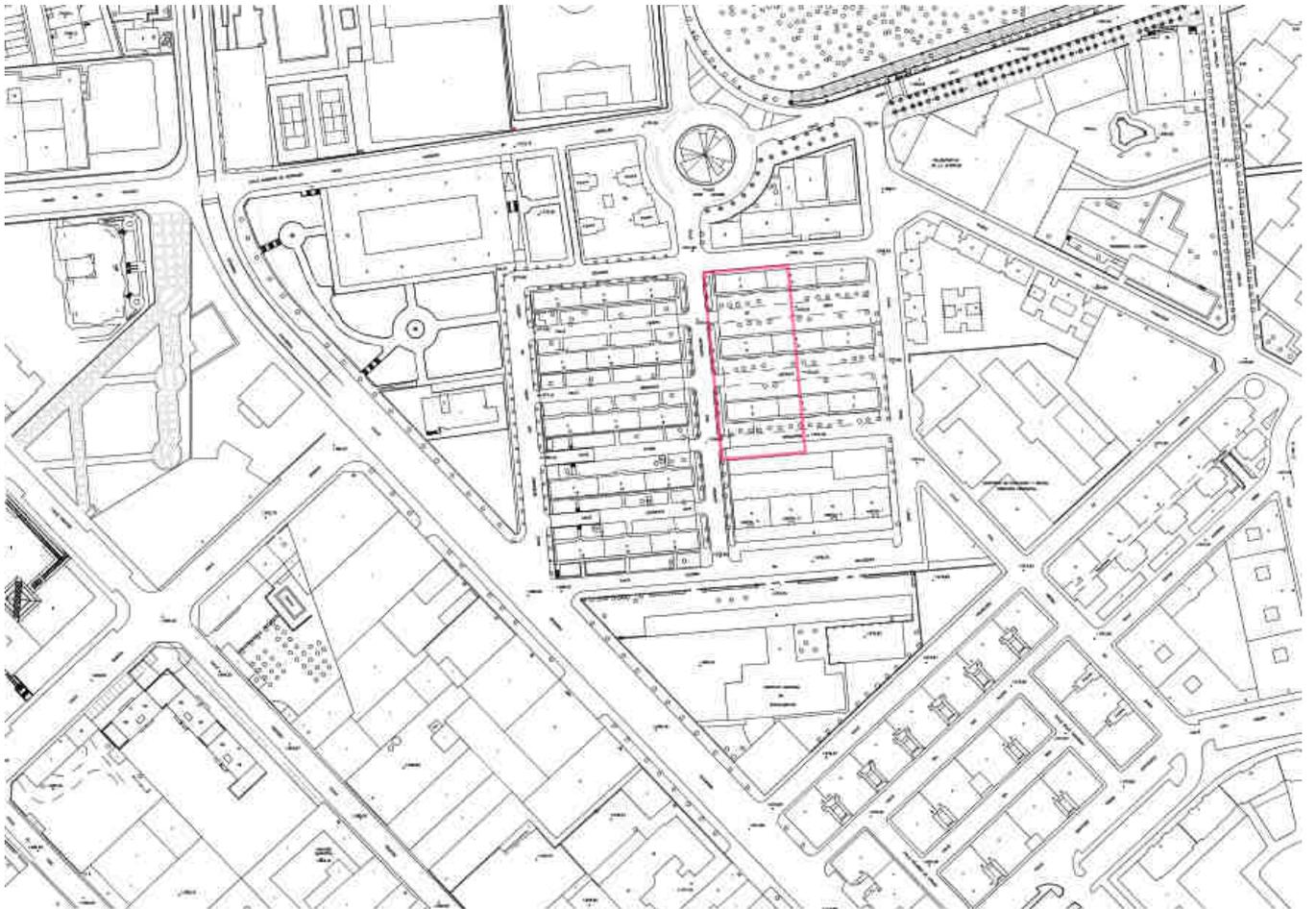


ESTUDIO DE DETALLE:

PARCELA B2

***C/CRONISTA RIOJA CON C/ ARZOBISPO DON
RODRIGO. SORIA***



PROMOTOR: EUROPEA DE VIVIENDAS DUERO-SORIA S.L.

**REDACTOR: Juan Alberto Blanco de Miguel. EUROPEA DE VIVIENDAS
DUERO-SORIA S.L. Arquitecto**

MAYO 2017

ÍNDICE

A. MEMORIA VINCULANTE

1.- INFORMACIÓN

- 1.1. Objeto
- 1.2. Antecedentes
- 1.3. Encuadre legal
- 1.4. Situación
- 1.5. Descripción de la parcela
- 1.6. Condiciones urbanísticas de la parcela
- 1.7. Estado de la propiedad
- 1.8. Infraestructuras

2.- ORDENACIÓN

- 2.1. Conveniencia
- 2.2. Determinaciones de Ordenación General
- 2.3. Determinaciones de Ordenación Detallada
- 2.4. Afecciones sectoriales
- 2.5. Tramitación
- 2.6. Resumen ejecutivo

3.- CONCLUSIONES

B. PLANOS

1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1 Situación y emplazamiento
- I.2 Clasificación, calificación y regulación del Suelo Urbano. Plano 5, hoja 17 PGOU
- I.3 Gestión del Suelo Urbano. Plano 6, hoja 17 PGOU
- I.4 Parcela matriz. Topográfico. Superposición con PGOU

2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1 Clasificación, calificación y regulación del Suelo Urbano. Alineaciones y rasantes
- O.2 Alzado. Estudio de altura, rasantes y retranqueos

C. DOCUMENTACIÓN EN FORMATO DIGITAL (CD)

A. MEMORIA VINCULANTE

1. INFORMACIÓN

1.1. OBJETO

El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B2 C/CRONISTA RIOJA con C/ ARZOBISPO DON RODRIGO en SORIA es recoger de forma individualizada para dicha parcela, en suelo urbano consolidado, las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el PGOU de Soria, completando y modificando alguna de ellas.

El presente documento se redacta según las prescripciones establecidas tanto en la Ley 5/1999 Ley de Urbanismo de Castilla y León, como en su Reglamento Decreto 22/2004, y sus posteriores modificaciones.

Es promotor del presente encargo D. José Miguel Gimeno Espada, con D.N.I. 17.175.508-M, en representación de EUROPEA DE VIVIENDAS DUERO-SORIA S.L., con domicilio a efecto de notificaciones en Soria, Avda. de Navarra Nº 4- 1º.

El autor del presente trabajo es D. Juan Alberto Blanco de Miguel, trabajador de EUROPEA DE VIVIENDAS DUERO-SORIA S.L., Arquitecto colegiado nº 2346 en la demarcación de Soria del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con D.N.I. 16.805.623-Y y domicilio a efecto de notificaciones en Soria, Avda. de Navarra Nº 4- 1º (EUROPEA DE VIVIENDAS DUERO-SORIA S.L.).

1.2. ANTECEDENTES

La manzana, en la que está incluida la parcela objeto de este Estudio de Detalle, es la denominada Unidad U34 del Suelo Urbano del PGOU (1994).

En el actual PGOU vigente, Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, aprobado por la orden FOM/409/206, de 10 de marzo, publicado en el BOP 26/04/2006, la manzana está clasificada como Suelo Urbano Consolidado Norma Zonal 2 Grado 3.

El Pleno del Ayuntamiento de Soria, el día 13 de Marzo de 2014, aprueba definitivamente el Estudio de Detalle U-34 A calle Alonso de Velázquez y calle Honorato Juan, de Soria, correspondiente a una de las tres parcelas, que proviene de la segregación de la finca matriz 3635603WM4233N aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Soria en fecha 13 de Agosto de 2013, siendo el promotor la UTE CASTILLA con NIF U-42206375.

Posteriormente se ejecuta la edificación correspondiente. En la actualidad se encuentra totalmente finalizada y con licencia de 1ª Ocupación.

La segunda de las 3 parcelas en que queda segregada la manzana, denominada como Parcela B-1 C/ Diego Laínez con C/ Cronista Rioja, dimana del Convenio Urbanístico para la ejecución de las obras del nuevo Mercado de Abastos de Soria de 10 de Febrero de 2014. Se trata de una Permuta otorgada entre el Excmo. Ayuntamiento de Soria y la mercantil CONSTRUCCIONES ARANGA S.L.

La tercera parcela (y objeto de este Estudio de Detalle) obtenida de la segregación de dicha manzana es la denominada PARCELA B2 C/CRONISTA RIOJA CON C/ ARZOBISPO DON RIDRIGO, adquirida por la empresa EUROPEA DE VIVIENDAS DUERO-SORIA S.L., tras un concurso público promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Soria. Se incorpora en este ED, la documentación proporcionada por el Servicio de Urbanismo, Sección de Seguimiento de Programas del Ayto. de Soria en la que se recoge la descripción y condiciones urbanísticas de la parcela adjudicada a la promotora.

1.3. 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 y desarrollo, serán de aplicación:

Legislación estatal

LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. RD 7 2015, de 30 de octubre	BOE31.10.15
--	-----------------------------

Legislación Autonómica

LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN. L 10 1998, de 5 de diciembre	BOCyL 10.12.98
Corrección de errores L 10 1998	BOCyL 18.11.99
MODIFICACIÓN L 10 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 13 2003, de 23 de diciembre	BOCyL 30.12.03
MODIFICACIÓN L 10 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 9 2004, de 28 de diciembre	BOCyL 31.12.04
MODIFICACIÓN L 10 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 13 2005, de 27 de diciembre	BOCyL 29.12.05
MODIFICACIÓN L 10 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 14 2006, de 4 de diciembre	BOCyL 18.12.06
MODIFICACIÓN L 10 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 4 2008, de 15 de septiembre	BOCyL 18.09.08
MODIFICACIÓN L 10 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 3 2010, de 26 de marzo	BOCyL 30.03.10
MODIFICACIÓN L 10 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 1 2013, de 28 de febrero	BOCyL 07.03.13

MODIFICACIÓN L 10 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 7 2013, de 27 de septiembre	BOCyL 01 10 13
MODIFICACIÓN L 10 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 7 2014, de 12 de septiembre	BOCyL 19 09 14
LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. L 5 1999 , de 8 de abril	BOCyL 15 04 99
MODIFICACIÓN L 5 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 10 2002, de 10 de julio	BOCyL 12 07 02
MODIFICACIÓN L 5 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 21 2002, de 27 de diciembre	BOCyL 30 12 02
MODIFICACIÓN L 5 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 13 2003, de 23 de diciembre	BOCyL 30 12 03
MODIFICACIÓN L 5 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 13 2005, de 27 de diciembre	BOCyL 29 12 05
MODIFICACIÓN L 5 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 09 2007, de 27 de diciembre	BOCyL 28 12 07
MODIFICACIÓN L 5 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 04 2008, de 15 de septiembre	BOCyL 18 09 08
MODIFICACIÓN L 5 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 17 2008, de 23 de diciembre	BOCyL 29 12 08
MODIFICACIÓN L 5 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 09 2010, de 30 de agosto	BOCyL 07 09 10
MODIFICACIÓN L 5 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 19 2010, de 22 de diciembre	BOCyL 23 12 10
MODIFICACIÓN L 5 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 01 2012, de 28 de febrero	BOCyL 29 02 12
MODIFICACIÓN L 5 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 7 2014, de 12 de septiembre	BOCyL 19 09 14
MODIFICACIÓN L 5 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 4 2015, de 24 de marzo	BOCyL 30 03 15
REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. D 22 2004 , de 29 de enero	BOCyL 02 02 04
MODIFICACIÓN D 22 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por D 99 2005, de 22 de diciembre	BOCyL 26 12 05
MODIFICACIÓN D 22 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por D 68 2006, de 5 de octubre	BOCyL 11 10 06
MODIFICACIÓN D 22 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por D 6 2008, de 24 de enero	BOCyL 25 01 08
MODIFICACIÓN D 22 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 4 2008, de 15 de septiembre	BOCyL 18 09 08
MODIFICACIÓN D 22 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por D 45 2009, de 9 de julio	BOCyL 17 07 09
MODIFICACIÓN D 22 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por D 10 2013, de 7 de marzo	BOCyL 13 03 13
MODIFICACIÓN D 22 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por D 24 2013, de 27 de junio	BOCyL 03 07 13
MODIFICACIÓN D 22 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 11 2013, de 27 de diciembre	BOCyL 27 12 13
MODIFICACIÓN D 22 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por D 32 2014, de 24 de julio	BOCyL 28 07 14
MODIFICACIÓN D 22 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 7 2014, de 12 de septiembre	BOCyL 19 09 14
MODIFICACIÓN D 22 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 10 2014, de 22 de diciembre	BOCyL 29 12 14
MODIFICACIÓN D 22 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por D 06 2016 , de 3 de marzo	BOCyL 04 03 16
MEDIDAS SOBRE URBANISMO Y SUELO. L 4 2008 , de 15 de septiembre	BOCyL 18 09 08
INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA para la aplicación del REGLAMENTO DE URBANISMO tras la entrada en vigor de la L 4 2008 ORDEN FOM 1602 2008	BOCyL 19 09 08
ORDENACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA EN CASTILLA Y LEÓN. D 82 2008 , de 4 de diciembre	BOCyL 10 12 08
INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA para aplicar en Castilla y León la L 8 2007 de Suelo Orden FOM 1083 2007	BOCyL 18 06 07

Planeamiento municipal

- Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Soria, Aprobación definitiva 10 de marzo 2006 B.O.P. de Soria el 26 de abril de 2006.
- Las condiciones urbanísticas vienen determinadas en el Capítulo 3.3 Normas particulares del Suelo Urbano. Sección Primera, del PGOU.

1.4 SITUACIÓN

La referida manzana denominada Unidad U34 del Suelo Urbano del PGOU (1994), en el PGOU actual de Soria queda definida en el Plano 5 Hoja 17 de 31 como suelo urbano consolidado dentro de Norma Zonal 2, Edificación en bloques abiertos Grado 3, Bloque abierto de densidad media baja (2.3).

Por parcelación de dicha manzana, se obtienen las tres parcelas mencionadas en el punto 1.2 de esta memoria:

1. Parcela U34 A

- Linderos: Norte con parcelas B1 y B2, Sur con Calle Alonso Velázquez, Este con calle Diego Laínez y Oeste con calle Arzobispo Don Rodrigo.
- Superficie de parcela: 3420 m2 brutos
- Edificabilidad 1,5 m² / m² y superficie edificable 3990 m2
- Edificación ya ejecutada, con 6 plantas de altura y una ocupación aprox. del 35%

2. Parcela B1

- Linderos: Norte con calle Cronista Rioja, Sur con parcela U34 A, Este con calle Diego Laínez y Oeste con parcela B2.
- Superficie de parcela: 3192 m2 brutos y 2605,41 m2 de parcela edificable
- Edificabilidad 1,4885 m² / m² y superficie edificable 3878,37 m2

3. Parcela B2

- Linderos: Norte con calle Cronista Rioja, Sur con parcela U34 A, Este con parcela B1 y Oeste calle Arzobispo Don Rodrigo.
- Superficie de parcela: 3192 m2 brutos y 2611,52 m2 de parcela edificable
- Edificabilidad 1,5 m² / m² y superficie edificable 3917,28 m2
- Objeto de este Estudio de Detalle

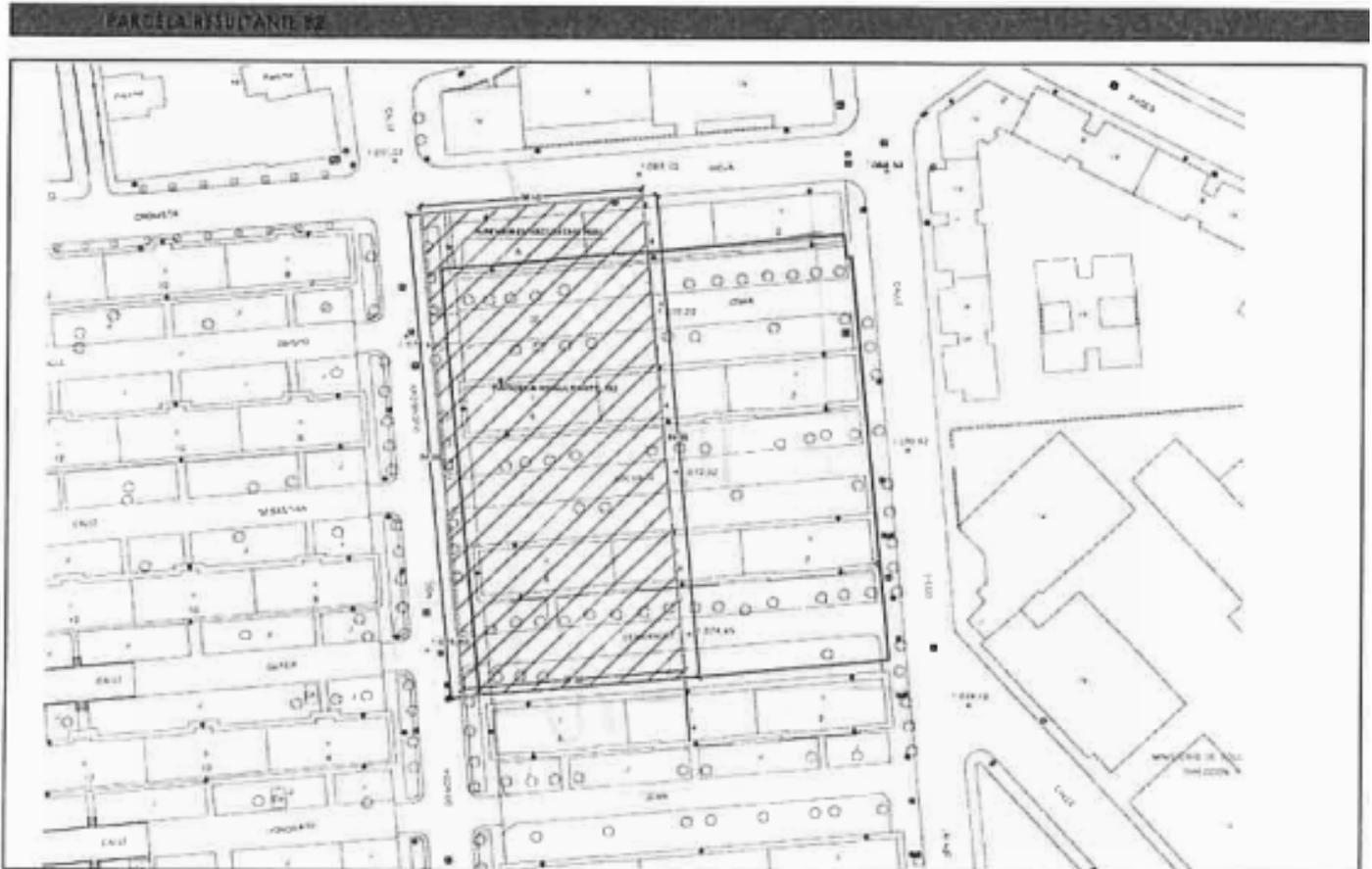
1.5. DESCRIPCION DE LA PARCELA B2

De acuerdo con la documentación del PGOU de Soria y con el Anexo-1 proporcionado por el Servicio de Urbanismo, Sección de Seguimiento de Programas del Ayto. de Soria en la que se recoge la descripción y condiciones urbanísticas de la parcela adjudicada a la promotora:

Parcela resultante B2 C/ Cronista Rioja con C/ Arzobispo Don Rodrigo, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Soria, según proyecto de parcelación aprobado en fecha 1 de abril de 2014, y ahora propiedad de EUROPEA DE VIVIENDAS DUERO-SORIA S.L., tras un concurso público promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Soria, con las siguientes características:

- Superficie: 3192 m²
- Linderos: al norte línea de 38 metros con calle Cronista Rioja; al sur en línea de 38 metros con parcela 34 A, al este en línea de 84 metros con la parcela "B1" y al oeste, en línea de 84 metros con la calle Arzobispo Don Rodrigo.

Se adjunta ficha de la parcela incluida en el proyecto de parcelación y Anexo-1:



PROPIETARIO	100%	AYUNTAMIENTO DE SORIA CIF: P-422700-D DOMICILIO : PLAZA MAYOR Nº9 SORIA
Descripción y linderos		Parcela de forma rectangular sita en Calle Cronista Rioja esquina con calle Arzobispo Don Rodrigo. Tiene una superficie de tres mil ciento noventa y dos metros cuadrados. (3192 m ²). Linderos: al norte en línea de 38 metros con calle Cronista Rioja; al sur en línea de 38 metros con parcela 34 A, al este en línea de 84 metros con la parcela "B1" y al oeste, en línea de 84 metros con la calle Arzobispo Don Rodrigo.
Datos urbanísticos		Norma zonal 2. Edificación en Bloques abiertos Grado 3: Bloque abierto de densidad media baja (2ª). -USO PREDOMINANTE: - RESIDENCIAL VIVIENDA -USOS COMPATIBLES: - RESIDENCIA COMUNITARIA EN TODAS LAS SITUACIONES - TERCIARIO, INDUSTRIAL Y EQUIPAMIENTO EN LAS SITUACIONES ESTABLECIDAS EN EL PGOU
EDIFICABILIDAD		2611,52 X 1,5= 3917,28 M ²

La parcela es de forma rectangular (38x84 m y 3192 m²) en dirección norte-sur siguiendo la calle Arzobispo Don Rodrigo, con una pendiente pronunciada aproximada del 7% y una diferencia de cota de 9 metros entre las calles Cronista Rioja (+1.071,02) y calle Alonso de Velázquez (+1.079,85). Junto al lindero con la parcela U34 A la rasante es +1076,80 (5,8 m de desnivel de la propia parcela).

La alineación norte (calle Cronista Rioja) tiene pendiente descendente oeste-este (aproximadamente del 3%) y una diferencia de cota de 2,5 metros entre las calles Arzobispo Don Rodrigo (+1.071,02) y calle Diego Laínez (+1.068,50). Junto al lindero con la parcela B1 la rasante es +1069,75 (1,3 m de desnivel de la propia parcela).

Las cotas y rasantes reflejadas en memoria y planos son los remitidos por el Excmo. Ayuntamiento de Soria y las recogidas en la documentación del PGOU.

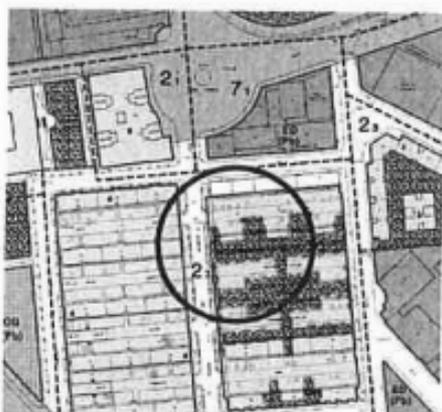
1.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA B2

De acuerdo con la documentación del PGOU de Soria y con el Anexo-2 proporcionado por el Servicio de Urbanismo, Sección de Seguimiento de Programas del Ayto. de Soria en la que se recogen condiciones urbanísticas de la parcela adjudicada a la promotora:

Ordenación urbanística: Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, aprobado por la orden FOM/409/2006, de 10 de marzo, publicado en el BOP 26/04/2006.

Se adjunta ficha de la parcela recogida en el Anexo II del informe municipal: Determinaciones de la Revisión del PGOU Categorización, clasificación y régimen del suelo

Clasificación del suelo	Urbano
Categoría	Suelo urbano consolidado



Ordenanza zonal	Planeamiento
NORMA ZONAL 2. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS GRADO 3: BLOQUE ABIERTO DE DENSIDAD MEDIA BAJA (2ª)	Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafadas con el código 2 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación. Plano 5 HOJA 17 de 31. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria. Alineaciones y rasantes
Grado de protección	No tienen catalogación

Ordenanza zonal	Planeamiento
Tipología edificatoria	Edificación colectiva aislada o en bloques abiertos
Uso predominante	Residencial vivienda
Uso compatible	Residencia comunitaria, terciario, industrial y equipamiento con las limitaciones establecidas en la ordenanza
Usos prohibidos	Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.
Alineaciones y rasantes	Las establecidas en plano P5 HOJA 17 Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria. Alineaciones y rasantes del PGOU 06.
Superficie	3192 m2 (según proyecto de parcelación parcela B2)
Ocupación	La edificación no podrá sobrepasar el 30% de la superficie de la parcela edificable.

Edificabilidad	Es el resultado de aplicar el coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre la parcela edificable, que se indica a continuación: en el grado 3: 1,5m ² /m ² . 2611,52 X 1,5= 3917,28M ²
Altura de la edificación	Para el grado 3 la edificación no podrá rebasar las 6 plantas.
Densidad de vivienda (En la UU-13, la densidad media máxima es de 126 viviendas/Ha.)	Número máximo de viviendas: 40 viviendas.
<p>Posición de la edificación</p> <p>Posición respecto de la alineación oficial</p> <p>Posición respecto a las parcelas colindantes</p> <p>Posición respecto de la edificación colindante:</p>	<p>El retranqueo mínimo del plano más exterior de fachada de la edificación será como mínimo de tres (3) metros.</p> <p>La separación mínima del plano más exterior de fachada de la edificación, con respecto a los linderos correspondientes será como mínimo de tres (3) metros.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones reguladas en el artículo 2.6.21. - Cuando en una parcela se proyecten varios edificios, deberán respetar entre sí y con las edificaciones de 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 hasta 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.
Condiciones estéticas:	<ul style="list-style-type: none"> - 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 en varios tramos cuando el bloque sobrepase los sesenta (60) metros de longitud.

1.7. ESTADO DE LA PROPIEDAD

El 100% de la parcela es propiedad de *EUROPEA DE VIVIENDAS DUERO-SORIA S.L.*

1.8. INFRAESTRUCTURAS

Las dos calles sobre las que se alinea la parcela (calle Cronista Rioja al norte, y calle Arzobispo Don Rodrigo al oeste), disponen de la totalidad de las infraestructuras exigibles. Cuentan con suministro de agua, suministro eléctrico y saneamiento, así como de acceso rodado de vehículos integrado en la trama urbana con las dimensiones y capacidad suficientes para servir a las edificaciones y usos que se plantean.

También dispone de acometidas individuales de todos los servicios al borde de la parcela (calles mencionadas).

La red viaria existente está consolidada y en uso, aunque con las nuevas alineaciones y cesiones de suelo será ampliada; especialmente la calle Cronista Rioja que pasará de los 12 m. actuales a 19,7 m.

2. ORDENACIÓN

2.1. CONVENIENCIA

El propietario único de la parcela (de suelo urbano consolidado) tiene la intención de desarrollar sobre la misma un proyecto de edificio residencial para viviendas, garajes y trasteros, con acceso desde las calles Arzobispo Don Rodrigo y Cronista Rioja, y se pretende establecer para ello las determinaciones de Ordenación Detallada necesarias.

Se realizará a través de un Estudio de Detalle, ya que según el Art 131 del RUCyL es el instrumento de planeamiento adecuado en suelo urbano y además tiene por objeto *"En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada"*.

De acuerdo con el art. 2.3.6 Estudios de Detalle del PGOU de Soria: "Los Estudios de Detalle tendrán por objeto de su formulación y contendrán las determinaciones fijadas en los artículos 131 al 136 del RUCyL".

2.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

De acuerdo con el Art 132 del RUCyL, Coherencia con el Planeamiento General, para la elaboración de este Estudio de Detalle:

1. Existe planeamiento general en vigor (Plan General de Ordenación Urbana de Soria, orden FOM/409/2006).
2. No se suprimen, modifican ni alteran determinaciones de ordenación general vigentes, respetando los objetivos, criterios y demás condiciones señalados.
3. Es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y no hay planeamiento sectorial que le afecte.
4. Las modificaciones de ordenación detallada, se identifican de forma expresa y clara, y se justifican adecuadamente en el apartado siguiente. No se produce en ningún caso aumento del volumen edificable ni del número de viviendas previstos en el PGOU de Soria.

Tanto en el Resumen Ejecutivo como en la Documentación Gráfica, se justifica como los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes.

2.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

De acuerdo con el Art 133 del RUCyL, Determinaciones en suelo urbano consolidado, este Estudio de Detalle:

1. Se limita a establecer determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las previstas en el PGOU de Soria.
2. No establece una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que se encuentra vigente.

Para el desarrollo coherente de la Manzana (denominada U34 en el PGOU 1994) se debería incluir toda la manzana en el desarrollo del ED para facilitar la gestión del mismo.

Sin embargo, de las tres parcelas que la conforman, una de ellas está ya edificada (U34 A) y la otra se desarrollará con un Estudio de Detalle propio (B1).

Por lo tanto, se propone este nuevo Estudio de Detalle para la parcela B2, respetando, integrando y completando las determinaciones urbanísticas tanto del PGOU como de las otras dos parcelas.

A continuación se aporta la relación y justificación de las modificaciones de la ordenación detallada establecida previamente por el PGOU de Soria, y de las determinaciones que tienen por objeto completar la ordenación detallada, teniendo siempre en cuenta la manzana completa y el entorno de suelo urbano consolidado:

1.- ALINEACIONES Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

No se modifican determinaciones de ordenación detallada, sino que se completan las definidas en el PGOU teniendo en cuenta las otras dos parcelas que conforman la manzana (ver documentación gráfica):

- a) *Posición respecto de la alineación oficial.* El retranqueo mínimo del plano más exterior de fachada de la edificación respecto de la alineación oficial será de 3 metros.
- b) *Posición respecto a las parcelas colindantes.* Con las parcelas U34 A y B1, el retranqueo mínimo para edificar será de 5 metros (como en el ED U34 A, correspondiente a una altura H de 3 plantas: $5+5= 10$ m entre edificaciones). A partir de 3 plantas el retranqueo deberá aumentar 1,5 m por planta: 6,5 m. para 4 plantas, 8 m. para 5 plantas, 9,5 m. para 6 plantas, 11 m. para 7 plantas y 12,5 m. para 8 plantas ($H=12,5+12,5= 25$ m. entre edificaciones).

2.- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS:

Según la Norma Zonal-2, la altura de la edificación para el grado 3 no podrá rebasar las 6 plantas y 19 metros. Se propone para la Parcela B2 un máximo de **8 plantas y 25 metros** de altura máxima, justificándose por las condiciones reales y específicas de la parcela (ver también la documentación gráfica):

a)- La altura de las edificaciones en el entorno inmediato de la parcela B2:

- Parcela U34 A: edificio de 6 plantas situado al "sur" de las parcelas B1 y B2, y con un desnivel de 9 metros, lo que supone una altura de 3 plantas por encima de las futuras edificaciones de estas dos parcelas. Tratándose de una misma manzana, la diferencia de cota entre la calle Alonso Velázquez donde se ubica el llamado "Edificio Castilla", y la calle Cronista Rioja, hace que la altura de cornisa de dicho edificio, sea incluso superior a la de posibles edificaciones de 8 plantas en las parcelas B1 y B2 (2 plantas de diferencia frente a las 3 plantas / 9 metros de desnivel) (ver plano O.2).
- Parcela B1: todas las condiciones de partida para completar su ordenación detallada, son idénticas a las de la parcela B2 objeto de este documento.
- Dos edificios residenciales próximos en calles Marqués de Cerralbo y Cronista Rioja con tipología, uso, superficies, etc. muy similares a la parcela B2: máximo 8 plantas sobre rasante (edificio llamado coloquialmente "bunker").
- El resto de los edificios existentes son dotacionales (educativo, residencial-comunitario y deportivo), con menor número de plantas (4) para adaptarse al uso concreto (sin ningún condicionamiento especial por su altura).

Con la posibilidad de 8 plantas en las parcelas más deprimidas, y con 6 plantas (más 2/3 plantas de desnivel) del "Edificio Castilla" se conseguiría homogeneidad de rasantes en la manzana y permitiría un soleamiento adecuado tanto de las tres parcelas, como de las manzanas limítrofes a las que no afectaría demasiado teniendo en cuenta la posición de las edificaciones y retranqueos marcados en el PGOU y en este ED.

b)- Relación edificabilidad, ocupación y altura.

Según la Norma Zonal-2 grado 3 esta parcela B2 cuenta con:

- Superficie de parcela edificable: 2611,55 m² de los 3192 m² totales
- Edificabilidad: $2611,52 \times 1,5 = 3917,28$ m²
- Ocupación: 30% de sup. parcela edificable $2611,51 \times 0,3 = 783,46$ m²
- Altura: 6 plantas y 19 metros

En esta zona de la ciudad, debido a los fuertes desniveles y viendo los antecedentes de promociones de vivienda edificadas próximas a la parcela B2, se ha constatado que en planta baja no es viable ni el uso vivienda ni el uso terciario / comercial:

- a) Por un lado, la principal calle de acceso a la futura edificación, tiene una pendiente aproximada del 7% (Arzobispo Don Rodrigo). Para cumplir con la altura máxima marcada por el PGOU (en cualquier punto de la edificación) obliga a que la planta baja se encuentre semienterrada en algunos tramos por debajo de la rasante de acera (ver plano O.2 Estudio de rasantes).
- b) Se trata de suelo urbano consolidado con densidad media / alta, y con numerosos equipamientos públicos en la zona que desaconsejan el destino de las plantas bajas a otros cometidos que no sean accesos o dotaciones privadas y particulares para las propias edificaciones (viabilidad funcional).

Por lo tanto, repartiendo la superficie edificable entre las 5 plantas restantes, tenemos: $783,46 \text{ m}^2$ de ocupación x 5 plantas = $3917,3 \text{ m}^2$ posibles para albergar una edificabilidad total $3917,28 \text{ m}^2$.

Este estrechísimo margen hace muy complejo materializar la superficie edificable con soluciones de proyecto razonables; faltaría añadir a dicho volumen además, otra serie de superficies como patios, patinillos, áticos retranqueados, cuerpos salientes o superficies construidas que no computarían como edificables pero si que incrementarían la ocupación (terrazas, voladizos, portales, etc. según criterios de medición de edificabilidad del art. 2.6.27 del PGOU de Soria).

La posibilidad de edificar con 8 plantas (7 reales para ser computadas), permite la materialización de la edificabilidad de modo coherente, incluso con una ocupación inferior al 30 %, sin aumentar en ningún momento el volumen edificable previsto y sin perjuicio para las parcelas o edificaciones colindantes.

Al pasar de 6 a 8 plantas no se establece una ordenación detallada sustancialmente diferente a la vigente en este entorno de suelo urbano consolidado, y por el contrario, se consigue una ordenación más homogénea para toda la zona.

2.4. AFECCIONES SECTORIALES

No hay afecciones de Ordenación Territorial, y la ordenación propuesta tampoco afecta al ámbito de espacios protegidos, infraestructuras generales, etc. por englobarse íntegramente en Suelo Urbano. No existe riesgo tecnológico ni natural en el ámbito de la actuación.

No hay afecciones de legislación autonómica relacionadas con:

- Patrimonio: Ley de Patrimonio de Castilla y León L 12|2002 de 11 de julio, Plan PAHIS 2004 2012 del Patrimonio Histórico de Castilla y León Acuerdo 37|2005 de 31 de marzo y Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León D 37|2007.
- Medio Ambiente: Ley de Patrimonio Natural de Castilla y León L 4|2015 de 24 de marzo, Reglamento Actividades Clasificadas D 159|94 de 14 de julio, Ley Prevención Ambiental de Castilla y León L 1|2015 de 12 de noviembre, Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León D 1|2000 de 18 de mayo, etc.

Cumplimiento Ley del Ruido de Castilla y León L 5|2009 de 4 de junio y posteriores modificaciones por L 7|2014 de 12 de septiembre y por L 10|2014 de 22 de diciembre: "*E/ Mapa Estratégico de Ruido de Soria 2012*", marca un Nivel Sonoro para la parcela de 55-60 dBA, y fuera de la misma, 55-60 dBA en las calles Arzobispo Don Rodrigo y Cronista Rioja y 60-65 dBA únicamente en el cruce de dichas calles.

Cumplimiento de Ley de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León L 3|1998 de 24 de junio (modificada por L 5|2014 de 11 de septiembre) y Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León D 217|2001 de 30 de Agosto (modificada por L 11|2000 de 28 de diciembre y por Decreto Legislativo 1|2006 de 25 de mayo): Según se ha descrito en el punto 1 (Información), y tratándose de una parcela en suelo urbano consolidado, el cumplimiento de la accesibilidad se justifica en las condiciones de la trama urbana existente, y su ampliación por la cesión de suelo destinado a viario público.

2.5 TRAMITACIÓN

De acuerdo con el art. 2.3.6 Estudios de Detalle del PGOU de Soria: "Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido en los artículos 154 y 163 del RUCyL".

2.6. RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con el Art 136 del RUCyL, Documentación, se aporta en este Estudio de Detalle un "Resumen ejecutivo" que señala los ámbitos donde la nueva ordenación altera o completa la vigente, con un Cuadro de Síntesis y una serie de planos como documentación gráfica, donde se indica su alcance.

	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
CLASIFICACIÓN	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano consolidado
CALIFICACIÓN	Norma Zonal-2 Edificación en bloque abierto. Grado-3	Norma Zonal-2 Edificación en bloque abierto. Grado-3
SUPERFICIES		
Parcela registral	3192 m2 (según Proy. Parcelación)	3192 m2
Parcela edificable	2611,52 m2	2611,52 m2
Cesión viario	580,48 m2	580,48 m2
USOS		
Uso Predominante	Residencial vivienda	Residencial vivienda
Usos Compatibles	Los señalados en el art. 3.3.16 del PGOU: Residencia comunitaria, terciario, industrial y equipamiento con las limitaciones establecidas en la ordenanza	Los señalados en el art. 3.3.16 del PGOU: Residencia comunitaria, terciario, industrial y equipamiento con las limitaciones establecidas en la ordenanza
Usos Prohibidos	Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles	Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles
TIPOLOGÍA	Edificación colectiva aislada o en bloque abierto	Edificación colectiva aislada o en bloque abierto
CONDICIONES DE LA PARCELA	- Superficie mínima: 500 m2 - Longitud mín. lindero frontal 12 m. - Inscripción interior de Ø 12m.	- Superficie parcela edif: 2611,52 m2 - Longitud lindero frontal 74 m. - Inscripción interior de Ø 35m.
OCUPACIÓN MÁXIMA	- Sobre rasante: max. 30% de la superficie de parcela edificable - Bajo rasante: 100% de la superficie de parcela edificable - Ancho máximo bloque 15 m sin patios cerrados y 25 m. con patios cerrados	- Sobre rasante: max. 2611,52 x 0,3 = 783,46 m2 - Bajo rasante: 2611,52 según documentación gráfica - Ancho máximo bloque 15 m sin patios cerrados y 25 m. con patios cerrados
EDIFICABILIDAD	1,5 m ² / m ² sobre parcela edificable	1,5 m ² / m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	2611,52 x 1,5 = 3917,28 m ²	3917,28 m ²
ALTURA DE EDIFICACIÓN NÚMERO DE PLANTAS	Máximo: 6 plantas y 19 metros de altura	Máximo: 8 plantas y 25 metros de altura (justificación en el apartado 2.3 de esta memoria)
DENSIDAD DE VIVIENDA	UU-13, la densidad media máxima es de 126 viviendas/Ha: 40 viviendas	Máximo 40 viviendas
ALINEACIONES Y RASANTES	Las establecidas en plano P5 hoja 17 de Clasificación, calificación, y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria. Alineaciones y rasantes del PGOU 06	Las establecidas en este Estudio de Detalle
POSICIÓN EDIFICACIÓN		
Respecto de la alineación oficial	El retranqueo mínimo del plano más exterior de fachada de la edificación será como mínimo de 3 metros	El retranqueo mínimo del plano más exterior de fachada de la edificación será como mínimo de 3 metros
Respecto a las parcelas colindantes	- La separación mín. del plano más exterior de fachada de la edificación, respecto a linderos correspondientes será como mín. 3 m. - La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones reguladas en el artículo 2.6.21	- La separación mínima del plano más exterior de fachada de la edificación, respecto a los linderos correspondientes será como mínimo de 5 m. (de acuerdo con el ED de parcela U34 A). - A partir de 3 plantas el retranqueo mínimo deberá aumentar 1,5 m por planta: 6,5 m. para 4 plantas, 8 m. para 5 plantas, 9,5 m. para 6 plantas, 11 m. para 7 plantas y 12,5 m. para 8 plantas

Respecto de la edificación colindante	<ul style="list-style-type: none"> - 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 6 m. - Podrá reducirse esta distancia hasta la mitad de su altura (H/2) con un mínimo de 4 m. cuando la longitud de la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada de otro tenga en planta una longitud menor de 12 m.
SALIENTES Y VUELOS	<ul style="list-style-type: none"> - Se autorizan todos los regulados en la normativa PGOU, siempre que no invadan las zonas de retranqueos establecidas. - Las cornisas y aleros podrán rebasar las dimensiones máximas establecidas, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición de la edificación
ESPACIO LIBRE INTERIOR	<ul style="list-style-type: none"> - 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 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 5 m. y se preverá un área perimetral pavimentada que permita la aproximación del vehículo de extinción a todas las fachadas que recaigan a dicho espacio libre interior. - En los espacios libres de parcela se podrá instalar un pabellón de vigilancia o portería de 12 m² de superficie máxima y 3 m. de altura máxima, no computando a efectos de ocupación ni edificabilidad. A estas construcciones no se les aplicarán las condiciones de posición de la edificación.
CERRAMIENTOS DE PARCELA	Tendrán una altura máxima de 250 cm. Dispondrán de un zócalo en la parte inferior no superior a 1 m. de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales.
CONDICIONES ESTÉTICAS	<ul style="list-style-type: none"> - 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 100 metros, debiendo diferenciarse las fachadas en varios tramos cuando el bloque sobrepase los 60 m. de longitud.

3. CONCLUSIONES

Por comparación de las características urbanísticas contenidas en las determinaciones del PGOU-06 de Soria y los parámetros que se detallan en el presente Estudio de Detalle de la Parcela B2 C/CRONISTA RIOJA con C/ ARZOBISPO DON RODRIGO en SORIA , se justifica y se demuestra que no vulnera ninguna de las limitaciones establecidas por la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y sus posteriores modificaciones.

Así, el presente Estudio de Detalle respeta todas las determinaciones de ordenación general y concreta la ordenación detallada en suelo urbano consolidado de la mencionada parcela, completando y modificando únicamente las siguientes determinaciones de ordenación detallada:

1.- *Alineaciones y posición de la edificación:* Concreta los retranqueos respecto a la alineación oficial y a las parcelas colindantes, teniendo en cuenta, además del PGOU, el Estudio de Detalle de la parcela U34 A y la parcela B1, que conforman la manzana.

2.- *Altura de la edificación y número de plantas:* Se propone un aumento de las 6 plantas y 19 m de altura, a 8 plantas y 25 m de altura, justificado por la dificultad para materializar la edificabilidad permitida y por la realidad de las alturas edificatorias tanto del entorno como en la propia manzana.

Por lo que se somete a la consideración y aprobación si procede, por parte del Excmo. Ayuntamiento de Soria,

En Soria, 5 de MAYO de 2017

Fdo: Juan Alberto Blanco de Miguel
EUROPEA DE VIVIENDAS DUERO-SORIA S.L.
Arquitecto colegiado 2346 COACYLE

B. PLANOS

1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1 Situación y emplazamiento
- I.2 Clasificación, calificación y regulación del Suelo Urbano. Plano 5, hoja 17 PGOU
- I.3 Gestión del Suelo Urbano. Plano 6, hoja 17 PGOU
- I.4 Parcela matriz. Topográfico. Superposición con PGOU

2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1 Clasificación, calificación y regulación del Suelo Urbano. Alineaciones y rasantes
- O.2 Alzado. Estudio de altura, rasantes y retranqueos