

ESTUDIO DE DETALLE, MANZANA 15 SECTOR SUD-9, EN SORIA.

SITUACIÓN: MANZANA 15, EJE 9.2 Y EJE 9.4 SECTOR SUD-9 SORIA.
PROMOTOR: RUIZ Y RUIZ, S.C.
ARQUITECTO: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA.

ESTUDIO DE DETALLE, MANZANA 15 SECTOR SUD-9, EN SORIA.

SITUACIÓN: MANZANA 15, EJE 9.2 Y EJE 9.4 SECTOR SUD-9 SORIA.
PROMOTOR: RUIZ Y RUIZ, S.C.
ARQUITECTO: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA.

MEMORIA VINCULANTE

ESTUDIO DE DETALLE, MANZANA 15 SECTOR SUD-9, EN SORIA.

SITUACIÓN: MANZANA 15, EJE 9.2 Y EJE 9.4 SECTOR SUD-9 SORIA.
PROMOTOR: RUIZ Y RUIZ, S.C.
ARQUITECTO: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA.

MEMORIA VINCULANTE

INDICE

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

T I. MEMORIA

- 1.1. OBJETO
- 1.2. ENCUADRE LEGAL
- 1.3. SITUACIÓN
- 1.4. PARCELARIO Y ESTADO DE LA PROPIEDAD
- 1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN
 - 1.5.1. LEGISLACIÓN
 - 1.5.2. PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA
 - 1.5.3. TRAMITACIÓN

T II. NORMATIVA ORDENACIÓN GENERAL PLAN PARCIAL SUD-9 "LA VIÑA – EL CAÑUELO OESTE"

T III. ORDENACIÓN DETALLADA

- 3.1. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
- 3.2. MANTENIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS
- 3.3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDAS EN EL ÁMBITO
- 3.4. CONCLUSIONES

T I. MEMORIA

1.1. OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación detallada de la Manzana 15 del Sector de Suelo Urbanizable SUD-9 situada entre el eje 9.2 y el eje 9.4, está constituida por ocho parcelas 15A-U, 15B-U, 15C-U, 15D-U, 15E-U, 15F-U, 15G-U, 15H-U de Suelo Urbano Consolidado, sin referencias catastrales, como resultado de la ordenación establecida ya por el Plan General de Ordenación Urbana de Soria y por el Plan Parcial del Sector SUD-9.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación detallada de la manzana 15 del Sector de Suelo urbanizable, de los terrenos incluidos en su ámbito de conformidad con la delimitación y clasificación del Plan Parcial del Sector SUD-9 y de la Revisión del P.G.O.U. de Soria, aprobada definitivamente por Orden FOM/409/2006 de 10 de marzo (B.O.C. y L. nº 53 de 16 de marzo de 2006).

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

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

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

1.2. ENCUADRE LEGAL

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

Legislación Estatal:

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

Legislación Autonómica:

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

Planeamiento Municipal:

- Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Soria, Aprobación Definitiva 10 de Marzo 2006 B.O.P. 26.04.06 PGOU 06.
- Plan Parcial Sector SUR-D 9 "La Viña – El Cañuelo Oeste" del P.G.O.U. de Soria.

1.3. SITUACIÓN

La referida manzana 15 se sitúa entre el eje 9.2 y el eje 9.4 del Plan Parcial del SUD-9 "La Viña –El Cañuelo Oeste" se sitúa en la zona suroeste a continuación del Sector SUD-5, y entre la Variante Oeste y la Estación del FF.CC. de "El Cañuelo". Se trata de una zona de expansión suroeste de la ciudad correspondiente al Sector SUD-9 al que pertenece.

El ámbito que incluye el presente Estudio de Detalle se circunscribe a las parcelas resultante 15A-U, 15B-U, 15C-U, 15D-U, 15E-U, 15F-U, 15G-U, 15H-U del Proyecto de Actuación (Reparcelación) del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-9 "La Viña –El Cañuelo Oeste"

La Manzana 15 se constituyen conformado por ocho fincas, que en su totalidad tienen forma semicircular. Sus linderos están definidos de la siguiente manera:

NORTE: Calle de Nueva Apertura (Eje 9.4) en línea recta de 130,40 ml.

SURESTE: Calle de Nueva apertura (Eje 9.2) en línea curva de 204,83 ml.

Tiene una superficie de seis mil seiscientos setenta y siete metros cuadrados con cincuenta y dos decímetros cuadrados (6.677,52 m²).

1.4. PARCELARIO Y ESTADO DE LA PROPIEDAD

La titularidad de las parcelas actualmente corresponden a:

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	PROPIETARIO	% DE PARTICIPACIÓN
15A-U	1.174,2247 m ²	GESCOSOR.	17,58474 %
15B-U	470,52212 m ²	FERNANDO LÓPEZ LAORDEN	7,04636 %
15C-U	238,98748 m ²	Mº C. ANDRÉS SANZ Y HER.	3,57899 %
15D-U	235,75792 m ²	PEDRO GONZALO GÓMEZ	3,53062 %
15E-U	553,24855 m ²	PRESENTACIÓN MOLINA RAMÓN	8,28524 %
15F-U	989,11501 m ²	HERMANOS MOLINA ROMERA	14,81261 %
15G-U	1435,4154 m ²	RAFAEL A. RUIZ DOMÍNGUEZ	21,49624 %
15H-U	1580,2488 m ²	RAIMCONSA	23,66520 %
	6.677,52 m ²		100%

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN

El Estudio de Detalle persigue los siguientes fines:

- 1º) Ordenación de volúmenes indicando el área de movimiento en donde pueden materializarse los derechos edificatorios asignados.
- 2º) Utilizar los imperativos normativos establecidos en el Plan Parcial Sector SUD-9 "La Viña-El Cañuelo Oeste" para vivienda unifamiliar adosada.

En el artículo 10 del Plan Parcial Sector SUD-9 se justifica la redacción del presente Estudio de Detalle.

1.5.1. LEGISLACIÓN

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

Conforme al Capítulo IV.- Planeamiento de Desarrollo

Artículo. 131.- Objeto

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

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

Conforme a lo determinado en el:

Artículo. 132.- Coherencia en el Planeamiento General.

- 1.- No pueden aprobarse Estudios de Detalle en los municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbano o Normas Urbanísticas Municipales en vigor.
- 2.- Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, ni modificar, ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbano o Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 133.- Determinaciones en suelo urbano consolidado.

1.- En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiere establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:

- a) En los artículos 92 a 100 en los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.
(...)

Por lo tanto, en aplicación del art. 131 del RU/09 se considera el instrumento adecuado ya que existe planeamiento general P.G.O.U. de Soria 2006 aprobado definitivamente, también existe Planeamiento de Desarrollo, Plan Parcial Sector SUD- "La Viña- El Cañuelo" aprobado definitivamente el 8 de Marzo de 2007 y no modifica la ordenación general establecida por este.

1.5.2. PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aplicable. En cuanto al Planeamiento de desarrollo, Plan Parcial SUD-9 "La Viña -El Cañuelo Oeste" del PGOU de Soria de Enero de 2007 aprobado definitivamente el 8 de Marzo de 2007, se establece, en el Título II.- Desarrollo y ejecución del Planeamiento de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial:

Artículo 10 - Estudios de Detalle.

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

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

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

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

- 1. Su ámbito comprenderá una o varias Unidades Homogéneas de Edificación completas.*
- 2. En el segundo caso, la suma de los aprovechamientos correspondientes podrá ser redistribuida en el nuevo ámbito, sin vinculación a la adscripción de aprovechamientos contenida en el P.P. para cada Unidad Homogénea, aunque sin superar dicha suma.*
- 3. Podrán establecerse nuevas alineaciones de parcela en frentes completos de manzana, cediendo al Ayuntamiento la superficie correspondiente urbanizada según los criterios que éste señale.*
- 4. El aprovechamiento correspondiente a dicha superficie, una vez aceptada por el Ayuntamiento, se podrá hacer efectivo en el resto de la Unidad Homogénea.*
- 5. En ningún caso podrá esto suponer disminución de la dimensión de los viales previstos.*

c) Con objeto de facilitar la Reparcelación en el Proyecto de Actuación, no será necesario elaborar estudios de detalle cuando se produzca un trasvase de edificabilidad entre manzanas ("del mismo uso y tipología"), siempre que no se varíe en las finales, la edificabilidad establecida en este Plan Parcial en +/- 0,25 m²/m² (aproximadamente: unifamiliar <0,97 m²t/m²sa y colectiva <2,36 m²t/m²s). Se realizará igualmente un trasvase de número de viviendas proporcional al aprovechamiento trasvasado (97 m² / vivienda colectiva y 125 m² / vivienda unifamiliar).

Así, establece en el PGOU en su Artículo 2.3.6 Estudios de Detalle, las siguientes consideraciones:

- Contenido

Los Estudios de Detalle, cualesquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 45 de la LU/08. (art. 136 RU/09.)

- Tramitación

Los Estudios de Detalle, se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 55 de la LU/08. (Capítulo V sección 4ª art.163 al 166 RU/09).

- Formulación

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 50 de la LU/08. (art. 149 RU/09)

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

1.5.3. TRAMITACIÓN

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

T II. NORMATIVA ORDENACIÓN GENERAL PLAN PARCIAL SUD-9 "LA VIÑA – EL CAÑUELO OESTE"

Artículo 31 - ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL EN UNIFAMILIAR.

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

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

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

4. *Uso predominante:* residencial de vivienda

5. *Usos compatibles:* (en todos los grados)

- Residencial comunitaria.

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

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

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

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

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

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

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

11. *Edificabilidad:* La edificabilidad neta sobre parcela edificable (incluyendo zonas comunes si existiesen) será como máximo de 1,0 m²/m². La edificabilidad consumida en sótanos y semisótanos no computa, y podrá dedicarse a aparcamientos, trasteros e instalaciones (técnicas o deportivas).

12. *Posición de la edificación:* Se seguirá el mismo criterio para manzanas completas (actuaciones unitarias o estudio de detalle conjunto). Respecto a la alineación oficial no se exige retranqueo alguno. En edificación aislada (o pareada) no será obligatorio ningún tipo de retranqueo si bien el establecimiento de luces laterales o al lindero testero requerirá un retranqueo de 3 metros. En vivienda adosada (o pareada) los linderos comunes deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el registro de la propiedad.

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

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

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

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

T III. ORDENACIÓN DETALLADA

De la ordenación establecida, además de las reflejadas en la legislación vigente, que recoge el texto definitivo del Plan Parcial Sector SUD-9 "La Viña-El Cañuelo Oeste" se determina:

- Establecer de manera precisa la ordenación de volúmenes de forma unitaria en la manzana.
- Utilizar la normativa urbanística establecida en el Plan Parcial Sector SUD-9 "La Viña-El Cañuelo Oeste".
- Consolidar dentro de la manzana la tipología de vivienda unifamiliar adosada.

Según la documentación gráfica adjunta no existe un aumento de edificabilidad siendo equivalente a la anteriormente existente.

El Estudio de Detalle persigue los siguientes fines:

1º) Ordenación de volúmenes indicando el área de movimiento en donde pueden materializarse los derechos edificatorios asignados.

2º) Utilizar los imperativos normativos establecidos en el Plan Parcial Sector SUD-9 "La Viña-El Cañuelo Oeste" para vivienda unifamiliar adosada.

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

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

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

4. Uso predominante: residencial de vivienda

5. Usos compatibles: (en todos los grados)

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

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

7. Alineaciones y rasantes: Son las establecidas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle. En el caso de las parcelas de los extremos, donde la curva reduce sustancialmente el desarrollo de las mismas, se ajustarán al proyecto de ejecución, si bien la solución arquitectónica se realizará de forma conjunta con la parcela contigua.

8. Altura de la edificación y número de plantas: La edificación no podrá sobrepasar las dos plantas y 6,5 metros de altura. Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea.

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

Se podrá aplicar el Artículo 2.8.11. Régimen especial de vivienda unifamiliar (OD) del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Artículo 2.8.11.

Se aplicará este régimen especial cuando, a través de un proyecto de parcelación, y sin perder por ello la condición de vivienda unifamiliar, se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

1) Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

, El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de ,la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el arto 310 del RUCyL 22/04.

2) El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

3) La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igualo superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.

4) La superficie resultante de la suma de la parte donde se localiza cada vivienda unifamiliar y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.

5) Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

6) La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

7) Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos que contemplen este régimen podrán articular en su caso, condiciones adicionales.

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

11. Edificabilidad: La edificabilidad neta sobre parcela edificable (incluyendo zonas comunes si existiesen) será como máximo de 1,0 m²/m². La edificabilidad consumida en sótanos y semisótanos no computa, y podrá dedicarse a aparcamientos, trasteros e instalaciones (técnicas o deportivas).

12. Posición de la edificación: Se establece en los planos de ordenación del presente estudio de detalle el área de movimiento de la edificación, de manera que ésta permita reajustar métrica y modularmente los proyectos individuales. También se incorpora en las parcelas situadas en el borde sur una vía privada individual que pone en contacto ambos lados de la calle Eje 9.2, permitiendo el acceso rodado a las citadas parcelas y consigue de esta forma la realización de una entrada y una salida sin hipotecar las plazas de garaje en superficie que darían como resultado la particularización de las cocheras correspondientes a cada vivienda.

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

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

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

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

3.1. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

La ordenación de volúmenes es coherente con la normativa contemplada en el Plan Parcial y con lo establecido en los planos de ordenación del presente documento. Si bien se ajustan el número de viviendas para poder cumplir con los mínimos establecidos.

3.2. MANTENIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La ordenación que proponemos es consecuente en todos sus parámetros con la ordenación de la manzana nº 15.

3.3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDAS EN EL ÁMBITO

No se modifica el número de plantas máximo ni la superficie edificable máxima, ajustando el área de movimiento máxima a los fondos edificables determinados en el Plan Parcial.

Por aplicación de la ordenación detallada del presente Estudio de Detalle, quedan desglosadas las diferentes parcelas de la manera siguiente:

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS Máximo
15A-U	GESCOSOR.	1.174,2247 m ²	817,50 m ²	7
15B-U	FERNANDO LÓPEZ LAORDEN	470,52212 m ²	327,58 m ²	3
15C-U	M ^º C. ANDRÉS SANZ Y HER.	238,98748 m ²	166,38 m ²	1
15D-U	PEDRO GONZALO GÓMEZ	235,75792 m ²	164,14 m ²	1
15E-U	PRESENTACIÓN MOLINA RAMÓN	553,24855 m ²	385,17 m ²	3
15F-U	HERMANOS MOLINA ROMERA	989,11501 m ²	688,62 m ²	6
15G-U	RAFAEL A. RUIZ DOMÍNGUEZ	1435,4154 m ²	999,34 m ²	8
15H-U	RAIMCONSA	1580,2488 m ²	1.100,17 m ²	9
		6.677,52 m ²	4.648,9 m ²	38

3.4. CONCLUSIONES

Por comparación de las características urbanísticas contenidas en las determinaciones del PGOU de Soria y los parámetros que se detallan en el presente Estudio de Detalle de la Manzana 15 del SUD- 9, las parcelas del ámbito, se justifica y se demuestra que no vulneran ninguna de las limitaciones establecidas por la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León , ni la Modificación Ley 4/2008 ni del Decreto 45/2009 de 17 de Julio Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El presente Estudio de Detalle correspondiente a la manzana 15.

No cambia la Clasificación del Suelo.

No propone la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Parcial del Sector SUD-9.

No se aumenta el porcentaje de ocupación de suelo ni las alturas máximas ni la edificabilidad, ni tampoco la densidad de viviendas o la intensidad autorizada en el uso del suelo ya que no supera los máximos permitidos por la Ley 5/1999 y el PGOU vigente.

No origina aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al reajuste o actuación propuesta ya que no se modifican los parámetros urbanísticos.

No se altera el Uso exclusivo o predominante asignado a las parcelas del ámbito del Estudio de Detalle ya que se mantienen los usos globales, característicos y/o por que son compatibles por el planeamiento general.

Soria, Agosto de 2010.

El Arquitecto

La Propiedad



Fdo. Francisco Javier Ceña Jodra

Fdo. Rafael Ruiz Dominguez