos PO-2 y PO-11 "Ordenación de Conjunto" en el interior de las parcelas **en ningún caso tiene carácter vinculante** en cuanto forma y/o volumetría, siendo meramente orientativa. La composición de las futuras edificaciones a desarrollar en el ámbito del sector se ajustarán a los parámetros establecidos en las ordenanzas o normas urbanísticas de la presente Modificación Puntual.

ORDENACIÓN GENERAL (OG)

1. VIARIO (VG)

Se respeta con carácter general el trazado existente (viario de 10,00m de ancho) y planteado por el PGOU, ampliando la sección viaria a 12,20m en su último tramo, prolongando en unos 15m hacia el Sur, la calle nueva apertura, hasta la Calle Duque de Ahumada y estará formado exclusivamente por, el Sistema Viario Local. Por lo tanto se suprime rotonda que conformaba el fondo de saco.

Por lo anterior en el sector no se prevén cesiones para Sistema general Viario, ni adscritos al mismo, dada la escasa cuantía y no configurándose como arteria de la ciudad.

2. ESPACIOS LIBRES (EG-18.01)

Según lo previsto, en la ficha del Sector SE-12.04 y las fichas de acción se adscribe al sector como Sistema General Viario, la parcela enclavada en la Ladera del Castillo parcialmente edificada (Parcela Catastral 02900-01" Diseminado nº1) Por lo que la superficie destinada a EG dentro del Sector se corresponde sensiblemente con reflejado en las fichas del PGOU, con una superficie total de **202,25 m²**., a expensas de una medición más precisa, a efectuar en los consiguientes documentos de gestión.

3. EQUIPAMIENTOS (QG)

No se prevén en el ámbito del Sector, ni adscritos al mismo.

ORDENACIÓN DETALLADA (OD)

1.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

V.1.1.Densidades

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

-Densidad Máxima: 70 viv/ha, lo que supone:

$0,6367 \text{ Ha} \times 70 \text{ viv./Ha} = \mathbf{44,57 \text{ viviendas} = 44 \text{ viviendas}}$

-Densidad Mínima: 40 viv/ha, lo que supone:

$0,6367 \text{ Ha} \times 40 \text{ viv./Ha} = \mathbf{25,57 \text{ viviendas} = 26 \text{ viviendas}}$

Por otro lado el PGOU, establece el índice de variedad de Uso < 10% para Uso Terciario o Dotacional Privado, por lo que habrá que destinar como mínimo 536,36 m² para estos Usos. Se establecen a su vez coeficiente de ponderación de estos usos (0,50), modificado respecto a las fichas conforme a las indicaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, en relación al Uso predominante, siendo (1,00) para vivienda libre.

Además de conformidad a la Ley 4/2008 de 15 septiembre, de Modificación Ley Urbanismo de Castilla y León, y la Modificación respectiva del Reglamento se destinará el 30% del aprovechamiento Residencial para Viviendas con Protección Pública, que conforme al apartado anterior de Ordenación general de la presente Modificación Puntual este parámetro se ve aumentado hasta 90%, es decir el resto de la edificabilidad del sector

El destino de los aprovechamiento lucrativos se aglutinará en la **parcela PR-1** con destino a Uso Residencial colectiva protegida y Uso Terciario, además de manera conjunta con el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Soria, dada la escasa cuantía apenas 5 viviendas (530,08m²), ponderado por el coeficiente de 0,565. Se agruparán en una misma promoción, para su mejor gestión, como la solución más conveniente para dar cumplimiento a la legislación vigente.

Así mismo, de acuerdo al art. 86.Bis.4 del RUCyL-09 se permitirá duplicar el nº viviendas asignada esta parcela (44) hasta 60 en total cuando las viviendas sean calificadas como "vivienda joven" por la administración de la Comunidad de Castilla y León, y su superficie útil esté comprendida entre 50 y 70m². Siendo este nº asignado inferior al 40% del nº viviendas total del sector, límite máximo de cómputo. Ley 4/2008 de 15 septiembre, de Modificación Ley Urbanismo de Castilla y León.

Por lo tanto para la asignación de viviendas, tendremos un total de 4.827,20 m² para 44 viviendas por lo que tendremos una vivienda cada 109,71 m² construidos, que supone viviendas de 88,00 m² útiles aproximadamente.

V.1.2. Usos Globales y Pormenorizados

Uso Global o Predominante: RESIDENCIAL

Así mismo, a resulta de los parámetros anteriores, y de conformidad al Uso pormenorizado propuesto por el PGOU se propone que la tipología sea Vivienda Colectiva Protegida para el Sector SE-12.04.

Los Usos Pormenorizados con aprovechamiento lucrativo que se contemplan para el Sector, con sus correspondientes coeficientes de ponderación, art. 102 del RU 22/04 y la OD Parcial para el Sector del PGOU, son:

Residencial Colectivo Libre	1,00
Residencial Colectivo VPP	0,565
Terciario	0,50

Hay que añadir además los Usos sin aprovechamientos lucrativos:

Equipamiento Público	-----
Espacio Libre	-----
Viales	-----

Cabe destacar, que cada parcela tiene exclusivamente un único Uso Pormenorizado asignado el Uso Residencial, si bien, las parcelas edificables compatibilizan el Residencial Colectivo Protegido y el uso Terciario.

Así mismo, la ordenación detallada del presente documento establece las siguientes parcelas edificables:

Parcela PR-1 VIVIENDA COLECTIVA (RC-P)

Suelo Edificable (2.154,80 m²) x Intensidad de Uso (2,49) = 5.363,56 m²

Edificabilidades Asignadas a la parcela A:

USO	EDIFICABILIDAD	COEF. PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD EN USO PRED.
Uso VPP	4.827,20 m ²	x 0,565 =	2.727,37 m²
Uso Terciario	536,36 m ²	x 0,50 =	268,18 m²
TOTALES	5.363,56 m²		2.995,55 m²

Así mismo para cada Uso Pormenorizado se propone las Ordenanzas o Normas Zonales para la regulación de las edificaciones

2. VIARIO (VL)

V.2.1. Sistema Local Viario (VL-12.04)

Según lo previsto por el PGOU, se proyecta la apertura de una calle que conecte la avenida de Valladolid con la Calle Duque de Ahumada (SUD-1 "Prados Vellacos"), será un viario que de acceso a las parcelas resultante dado el fondo de 190m del sector situado en su lindero Oeste. Así el ancho de la vía en su primer tramo será de 10,00m (este ancho está condicionado por el acceso o servidumbre de paso existente para acceder al garaje-sótano del bloque de la Avenida de Valladolid nº 55), ampliándose en el tramo sur hasta 12,20m. Se destinará por tanto a red viaria una superficie total de **1.987,01m²** .

Por lo tanto el viario proyectado exclusivamente dará acceso a los bloques a desarrollar en la parcela PR-1 (un total aproximado de 100 vehículos), por que se tratará de una vía secundaria, de un único sentido, estimándose por tanto capacidad suficiente. A su vez la parcela con destino a equipamiento publico se sitúa al sur con frente a la Calle Duque de Ahumada con lo que su acceso se prevé desde esta vía de ancho 18,20m, y por lo tanto con capacidad suficiente

Así mismo se asume la dotación de aparcamiento del sector en este único vial a ejecutar según las dos secciones de la vía planteada en el plano PO-5.

La pendiente también viene condicionada par las rasantes existentes a las calles que entroncan estando establecida entorno al 0,36%, descendiente de Sur a Norte hacia el la Avenida de Valladolid. Las cotas relativas son en el extremo Norte 87.09 y en el extremo inferior en el contacto con el eje de la Calle Duque de Ahumada al Sur del sector 87.78

Se prevé por tanto la reforma del actual encintado de acera, para su retranqueo en 3,00m sobre la nueva franja de cesión para la ampliación y albergar en la franja más próxima a la calzada las plazas de aparcamiento de reserva legal, conforme al título siguiente apdo. IV.2.2

En cuanto a los materiales y demás características técnicas del Viario proyectado, de las soleras y la capa de rodadura de la vía responderán a las necesidades del tráfico previsto tanto en intensidad como en tonelaje, de conformidad al art. 2.5.2 del PGOU.

Se establecen así mismo los materiales para:

- **Calzada:** El acabado superficial de esta será de aglomerado asfáltico.(A)

- **Arbolado de alineación:** No se prevé arbolado ya que el ancho de aceras es inferior a 2,50m (2,00m).

- **Aceras:** Deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Compactación del terreno natural. (cuando la acera no se ejecute sobre la plataforma previa de la calzada)
- Ejecución de base Compacta, de zahorra no inferior a 15 cm
- Ejecución de Solera de Hormigón, no inferior a 15 cm
- Pavimentación con baldosas de terrazo, piedra natural, adoquín hormigón tratado.
- Colocación de Bordillos, prefabricados o de piedra natural.

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas en el art. 2.8.41 apartado A a F de las Normas del PGOU.

En el presente apartado, deberá prestarse especial atención a la pavimentación, accesibilidad, de acuerdo a la Legislación Autonómica Ley 3/1998 de Junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

V.2.2. Reserva de plazas de Aparcamiento

Se preverá en el interior de las parcelas edificables la ejecución de 1,5 plazas aparcamiento por vivienda, en cumplimiento a lo establecido en el PGOU de Soria, así como lo dispuesto en el artículo 104 del Reglamento Urbanístico de Castilla y León, correspondiéndole un mínimo de 2 plazas por cada 100 m² edificables, de las cuales al menos una debe ser de uso publico:

Superficie Real del Sector = 6.567,01 m² x 0,8424 (Uso predominante Residencial) = 5.363,56 m² / 100 x 2 = 53,63 x 2 = **108 plazas, 54 de uso publico y 54 de uso privado , o**

En cuanto a las plazas de Uso Privado,

Se localizaran en la parcela edificable proyectadas, a priori en planta sótano a razón de 1,5 plazas por vivienda estimándose un total de 66 plazas para 44 viviendas, añadiendo un total 1 plaza por cada 100m² construidos de Uso Terciario es decir, 6 plazas más hasta un total de 72 plazas > 54 plazas exigidas

En cuanto a las plazas de Uso Público,

Se ubican la reserva sobre terrenos de titularidad pública un total de 52 plazas, a razón de 1 plaza= 10m² x 54 = 540m² aparc. uso publico, según el RU/09;

$$540 \text{ m}^2 < \mathbf{568,62 \text{ m}^2}$$

Se prevé que la dotación de aparcamientos públicos se ubique exclusivamente en la Calle de Nueva Apertura ascendiendo a 52 plazas

correspondiendo a **568,62 m²** superior a superficie mínima de dotación de 540m² que debido a la morfología y posibilidades del sector se cree la manera más racional para cumplir con los requisitos de dotación. La dotación se desarrolla en el margen derecho y en paralelo (25), hasta el espacio libre y hasta el entronque con la Calle Duque de Ahumada en los dos márgenes en paralelo (13+14), siendo materialmente imposible disponer de dos plazas más por falta de desarrollo lineal de vial dentro del sector, pudiéndose establecer fuera sector en la Avenida de Valladolid la plaza que falta, previa consideración por los Servicios Técnicos de Ayuntamiento.

Se destinarán dos (2) plazas de aparcamiento destinadas a minusválidos, con áreas de acercamiento integradas en las aceras (libres de obstáculos), localizadas en la Calle de Nueva Apertura próxima al Espacio Libre

3.- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (EL-12.04)

Se destina para la dotación de Equipamiento como mínimo el diez por ciento (10 %) de la superficie real del sector, que se ubica en zona central del Sector. Se considera conveniente que se mantenga la estructura de la ordenación en el sector colindante. Su localización concreta obedece establecer una permeabilidad con respecto a las edificaciones de Bloque Abierto y equipamiento.

Superficie Real del Sector = $6.367,01 \text{ m}^2 \times 0,8424$ (Uso predominante Residencial) = $5.363,56 \text{ m}^2 / 100 \times 15 \text{ m}^2 = 804,53 \text{ m}^2 < \mathbf{1.272,44 \text{ m}^2 (19,37\% \text{ del suelo})} > \mathbf{10 \%}$

La citada dotación cumple con los requisitos mínimos en cuanto extensión y forma determinados por el art. 105 del RU 22/04.

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

Bancos: 1ud. Cada 300 m²
Fuentes: 1ud. Cada 5.000 m²
Papeleras: 1ud. Cada 50 m

4.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS (EQ-12.04)

Se destina para la dotación de Equipamiento como mínimo el cinco por ciento (5 %) de la superficie real del sector, que se ubica en zona Sur del Sector. Su localización concreta obedece a la posibilidad de disponer de 2 frentes a calle en esquina, con una morfología apropiada para una dotación urbana de barrio, junto a la parcela reservada a espacios libre de cesión también para el Ayuntamiento, para facilitar su posible integración y/o vinculación.

Superficie Real del Sector = $6.367,01 \text{ m}^2 \times 0,8424$ (Uso predominante Residencial) = $5.363,56 \text{ m}^2 / 100 \times 15 \text{ m}^2 = 804,53 \text{ m}^2 < 952,76 \text{ m}^2$ (15 % del suelo) > 5 %

5.- SERVICIOS URBANOS O INFRAESTRUCTURAS

Cabe destacar que la casi totalidad de los servicios urbanos e infraestructuras existentes en el sector se consideran suficientes para los usos a implantar, por lo que no se procederá a la reserva de suelo para la implantación específica de depósitos, depuradoras, centros o subestaciones. Así mismo será necesaria la ejecución a fin de dotar de acometidas a las parcelas resultantes de la presente ordenación y las conexiones necesarias con los servicios existentes en su entorno inmediato. A continuación se enumeran las previsiones de demanda y la localización de los servicios.

V.5.1.- Abastecimiento de Agua.

Consumo estimado:

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

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

Nº viviendas sector: 45
 Hab./vivienda: 5
 Empleado / 20m² de Oficina

Viviendas, Residencias	250 litros x hab. / día = 225 hab	= 56.250 litros/día
Terciario de Oficinas	50 litros x emp. /día = 27 emp.	= 1.350 litros/día
Equipamiento	50 litros x m ² /día = 952,16m ²	= 47.608 litros/día
Riego Jardines	2 litros x m ² /día = 1.272,44m ²	= 2.545 litros/día
Limpieza Viaria	5 litros x m ² /día = 2.315,29m ²	= 11.577 litros/día

119.330 litros/día

La red de contraincendios: nse prevé la instalación de 1 hidrante , con diámetros de 80-100 mm, en la que la presión de los hidrantes será de 10 m.c.a. con un caudal de 500 l/min

Totales:

$Q_{\text{estimado}} = \text{Consumo Diario } 119.330 \text{ litros} \times \text{día} / 86.400 \text{ seg/día} = 1,39 \text{ l/seg}$

$Q_{\text{max}} = C_1 \times Q_{\text{estimado}} + Q_{\text{hidrantes}}$

$$=2,5_{(\text{chef PUNTA})} \times 1,39 = 3,47 \text{ l/seg} + 8,33 \text{ l/seg} = 11,90 \text{ l/seg}$$

Procedencia del agua

La red de agua potable del presente Sector se conectará a la red municipal y se alimentará de la misma procedente de la arteria existente de FC-200mm en la Avenida de Valladolid.

Características de la red

Se mantienen las redes circundantes al sector existentes, se proyecta la apertura o conexión con la red general de la Avenida de Valladolid con un ramal de FD-100mm a discurrir por la Calle de Nueva Apertura, que de servicio de acometidas a las parcelas de Sector, parcela Equipamiento y Parcela Edificable, conforme al consumo o demanda estimado. La red existente se completará con la implantación de Bocas de Riego y acometidas, de polietileno de 80mm y de FD-100 para los Hidrantes.

El material de las mismas será de fundición dúctil para las generales y de polietileno. El diámetro de entrada en el sector será de 100mm para una presión de suministro mínima de 10 m.c.a. y transcurrirá a velocidad máxima de 1m/seg.

La red discurre bajo calzada en la misma zanja del saneamiento general, y en zanja independiente en casos puntuales.

La red propuesta se grafía en el Plano PO-8 de la presente Modificación Puntual.

V.5.2.-Red de Saneamiento.

Se mantienen las redes lineales, que transcurren por gravedad por la Calle Duque de Ahumada y por la Avenida de Valladolid, con un diámetro Ø30cm y Ø60cm, respectivamente, entendiéndose suficientes para el uso a implantar, y cumpliendo los requisitos mínimos establecidos por el PGOU para esta red en el art. 2.5.4

La red de saneamiento discurrirá por la red viaria a una profundidad mínima de 1,30 m, aprovechando las partes más bajas, de forma que la evacuación se produzca por gravedad, correctamente. Se proyectará una red separativa, una de pluviales y otra de fecales. Así mismo la red necesaria a implementar se sitúa en bajo la calle de nueva apertura, dos ramales de sección Ø40cm y Ø30cm respectivamente que conectará con la Red de Saneamiento Municipal en la Avenida de Valladolid. Así para la parcela equipamiento se prevé su acometida al ramal de la calle Duque de Ahumada con un diámetro Ø30 cm.

Se conectará a red existente, y tendrá las siguientes características:

-Caudal de aguas residuales será del 100% del previsto en el abastecimiento

-Caudal de aguas pluviales:

Coef. De escorrentía para zona verde 0,50

Coef. De escorrentía para zona pavimentada 0,87

Coef. De escorrentía para zonas edificadas 0,70

Periodo de retorno 10 años

-Canalización: serán de PVC o de hormigón vibro prensado del tipo enchufe y campana con junta de goma sentadas sobre cama de arena.

-Pozos: se dispondrán pozos de registro o arquetas en intersecciones y acometidas y cambios de dirección así como cámara de descarga en la cabecera de la red.

-Sumideros: las calles desaguaran en imbornales situados a una distancia máxima de 50 m, las zonas verdes desaguaran en imbornales situados en las zonas más bajas

-Cámaras de Descarga: situadas en las cabeceras de la redes.

Todas las parcelas de nueva configuración dispondrán de su arqueta de acometida.

La red propuesta se grafía en el Plano PO-7 de la presente Modificación Puntual

V.5.3.-Red de Energía Eléctrica en Baja Tensión.

Se garantizará en el proyecto de urbanización el suministro para las necesidades de las edificaciones previstas para el Sector, determinado la idoneidad de la red existente, y su ampliación a lo largo de la calle de Nueva apertura que conecta la Avenida de Valladolid y Calle Duque de Ahumada. Se efectuar la conexión a la Red existente en colindancia con el ámbito, Centro de Transformación CT-2 del SUD-1

La red de distribución del sector se realizará mediante conducción enterrada

Potencia estimada:

Dotación para Uso Vivienda: 45 Viv x 8000 W; Aplicación de coef. Simultaneidad

Dotación mínima a Uso Equipamientos: 30 W / m² x 952 m²

Alumbrado público: 1 W/m²

Coficiente de simultaneidad: 0,5

Factor de potencia: 0,85

Distribución: en trifásica a 3 hilos y 220/380 V, en canalización enterrada y con caída

de tensión de admisible: 5%

En cualquier caso la solución de alimentación de media tensión deberá tomarse de acuerdo con la compañía suministradora, la ubicación, capacidad de los centros de transformación y demás aspectos se señalarán y se recogerá la solución definitiva en el Proyecto de Urbanización del SE-12.04

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

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

La red proyectada se grafía en el Plano PO-6 de la presente Modificación Puntual

V.5.4.-Red de Alumbrado Público.

Para la iluminación de la red viaria, se proponen un único intervalos de iluminancia, de 20-15 luxes para la calle nueva apertura.

Se modificará la posición de los báculos existentes en la Calle Duque de Ahumada con fin de realizar el entronque de la calle de nueva apertura

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

Para el resto de vías secundarias circundantes al sector no se prevé ningún tipo de actuación por considerarse suficientes

Se compondrá de distintos circuitos que parten del armario de mando medida y protección situado junto al transformador, constituidos por conductores de cobre aislados bajo tubo de plástico. Su diseño tendrá en cuenta la posibilidad de alumbrado pleno y media noche.

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

El nivel luminoso será como mínimo de:

Calle de Nueva Apertura	15 lux
-------------------------	--------

La red proyectada se grafía en el Plano PO-9 de la presente Modificación Puntual

V.5.5 Red de telefonía y telecomunicación

Se realizará la canalización subterránea de la Red, por medio de la implantación de dos ramales uno, que dará servicio desde la conducción de la Avenida de Valladolid bajo acera de la Calle de Nueva Apertura, otra desde arqueta de telefonía de la calle Duque de Ahumada dentro del SUD-1. Se completará realizando las acometidas a la red general desde cada una de las parcelas. Se realizara mediante las prescripciones técnicas de la compañía suministradora.

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

La red proyectada se grafía en el Plano PO-10 de la presente Modificación Puntual

V.5.6 Red de Gas

Se proyectara una red gas para todo el sector desde la estación reguladora próxima al ámbito y propiedad de Gas Natural Castilla y León, con ramal desde la Avenida de Valladolid.

V.5.7 Parques y Jardines Públicos

Tiene forma rectangular de 30x40m aproximadamente, la ordenación se realizará por medio de dos franjas peatonales transversales situadas en linderos con las parcelas Equipamiento y Residencial Colectiva, se prevé desarrollar de manera plana en una sola plataforma, disponiendo en la zona central una zona de estancia protegida de por medio de la plantación de especies arbórea.

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

Se acometerán los servicios de agua y alumbrado público en estas áreas.

Se dotarán con juegos de niños y elementos de mobiliario urbano como bancos, papeleras,....

V.5.8 Tratamiento de Basuras

Este servicio se efectuará según el servicio actual o su prolongación y se efectuará por la Empresa Concesionaria del servicio municipal de recogida de basuras.

CUADRO SÍNTESIS (OD)

V.1 CUADRO CARACTERÍSTICO DEL SE-12.04 CON ORDENACIÓN DETALLADA

Nº PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	INDICE EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE Uso Predominante	SUP. EDIFICABLE Uso Terciario (0,50)	SUP. EDIFICABLE Uso VPP (0,50)	Nº MÁX VIV.
PR-1	RC-P Colectivo 8 alturas	2.154,80 m ²	2,49 m ² /m ²		536,36 m ² (268,18 m²)	4.827,20 m ² (2.727,37 m²)	44*
TOTALES		2.154,80 m²			536,36 m ² (268,18 m²)	4.827,20 m ² (2.727,37 m²)	44

* Se podrá duplicar hasta 25% viviendas si se destina a "Vivienda Joven" viviendas entre 50-70m² útiles(máximo 60)

Nº PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	Nº PLAZAS DE APARCAMIENTO	SUP. APARCAMIENTOS
VIALES	SL-V	1.987,01 m ²	52 (2)	568,62 m²

Nº PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	INDICE EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE No Lucrativo
ESPACIOS LIBRES	SL-EL	1.272,44 m ²		
ESPACIOS LIBRES	SG-EL	202,25 m²		

Nº PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	INDICE EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE No Lucrativo
EQUIPAMIENTO	EQ 7.2	952,76 m ²	Sin Determinar	

TOTALES				
Superficie Real Aprovechamiento Lucrativo	6.569,26 m ²	52 plazas	5.363,56 m ²	44 VIVIENDAS

T.VI. DOCUMENTACIÓN.-

La presente Modificación Puntual del PGOU de Soria está compuesto por la documentación técnica requerida y con el contenido que se contempla en el art. 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero.

La documentación anterior, tras la tramitación y aprobación definitiva, se incorporará a la documentación y a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Soria

Consta de los siguientes documentos:

DOCUMENTACIÓN

DI-MI	MEMORIA INFORMATIVA
DN-MV	MEMORIA VINCULANTE
DN-NU	NORMATIVA URBANÍSTICA
DN-EE	ESTUDIO ECONÓMICO

PLANOS

INFORMACIÓN y ESTADO ACTUAL

- PI-1-. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**
- PI-2-. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS**
- PI-3-. PARCELARIO Y CATASTRAL**
- PI-4-. GESTIÓN DEL SUELO PGOU**
- PI-5-. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN, Y REGULACIÓN DE S. URBANO PGOU**
- PI-6-. RED DE ENERGIA ELECTRICA EXISTENTE**
- PI-7-. RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE**
- PI-8-. RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE**
- PI-9-. RED DE ALUMBRADO EXISTENTE**
- PI-10-. RED DE TELEFONÍA EXISTENTE**

ORDENACIÓN

- PO-1-. USOS GLOBALES, DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN**
- PO-2-. ORDENACIÓN FÍSICA Y PARCELACIÓN**
- PO-3-. COTAS Y SUPERFICIES**
- PO-4-. RED VIARIA. PERFIL LONGITUDINAL**
- PO-5-. RED VIARIA. SECCIÓN VIARIA**
- PO-6-. RED DE ENERGIA ELECTRICA**
- PO-7-. RED DE SANEAMIENTO**
- PO-8-. RED DE ABASTECIMIENTO**
- PO-9-. RED DE ALUMBRADO**
- PO-10-. RED DE TELEFONÍA**
- PO-11-. ORDENACIÓN DE CONJUNTO**

T.VII. CONCLUSIONES.-

Por todo lo anteriormente expuesto, la documentación que la compone, la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGOU de SORIA para la determinación de parámetros de ordenación general – Intensidad de Uso y Edificabilidad Máxima- de del Sector SE-12.04 “ Avda de Valladolid 9” del PGOU por lo que CUMPLE y NO vulnera las determinaciones y limitaciones establecidas por la Ley 4 / 2008 de Urbanismo de Castilla y León , así como lo dispuesto por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León Decreto 22/2004 modificado y por el propio PGOU .



DN-NU

NORMATIVA URBANÍSTICA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU
SORIA *Ámbito S.12-04***

INDICE

DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS

T.I. Disposiciones Generales

T.II. Ordenación Detallada. Ordenanzas

II.1 Condiciones específicas de los Usos

Tabla síntesis de los Usos

II.2 Condiciones específicas de la urbanización

II.3 Condiciones específicas de la edificación

II.4 Regulación de las tipologías edificatorias

II.5 Cálculo del Aprovechamiento Medio

T.III. Desarrollo y Gestión

T.I.- DISPOSICIONES GENERALES.-

I.1. – DESARROLLO DEL SECTOR SE-12.04 “Avda. de Valladolid 9”.-

Corresponde la iniciativa de desarrollo a los promotores–propietarios del Sector SE-12.04

Para el desarrollo del SE-12.04 “Avda. Valladolid 9”, cuya ordenación detallada se ha establecido en la presente Modificación Puntual será preciso la elaboración de los correspondiente Proyecto de Actuación y Urbanización previstos.

De conformidad al art. 237 del RU 45/09, por medio de la presente Modificación Puntual del PGOU, el sector se desarrollará en una única etapa constituyendo a su vez UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN, de conformidad al art 3.3.12 del PGOU apdo. 5 y no se considerará concluido su desarrollo hasta la ejecución del Proyecto de Urbanización correspondiente.

I.2. – EDIFICABILIDAD.-

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

Definido este carácter global de distribución de edificabilidades y número de viviendas podrá no obstante, para facilitar el proceso compensatorio trasvasar estos parámetros entre parcelas a la hora de redactar el Proyecto de Actuación hasta una cuantía del 0,25m²/m² y siempre que esta edificabilidad se pueda materializar en las condiciones de fondos, alturas y ocupación establecidas por la ordenación del sector.

En el resto de los casos o una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación dicho trasvase se realizará a través de Estudios de Detalle de Reordenación de volúmenes, que pueden tener un ámbito discontinuo y transferir aprovechamientos entre manzanas o parcelas.

T.II.- ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS.-

II.1. – CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

Artículo 1 - Condiciones generales de los usos.

En el ámbito de la Modificación Puntual del PGOU Ámbito SE-12.04, 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 Planos (DN-PO y Memoria vinculante.(DN-MV)

Artículo 2 - Usos pormenorizados.

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

- Residencial vivienda colectiva (PROTEGIDA).
- Dotacional/Equipamiento.
- Espacios Libre.

Artículo 3 - Usos detallados.

Son los indicados en el P.G.O.U. de Soria. Su asignación se realiza por su compatibilidad con los usos pormenorizados.

Artículo 4 - 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, en aplicación de los coeficientes de ponderación.

CUADRO SINTESIS DE SUPERFICIES U.A. SE-12.04

Nº PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	INDICE EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE Uso Predominante	SUP. EDIFICABLE Uso Terciario (0,50)	SUP. EDIFICABLE Uso VPP (0,50)	Nº MÁX VIV.
PR-1	RC-P Colectivo 8 alturas	2.154,80 m ²	2,49 m ² /m ²		536,36 m ² (268,18 m²)	4.827,20 m ² (2.727,37 m²)	44*
TOTALES		2.154,80 m²			536,36 m ² (268,18 m²)	4.827,20 m ² (2.727,37 m²)	44

* Se podrá duplicar hasta 25% viviendas si se destina a "Vivienda Joven" viviendas entre 50-70m² útiles(máximo 60)

Nº PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	Nº PLAZAS DE APARCAMIENTO	SUP. APARCAMIENTOS
VIALES	SL-V	1.987,01 m ²	52 (2)	568,62 m²

Nº PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	INDICE EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE No Lucrativo
ESPACIOS LIBRES	SL-EL	1.272,44 m ²		
ESPACIOS LIBRES	SG-EL	202,25 m²		

Nº PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	INDICE EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE No Lucrativo
EQUIPAMIENTO	EQ 7.2	952,76 m ²	Sin Determinar	

TOTALES					
Superficie Real Aprovechamiento Lucrativo	6.569,26 m ²	52 plazas		5.363,56 m²	44 VIVIENDAS

De conformidad con el art. 113 a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 22/2004, de 29 de enero y del Plan General de Ordenación Urbana de Soria se redactan las presentes Normas Zonales a fin de establecer la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas y completadas para cada tipología edificatoria definida por la presente Modificación Puntual del PGOU ámbito SE-12.04 "Avda. de Valladolid 9" por las determinaciones establecidas en los artículos siguientes y serán de aplicación a los terrenos comprendidos dentro de su delimitación, es decir, del SE-12.04 "Avda. de Valladolid 9", con las especificaciones

expresas de las Normas Zonales u Ordenanzas de presente documento

Serán de aplicación en lo no dispuesto por estas Normas Zonales u Ordenanzas de regulación de la edificación lo establecido por el P.G.O.U. de Soria vigente, por lo que se remite al *CAPÍTULO 2.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN* del P.G.O.U.

En cuanto a los usos se han aplicado las clasificaciones y definiciones establecidas, en el *CAPÍTULO 2.8 Normas Generales de Uso -SECCIÓN QUINTA. NORMAS ZONALES-* y el *art. 3.3.18* de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. de Soria, con las especificaciones contenidas en la presente Modificación Puntual.

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

Norma Zonal 2 Edificación en Bloque Abierto. Grado 1
Bloque abierto Alta Densidad.

Norma Zonal 7 Equipamiento.
Sin Determinar el Grado

II.2. – CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 5 - Condiciones específicas de la Urbanización.

En el ámbito del Estudio de Detalle SE-12.04, será de aplicación el contenido detallado del capítulo 2.5 NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN de las Normas del P.G.O.U. de Soria con las precisiones establecidas en estas Normas. Concretamente artículos 2.5.1 al 2.5.9

II.3. – REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Artículo 6 -Norma Zonal 2 BLOQUE ABIERTO

Ámbito Territorial y Clasificación

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

Se clasifican los siguientes grados :

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

Tipología Edificatoria

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

Obras Permitidas

Son Admisibles las obras reguladas en el artículo 2.3.14 del P.G.O.U.

Determinaciones de Uso

Uso Predominante

En todos los grados

- Residencial Vivienda

Uso Compatible

En todos los grados

- Residencia Comunitaria, en todas las situaciones
- Terciario:

*Uso Pormenorizado Hotelero, en situación 1ª y 3ª

*Uso Pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja, Uso

elementales 1º y 2º

*Uso Pormenorizado Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera, usos elementales 1º y 2º y en situación 3ª, uso elemental 3º.

*Uso Pormenorizado Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todas sus usos elementales

- Industrial:

*Uso Pormenorizado Industria en general, en situación 2ª en semisótano y planta baja y primera, usos elementales 2ª 3ª y 4ª

*Uso Pormenorizado Almacenaje, en situación 2ª

*Uso Pormenorizado Servicios empresariales, en situación 2ª

- Equipamiento, espacios libre públicos, vías públicas y servicios urbanos:

*Equipamiento, en situación 1ª y 3ª en semisótano, planta baja y primera, en todos sus usos pormenorizados

*Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercado de Abastos, y en cualquier en el resto exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos Feriales y Servicios Funerarios, que serían prohibidos

*Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados.

*Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.

Uso Prohibidos

- Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

Determinaciones de Volumen

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán establecidas por el plano de Ordenación PO-2 del presente Modificación Puntual.

Altura de la Edificación y Número de plantas.

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

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

- Sobre la última planta permitida no se permitirá planta ático ni aprovechamiento bajocubierta.

Condiciones de Parcela

Se establece la superficie Mínima de parcela quinientos (500) metros cuadrados siempre, la longitud mínima del lindero frontal de doce (12) metros, y cuando las dimensiones y la forma cumpla las condiciones de retranqueo y separación.

Ocupación

Sobre rasante:

- a) En el grado 1 la ocupación de la edificación no podrá rebasar el cincuenta por ciento (50%) de la parcela
- En los espacios libres de parcela se podrá instalar un pabellón de vigilancia o portería de doce (12) metros cuadrados de superficie máxima y tres (3) metros de altura máxima, no computando a efectos de ocupación ni edificabilidad. A estas construcciones no se les aplicará las condiciones de posición de la edificación.
- Se permite el Uso Vivienda en plantas baja, computando la edificabilidad completa

Bajo rasante:

- En todos los grados la edificación podrá ocupar el cien por cien (100%), de la parcela edificable

Edificabilidad

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

Nº PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	INDICE EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE Uso Predominante	SUP. EDIFICABLE Uso Terciario (0,50)	SUP. EDIFICABLE Uso VPP (0,565)	Nº MÁXIMO DE VIV.
Parcela PR-1	2.1 8 alturas	2.154,80 m ²	2,49 m ² /m ²		536,36 m ² (268,18 m ²)	+4.827,20 m ² (2.727,37 m ²)	44

- La edificabilidad total de la parcela será la suma de las columnas correspondiente de Uso terciario + Uso VPP, estos dos últimos en la cuantía proporcional y equitativa a cada una de las parcelas, aplicado su coeficiente de ponderación establecido en el PGOU de 0,565 y 0,50 respectivamente.

Posición de la Edificación

Posición respecto de la alineación oficial

- El retranqueo mínimo del plano más exterior de la fachada de la edificación será como mínimo de cuatro (4) metros.
- No será necesario el retranqueo respecto a la alineación sobre el Espacio Libre, (zona verde), pudiéndose situar el plano de fachada sobre la propia alineación
- Se permiten vuelos de un (1) metro de ancho sobre el retranqueo anterior, no superando en ningún momento el retranqueo mínimo de tres (3) metros.

Posición respecto a las parcelas colindantes

- La separación mínima del plano más exterior de fachada de la edificación, con respecto a los linderos correspondientes será como mínimo de cuatro (4) metros, se permitirá a su vez vuelos de un (1) metro sobre este retranqueo

- La edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela en las condiciones reguladas en el artículo de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U., 2.6.21

Posición respecto de la edificación colindantes

- Cuando en una parcela se proyecten varios edificios, deberán respetar entre sí y con las edificaciones de las parcelas colindantes, una separación mínima entre sus planos de fachada de dimensión igual a la altura (H) del mayor de ellos, con un mínimo de seis (6) metros.
- Podrá reducirse esta distancia a la mitad de su altura (H/2) con un mínimo de cuatro (4) metros, cuando la longitud de la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada de otro tenga en planta una longitud menor de doce (12) metros

Salientes y Vuelos

- Se autorizan todos los regulados por las Normas de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U., de acuerdo al art. 2.6.32, no superando en ningún caso la distancia mínima de 3,00 m al lindero retranqueado.
- Las cornisas podrán rebasar las dimensiones máximas establecidas, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición de la edificación.

Cerramientos de Parcela

- Tendrán una altura máxima de dos metros y medio (2,5). Dispondrán de un zócalo en su parte inferior no superior a un (1) metro de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosía, que podrán completarse con elementos vegetales.

Espacio Libre Interior

- Si por la configuración de los edificios se dispusiese una tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados serán inedificables sobre rasante y deberán respetar las dimensiones establecidas en el apartado de posición de la edificación.
- Si existiesen viviendas cuyas piezas habitables y accesos recayesen exclusivamente a este espacio libre interior, su forma y condiciones de acceso serán tales que permitan el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. A tal efecto, la embocadura de acceso será como mínimo de cinco (5) metros, se preverá un área perimetral pavimentada que permita la aproximación del vehículo de extinción.

Condiciones Estéticas

- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.
- La edificación deberá distribuirse de forma que ningún edificio tenga una dimensión longitudinal en planta entre dos vértices de su perímetro superior a cien (100) metros, debiendo diferenciarse las fachadas de varios tramos cuando el bloque sobrepase los sesenta (60) metros de longitud.

Para las condiciones no fijadas en las presentes normas zonales se remite a las especificaciones de las Normas del P.G.O.U

Artículo 7.- Norma Zonal 7 EQUIPAMIENTO

Ámbito Territorial y Clasificación

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 7 de la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación P-O2.

Se determina el siguiente grado para el ámbito del sector :

- a) Grado 1: Equipamiento Compacto**
- b) Grado 2: Equipamiento Disperso**
- b) Grado 3: Equipamiento Deportivo**

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

Tipología Edificatoria

Se establece la tipología tanto en manzana cerrada o entre medianerías así como de edificación aislada e instalaciones deportivas.

Obras Permitidas

Son Admisibles todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14 del P.G.OU.

Determinaciones de Uso

Uso Predominante

- Equipamiento y servicios urbanos en cualquiera de sus usos pormenorizados

Uso Compatible

En todos los grados

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

Uso Prohibidos

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

Determinaciones de Volumen

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán establecidas por el plano de Ordenación PO-2 de la presente Modificación Puntual.

Altura de la Edificación y Número de plantas.

- En los grados 1 y 2 se establece un máximo de cuatro (4) plantas sobre rasante y quince (15) metros de altura, medidos en vertical y en cada punto medio de fachada. Excepcionalmente se podrá elevar el número de plantas en razón de la utilidad pública de la dotación previo acuerdo municipal.
- En el grado 3 se establece un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y ocho (8) metros de altura, medidos en vertical y en cada punto media de la fachada.

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

Patios

Patios de Manzana:

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

Condiciones de Parcela

- A) Superficie Mínima de parcela quinientos (500) metros cuadrados
- B) Longitud Mínima del frente de fachada de doce (12) metros y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de quince (15) metros de diámetro.

Ocupación

Sobre rasante:

- a) En los grados 1 y 2 para ordenaciones en manzana cerrada, la ocupación de la edificación viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable cuando este esté establecido (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que el P.G.O.U. regula a tal efecto). Para ordenaciones con edificación aislada se aplicarán las condiciones de la Norma Zonal 2 grado 1
- b) En el grado 3, la ocupación de la edificación no podrá rebasar el treinta por ciento (30%) de la parcela.

Bajo rasante:

- En todos los grados la edificación podrá ocupar el cien por cien (100%), salvo los espacios de retranqueo mínimo obligatorio.

Edificabilidad

Es el resultado de aplicar a la parcela edificable las determinaciones de ocupación y altura de la edificación, y se obtiene:

-

- a) En el grado 1: 2,00 m²/m²
- b) En el grado 2: 1,00 m²/m²
- b) En el grado 3: 0,50 m²/m²

En caso de equipamiento público, la edificabilidad real materializable podrá duplicar los índices establecidos anteriormente

Para las determinaciones de:

Posición de la Edificación

Espacio Libre interior

Salientes y Vuelos

Soportales

Cerramientos de Parcela

Serán las condiciones fijadas por la Norma Zonal 7 de las Normas del P.G.O.U

Condiciones Estéticas

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

II.4. – CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Con la base de las preexistencias mencionadas en la Memoria Vinculante (DN-MV), así como la ordenación detallada de la presente Modificación Puntual del PGOU para este sector, se ha atribuido a cada superficie de terreno un uso, tipología e intensidad edificatoria, justificada en los puntos anteriores y de conformidad a las pautas determinadas por la Ley 4/08 de Modificación de la Urbanismo de Castilla y León y las correspondientes a su Reglamento RU 45/09.

La presente Modificación del PGOU establece el aprovechamiento de referencia de todo el suelo urbano no consolidado en metros cuadrados edificables en Uso Global Residencial por cada metro cuadrado de suelo. El total de metros cuadrados de edificabilidad máxima dentro del sector que constan en la Ordenación General de la Modificación Puntual del PGOU son 5.363,56 m².

De acuerdo al apartado T.3. ORDENACIÓN GENERAL .-3.2 Estado Modificado, la edificabilidad y el aprovechamiento medio viene ya establecido por la ordenación general

Superficie edificable 5.363,56

$$\begin{array}{l} 5.363,56 \quad \times 0,10 \quad = \quad 536,36 \quad (10\%) \\ 5.363,56 \quad \times 0,90 \quad = \quad 4.827,20 \quad (90\%) \end{array}$$

USO	EDIFICABILIDAD	COEF. PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD EN USO PRED.
Uso RESIDENCIAL Vivienda Colectiva VPP	4.827,20 m ²	x 0,565 =	2.727,37 m²
Uso TERCIARIO/ Dotacional privado	536,36 m ²	x 0,50 =	268,18 m²
TOTALES	5.363,56 m²		2.995,55 m²

Determinación aprovechamiento Medio:

Aprovechamiento Lucrativo Total	2.995,55 m ²	= 0,4559 m²/ m²
Superficie Total- Sup.Dotaciones Exis.	6.569,26 m ² - 0,00 m ²	

Así el aprovechamiento patrimonializable es igual a la Superficie Real Aportada ($6.569,26 \text{ m}^2$) x Aprovechamiento Medio ($0,4559 \text{ m}^2/\text{m}^2$) es decir, $2.995,55 \text{ m}^2$ en Uso predominante de los que el 90% corresponderá a los propietarios $2.695,99 \text{ m}^2$ y el 10% restante $299,56 \text{ m}^2$ en Uso predominante al Ayuntamiento de Soria por cesión gratuita obligatoria, conforme al art. 42 del RU 45/09.

T.III.- DESARROLLO Y GESTIÓN.-

Unidad de Actuación SE-12.04: Agrupa la totalidad de los terrenos vacantes situados en el presente Modificación Puntual. Superficie Bruta 6.569,26 m². En esta Unidad se ubican los terrenos para la Cesión de Suelo para Sistema General Espacios libres, la Cesión de Suelo para Equipamiento y Espacios Libres.

SISTEMA DE ACTUACIÓN : COMPENSACIÓN (Indicativo)

PLAZOS:

I-. Ejecución Jurídica

Comprende el conjunto de operaciones destinadas a realizar la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la acción urbanística, así como la realización de las cesiones que correspondan al Municipio.

Se establece el plazo de **un (1) año** para la redacción y presentación del Proyecto de Actuación, a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual.

II-. Ejecución de la Urbanización

Comprende la redacción y aprobación del proyecto urbanización, si no contuviera las determinaciones completas de urbanización el proyecto de actuación; y la ejecución material de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos, su acometida a los sistemas generales y la puesta en servicio de los equipamientos y de las redes públicas y su ulterior entrega al propietario / promotor.

Se establece el plazo de **dos (2) años** para la redacción y ejecución de las obras, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

III-. Ejecución de la Edificación

Comprende la redacción y aprobación del o los proyectos de edificación y la ejecución material de éstos y de las obras de urbanización interior de las parcelas edificables.

El plazo para solicitud de licencia se establece en **seis (6) años** a contar desde el momento de la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización, y sin perjuicio de que se autorice la edificación y urbanización simultáneas en las condiciones que para ello se establezcan.



ESTUDIO ECONÓMICO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU
SORIA *Ámbito* S.12-04**

INDICE

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

T.I. Introducción

T.II. Evaluación Económica

II.1 Fichas de Acción de los Sistemas Generales contenidos o adscritos en el Sector SE-12.04 (SS.GG.)

II.2 Evaluación de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización de los Sistemas Locales (SS.LL.)

T.I.- INTRODUCCIÓN.-

La presente Modificación Puntual del Sector SE-12.04 "Avda. Valladolid 9", de conformidad con lo preceptuado en el artículo 116 y 136 punto 2 apartado d) (ya que la presente establece la Ordenación Detallada, la necesidad de Estudio Económico, para el desarrollo del sector) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, debe incluir una evaluación económica aproximada e indicativa, de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización financiación de sus objetivos y propuestas.

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

Para la realización de dicho estudio económico se van a plantear dos apartados. Por un lado la implantación de los Sistemas Generales y por otro los Sistemas Locales.

La evaluación económica de la implantación de servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se realiza en base a la estimación de los costos de los mismos, por referencia con los precios de mercado en el momento presente.

En su caso, las cantidades totales globales reflejadas en el estudio deberán actualizarse anualmente en función del Índice General de Precios al Consumo (IPC), u otros datos económicos equivalentes que se establezcan al objeto de contar con unas previsiones económicas de referencia.

T.II.- EVALUACIÓN ECONÓMICA.-

II.1. – FICHAS DE ACCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES CONTENIDOS EN EL SECTOR SE-12.04 (SS.GG)

Los terrenos destinados a sistemas generales dentro del Sector SE-12.04 “Avda. Valladolid 9” suponen un porcentaje del 3,05% del suelo del sector. Se concretan exclusivamente en Sistema General Espacios Libres localizado en la Ladera del Castillo como adscrito al presente sector, no siendo de ejecución imprescindible para el desarrollo del sector por lo que su ejecución se supedita a las necesidades y criterios municipales a la hora de integrar dicha actuación. Las obras a ejecutar contendrán por lo expuesto en la MV la demolición de la edificación existente así como la posterior adecuación y ajardinamiento de la parcela, para su integración dentro del sistema general de espacio libre.

Según las “Fichas Acción de Sistemas”, incluidas en el documento ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO del P.G.O.U. , se trata de iniciativas para el proyecto públicas con ejecución de obra por parte del Ayuntamiento, y por esta razón se encuentran desglosadas el presente Estudio Económico en dos conceptos. La prioridad de su ejecución es I por lo que se prevé dentro de los primeros 4 años de vigencia del plan esto es de 2006 a 2010, y el presente se encuentra dicho del plazo estipulado

Para la asignación de costes de urbanización de los Sistemas Generales se han recogido los mismos valores marcados en las citadas fichas:

- Sistema General Viario: 3 euros/m2 PROYECTO
 60 euros/m2 EJECUCIÓN

NOTA: Hay variaciones en los costes con relación a las Fichas del P.G.O.U., debido a que los cálculos se han realizado con las superficies finales obtenidas en el presente Modificación Puntual.

SISTEMA GENERAL	INST. DE PLANEAMIENTO/ INICIATIVA	INST. DE EJECUCIÓN/ INICIATIVA	EJECUCIÓN DE LA OBRA	SUPERFIE A URBANIZAR	COSTE PROYECTO	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
EG-18.01	PERI-E.D. Privada	P. URBANIZACIÓN Privada	AYTO. DE SORIA	200,00 m ²	600,00 €	12.300,00 €	12.900,00 €

TOTAL EVALUACION ECONOMICA (SG) 12.900,00 €

II.2. – EVALUACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE SISTEMAS LOCALES

La presente evaluación económica global del Sector se realiza en base a la superficie de viales, aparcamientos e itinerarios peatonales, calculando previamente el costo de urbanización y acondicionamiento por metro cuadrado de movimientos de tierras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, alumbrado público, mobiliario urbano y pavimentación. Además hay que añadir la ejecución de obras externas al Sector para completar y/o mejorar los servicios existentes para la implantación del Uso. Se enumeran a continuación las obras a acometer consistentes en:

- Urbanización completa de la Calle de Nueva Apertura
- Sustitución y reubicación Alumbrado Público.
- Adecuación de entronque con la Calle Duque de Ahumada, reubicación de alumbrado, acometida telefónica y modificación de encintado de aceras
- Adecuación de la parcela destinada a Zonas Verdes, SL Espacios Libres.
- Implantación de Acometidas en nuevas parcelas.

Destacar que la mayoría de los servicios se encuentran implantados en las calles que delimitan el Sector, por lo que la mayoría de las actuaciones se centran en la adecuación de los mismos y en la apertura de una nueva calle.

II.2.1 TOTAL M². DE VIALES

Demoliciones y trabajos previos	1,75 €/m ² .
Movimientos de tierras	0,80 €/m ² .
Abastecimiento de agua	2,00 €/m ² .
Saneamiento	0,25 €/m ² .
Energía eléctrica	4,00 €/m ² .
Telefonía	0,56 €/m ² .
Alumbrado público	7,45 €/m ² .
Mobiliario Urbano	1,50 €/m ² .
Señalización	1,24 €/m ² .
Pavimentación	16,68 €/m ² .
Jardinería y Arbolado	0,92 €/m ² .
Varios	1,00 €/m ² .
Total	38,15 €/m².

II.2.2 TOTAL M². DE ACONDICIONAMIENTO ZONAS VERDES

Euros/m² de ajardinamiento (árboles dispersos, arbustos, setos, herbáceas, plantas de flor y césped, etc), riego (por goteo y aspersión) mobiliario y acondicionamiento superficial duro. Total **36,00 €/m²**

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

URBANIZACION:

Urbanización viales: 1.987,01 m ² x 38,15 €/m ²	75.804,43 €
Acondicionamiento Zonas Verdes 1.272,44 m ² x 36,00 €/m ²	45.807,84 €
Entronque C/ Duque de Ahumada:	4.500,00 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	126.112,27 €
22% Beneficio Industrial y Gastos	27.744,70 €
	153.856,97 €
7% I.V.A.	10.769,99 €
TOTAL CONTRATA URBANIZACIÓN	164.626,96 €

Además, será necesario añadir el costo de los honorarios técnicos de redacción de documentos de planeamiento y proyectos necesarios, como mínimo el levantamiento topográfico, planeamiento, proyecto de actuación y proyecto o proyectos de urbanización.

HONORARIOS TECNICOS Y JURÍDICOS:

Levantamiento topográfico	500,00 €
Modificación Puntual.	12.000,00 €
Proyecto de Actuación	3.000,00 €
Honorarios Proyecto y Dirección Urbanización	8.000,00 €
Registro y Notario	2.000,00 €

=====

25.500,00 €

16% I.V.A.

4.080,00 €

=====

TOTAL HONORARIOS TECNICOS 29.580,00 €

TOTAL EVALUACION ECONOMICA (SL) 194.206,96 €

TOTAL EVALUACIÓN ECONÓMICA SECTOR SE-12.04 "Avda. Valladolid 9"			
	SISTEMAS GENERALES (SG)	SISTEMAS LOCALES (SL)	TOTAL
Superficie a Urbanizar	202,25 m ²	3.259,45 m ²	3.461,70 m ²
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL + PROYECTOS	12.900,00 €	151.612,27 €	
PRESUPUESTO TOTAL	12.900,00 €	151.612,27 €	164.512,27 €