



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE SORIA

ACUERDO de 15 de octubre de 2021, del Pleno del Ayuntamiento de Soria, por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes de las parcelas 7A, 7B, 7C y 7C del SURD-5, calle Manuel Fraga Iribarne, Camino de los Royales y Ronda del Duero, de Soria. Expte.: 4282/2021.

Por Acuerdo del Pleno de fecha 15 de octubre de 2021 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de las parcelas 7A, 7B, 7C y 7C del SURD-5 calle Manuel Fraga Iribarne, calle Camino de los Royales y Ronda del Duero, de Soria; promovido por «Despacho Aspau, S.L.P.»; lo que se publica a los efectos del artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y del artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero.

El presente acuerdo estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://www.soria.es>.

Contra el presente acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

ANEXO I: Documentación sometida a publicación:

Memoria Vinculante.

ANEXO II: Documentación no sometida a publicación:

Relación de documentación escrita y gráfica que integra el documento:

Memoria informativa.

Planos de información:

I.01. Situación.



I.02. Ordenación Plan Parcial SURD-5. Fincas Resultantes.

I.03 Alineaciones, fondo, alturas y área edificable.

Planos de ordenación:

O.01. Alineaciones, fondo, alturas y área edificable.

Soria, 19 de octubre de 2021.

El Alcalde,
Fdo.: CARLOS MARTÍNEZ MÍNGUEZ

ANEXO I**DN-MV: MEMORIA VINCULANTE****MV-I.-CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD.**

La actuación prevista busca adaptar los parámetros urbanísticos de la Manzana 7-CL para mejorar las condiciones de la edificación según los criterios establecidos por la Ley de Medidas de Urbanismo y suelo de Castilla y León, del 10 septiembre de 2008, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en concreto a lo establecido en el Art.5 en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la actividad urbanística pública debe orientarse en todo caso a la consecución de los objetivos generales entre los que se encuentran el cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras emisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado así como la prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto.

Por lo anteriormente expuesto, será necesario la tramitación de un Estudio de Detalle para poder materializar la edificabilidad asignada a la parcela en condiciones de soleamiento, orientación más adecuadas y poder mejorar la eficiencia energética y la sostenibilidad de las viviendas permitidas por el planeamiento para la citada manzana 7-CL, así como ajustar los parámetros de ordenación detallada afectados para tal fin.

Para ello se pretende reordenar el volumen existente, manteniendo el espíritu de Ordenación del Plan Parcial para estas manzanas mixtas (Vivienda Colectiva / Vivienda Unifamiliar) con la reducción el fondo edificable para la zona definida para las viviendas colectivas, y compensando esta reducción con el aumento de una altura, todo ello manteniendo los parámetros de edificabilidad y número de viviendas de la manzana, por lo que no le es de aplicación las determinaciones del artículo 173 del RUCyL.

La redacción del presente Estudio de Detalle es oportuna y conveniente ya que mejora sensiblemente la oferta de Viviendas, de mayor calidad, más eficientes y por tanto favorece el acceso a la vivienda de la población de Soria en su conjunto.

No es menos importante que con la tramitación del presente documento, se interviene en el mercado de suelo pues se permite la puesta en el mercado de viviendas de buena calidad, lo que redundará en el aumento de la oferta que provoca una estabilidad de los precios que son compatibles con los objetivos de la Ley 5/99 del Suelo de Castilla y León ya que se impide la especulación del suelo y se fomenta el acceso a la vivienda

Así por las razones expuestas se considera conveniente y oportuno la redacción del presente Estudio de Detalla de la Manzana 7-CL

MV-II.A.-OBJETIVOS y CRITERIOS de CLASIFICACIÓN

El presente ESTUDIO de DETALLE se formula con los objetivos y dentro de los límites establecidos en el artículo 132 del RUCyL y en ningún caso contiene determinaciones propias diferentes al Plan General de Ordenación de Soria ni de la Ordenación General vigente del SURD-5 “La Viña-El Cañuelo”.

MV-II.B.-CRITERIOS de ORDENACIÓN

El presente Estudio de Detalle de la Manzana 7-CL del SURD-5 va a utilizar los parámetros de ordenación detallada establecidos en el Plan Parcial SURD-5 y los parámetros de ordenación general del PGOU de Soria.

MV-II.B.1.-OBJETIVOS ORDENACIÓN

Se trata con la redacción del presente documento de ajustar las determinaciones de ordenación detallada del Plan Parcial del SURD-5 para la reordenación del volumen establecido para la zona edificable de Vivienda Colectiva en la manzana 7-CL, con los siguientes objetivos:

- Reducir el fondo edificable de 25m, establecidos en el Plan Parcial del SURD-5 a 20m y mantener los 25 m en la fachada de la parcela 7A-CL hasta las 6 plantas (situación actual), proponiendo el retranqueo de la séptima planta hasta los 20 m, en relación con la parcela 7D-U con el fin de mantener las condiciones de separación que existen con anterioridad en la parcela 7D-U.
- Mejora del soleamiento de las viviendas de la manzana, con orientaciones norte sur, en vez de viviendas solo orientación norte.
- Mantenimiento del Volumen existente por otro equivalente, sin alterar, edificabilidad ni número de viviendas.
- Aumento de una (1) planta para compensar la reducción del fondo edificable.

Para conseguir estos objetivos se va a proceder a alterar los parámetros de ordenación detallada, alineaciones y alturas, todo ello sin alterar ni desvirtuar los criterios de ordenación del Plan Parcial.

La identificación de los parámetros Urbanísticos sobre los que se va a modificar la ordenación previamente establecida se trata de manera pormenorizada en los siguientes puntos:

MV-II.B.2.-PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD)

Para la elaboración del presente ESTUDIO de DETALLE se han considerado como parámetros para la Ordenación Detallada los establecidos en el Plan Parcial del SURD-5, y lo establecido por el Artículo 133 del RUCyL.

Los parámetros urbanísticos que se va a alterar son:

MV-II.B.3.1-Alineaciones, retranqueos y fondos

Se establece un nuevo fondo para la Zona destinada a Vivienda Colectiva (VCL) de Veinte metros (20) metros.

U un retranqueo de nueve (9) metros hasta la planta 6 y la planta septima se debe ajustar al retranqueo establecido de 20 m, según se establece en la documentación gráfica del Estudio de Detalle.

MV-II.B.3.2-Alturas.

Se propone el aumento de una (1) planta para compensar el retranqueo de la edificación respecto de la Parcela 7D-U, estableciendo el presente Estudio de Detalle una altura de siete (7) plantas y veintidós (22) metros de altura.

MV.-III.-DESCRIPCIÓN y JUSTIFICACIÓN de la PROPUESTA ORDENACIÓN

Se procede a la descripción y justificación de la Ordenación establecida por el Estudio de Detalle

MV-III.-A.-ORDENACIÓN GENERAL

Según el artículo 132 del RUCyL, los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de Ordenación General vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.

A continuación, se justifica el mantenimiento de los parámetros de Ordenación General:

MV-III.A.1.- CLASIFICACIÓN

La clasificación del Suelo es la de URBANO CONSOLIDADO, no se altera.

MV-III.A.2.-APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento de la Manzana 7-CL es de 6.128,20 (Uas) USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL, siendo la edificabilidad máxima: 5950.18 m² Residencial Colectiva y Unifamiliar y 356.02 m² Terciario, no se altera.

MV-III.A.3.-USOS PREDOMINANTES, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS

El Uso predominante de la Manzana 7-CL es el RESIDENCIAL, no se altera.

MV-III.A.4.-NÚMERO de VIVIENDAS

El número de viviendas asignado por el Plan Parcial SURD-5 para el conjunto de la manzana 7-CL es de 60 viviendas, distribuidas de la siguiente forma, 25 viviendas Parcela 7A-CL, 17 viviendas Parcela 7B-CL, 14 viviendas Parcela 7C-CL y 4 viviendas Parcela 7D-U. No se altera.

MV-III.-B.-ORDENACIÓN DETALLADA

El presente Estudio de Detalle de la Manzana 7-CL establece la Ordenación Detallada ya que cuenta con PGOU en vigor según lo establecido en los artículos del 92 al 100 de RUCyL.

La fórmula adoptada de Ordenación Detallada para la Manzana 7-CL del SURD-5, es la recogida en el punto b) del Artículo 93 del RUCyL para el establecimiento de las

de area homogénea de suelo urbano consolidado.

MV-III.B.1.-CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

MV-III.B.1.1-Alineaciones, Fondos y Retranqueos

Como bien se ha explicado en el análisis de la ordenación detallada actual la franja donde se ubica la Vivienda Colectiva Libre, es un área conformada por la obligatoriedad de ajustar la edificación a las alineaciones (con Orientación Norte) y un fondo que se establece en 25m.

Analizando la solución de la promoción de las viviendas, tanto individualizadamente para las parcelas 7A-CL, 7B-CL y 7C-CL, como analizadas en su conjunto, se observa que para poder materializar tanto la edificabilidad permitida como el número de viviendas, es necesaria la ubicación de viviendas completamente al norte y por toda la altura permitida.

Esta circunstancia se puede resolver si se modifica la altura ya que todas esas viviendas que se deben ubicar al norte, se podrían ubicar con orientación norte-sur, tal y como se ha realizado en las promociones de las manzanas 8-CL y 9-CL, las cuales mantiene ratios de edificabilidad/frente de $(7782\text{m}^2/97\text{ ml} = 3.20)$ parcela sur mejores que la manzana 7-CL $(5696\text{ m}^2/ 66.65\text{ ml} =3.42)$ ya que la configuración en esquina perjudica sensiblemente el frente edificable al sur ya que en la esquina se reduce a la mitad.

Con esta reordenación del volumen, se consigue que todas las unidades mejoren la orientación y se evita la disposición de viviendas completamente al norte.

Se mantienen los retranqueos mínimos de 9,00 m existentes con anterioridad respecto de la parcela 7D-U y la altura de 6 plantas respecto al fondo de establecido en la Calle Camino de los Royales.

Respecto al resto de la manzana se modifica el retranqueo a 20m, según la documentación gráfica. Esta circunstancia no altera al soleamiento de la parcela 7D-U ya que la edificación se retranquea desde la orientación norte, por lo que no arroja sombra sobre la citada parcela.

MV-III.B.1.2-Alturas

Para compensar el ajuste del retranqueo se propone la elevación de una (1) planta, todo ello sin el consiguiente aumento de volumen máximo, sino como una reordenación del existente que con anterioridad por el Plan Parcial era de:

$$1653,98\text{ m}^2 \times 6\text{ Alturas} = \mathbf{9.923,88\text{ m}^3\text{ Plan Parcial}}$$

El nuevo volumen ordenado es:

$$\text{Área dentro de Alineaciones y Retranqueos} = 1.276,32\text{ m}^2 \text{ y } 137,05\text{ m}^2$$

$$\text{Alturas permitidas} = 7 \text{ y } 6\text{ Alturas}$$

$$\text{Volumen Máximo} = 7 \times 1276,32 + 6 \times 137,05 = 9756,54\text{ m}^3\text{ Estudio de Detalle} < 9.923,88\text{ m}^3\text{ Plan Parcial}$$

La diferencia de volumen es prácticamente despreciable, ya que no se va a materializar, sino que se trata de una envolvente, con la nueva ordenación por lo que se considera adecuada, en relación a los retranqueos, alturas y volúmenes ordenados

por la Ordenación previamente establecida, además se cumplirá con las prescripciones establecidas en el punto 3 del artículo 94 del RUCyL.

MV-III.B.2.-UNIDADES URBANAS

Según el punto 4 del artículo 94 del RUCyL, en las unidades urbanas donde estén previstas, conforme al planeamiento antes vigente, más de 100 viviendas por hectárea o más de 15.000 metros cuadrados edificables en usos privados por hectárea, la calificación urbanística debe establecerse de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad ni de la densidad de población totales de la unidad urbana, si bien se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis, en el caso que nos ocupa el presente Estudio de Detalle no altera, ni la densidad ni la edificabilidad asignada en su conjunto a las 100 viviendas/ha ni los 15,000 metros cuadrados edificables.

MV.-IV.-CONDICIONES ACCESIBILIDAD. ORDEN VIV/561/2010

Atendiendo a que el instrumento que se tramita es un Estudio de Detalle que no afecta a ninguna de las determinaciones de aplicación de las disposiciones de la Ley 3/1 998 de 24 de junio de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

La orden VIV/561/2010 obliga a que los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en esta orden, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquellas con discapacidad permanente o temporal.

El presente Estudio de Detalle no altera ningún espacio público.

MV-V.- LEY 5/2009, de 4 de JUNIO, del RUIDO de CASTILLA y LEÓN

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, establece, en su artículo 7, "Planeamiento territorial y urbanístico", que en los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

No se establecen modificaciones a lo establecido por la del PGOU de Soria

MV-VI.-TRÁMITE AMBIENTAL

En relación con el artículo 169 del RUCyL, y el trámite ambiental previsto en el artículo 157 y tal y como especifica la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en su artículo 6, los planes y programas que establezcan un marco para la autorización en un futuro de proyectos y que no cumplan los requisitos especificados en el apartado 1 serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

La definición del ESTUDIO de DETALLE, no altera las condiciones preexistentes de las normas que contiene este documento no impide el cumplimiento de esta Orden, que desarrolla el mandato contenido en la disposición final del Real Decreto 505/2007.

El presente Estudio de Detalle afecta exclusivamente a las parcelas que conforman la Manzana 7-CL por lo que no se ven alterados los patrimonios públicos de Suelo del Ayuntamiento de Soria.

No se realizan obras de Urbanización ni tampoco hay cambios de clasificación.

No hay disminución de la edificabilidad por lo que no se alteran la tasas o licencias previstas por el instrumento de ordenación.

Y por tanto se puede concluir que la presente ESTUDIO de DETALLE no es lesivo para las Arcas Municipales.

MI-III.-MARCO NORMATIVO

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 de desarrollo, serán de aplicación:

MI-III.A-LEGISLACIÓN APLICABLE

MI-III.A.1.-Normativa Estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

MI-III.A.2.-Normativa Autonómica

- LEY 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10/12/1998).

Modificada por:

- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31/12/2004).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18/12/2006).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010).

diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCYL 7/03/2013).

- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCYL 1/10/2013).

- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCYL 19/09/2014)

- LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCYL 15/04/1999).

Modificada por:

- LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCYL 12/07/2002).

- LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCYL 30/12/2002).

- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCYL 30/12/2003).

- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCYL 29/12/2005).

- LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCYL 28/12/2007).

- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCYL 18/09/2008).

- LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública de Castilla y León, Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCYL 29/12/2008).

- LEY 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOCYL 07/09/2010).

- LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL 23/12/2010).

- LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCYL 29/02/2012).

- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCYL 19/09/2014).

- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCYL 17/10/2014)

- LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCYL 30/03/2015).

- LEY 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCYL 24/06/2008).

Modificada por:

Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCYL 11/10/2013).

▪ DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCYL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006).

Modificado por:

▪ DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCYL 26/12/2005).

▪ DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCYL 11/10/2006).

▪ DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCYL 25/01/2008).

▪ LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCYL 18/09/2008).

▪ DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCYL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).

▪ DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCYL 13/03/2013).

▪ DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCYL 3/07/2013).

▪ LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCYL 27/12/2013).

▪ DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCYL 28/07/2014).

▪ LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCYL 19/09/2014).

▪ LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCYL 17/10/2014).

▪ LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCYL 29/12/2014).

▪ DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014 de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre

4/03/2016; CE BOCYL 15/04/2016).

- DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León (BOCyL 28/07/2010).
- DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y Funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).

Modificado por:

- DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).

MI-III.A.3.-Normativa Municipal

- REVISIÓN PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de SORIA, Abril 2006, Aprobado Definitivamente 27 de Abril de 2006, B.O.P. 47/2006- PGOU 06.
- PLAN PARCIAL SUD-5, Exp.42/2009SO en el B.O.E. publicado con fecha de 16 de Junio de 2009.

MI-III.B.-MARCOS LEGAL

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 5/1999 de 8 de abril de 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, como quiera que se encuentran aprobados definitivamente tanto el Plan Parcial del Sector SURD-5 “La Viña y El Cañuelo” y el correspondiente Proyecto de Actuación, así como ejecutadas las correspondientes obras de Urbanización del Sector, la consideración de la Manzana 7-CL como suelo urbano consolidado.

Así conforme al Capítulo IV.- Planeamiento de Desarrollo, del RUCyL

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:

En Suelo Urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

(...)

Conforme a lo determinado en el:

Artículo. - 132 Coherencia con el Planeamiento General.

1.- No pueden aprobarse Estudios de Detalle en los municipios que no cuenten con Plan general de Ordenación Urbana o Normas Urbanísticas Municipales en vigor.

ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana o las 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 RUCyL 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-5 “La Viña y el Cañuelo” aprobado definitivamente el 18 de Enero de 2007 y no modifica la ordenación general establecida por este, ya que la modificación se plantea en orden de la volumetría interior y desarrollo edificatorio de la citada Manzana 7-CL.

MI-III.A.4.-Planeamiento que Desarrolla

En relación a la ordenación establecida el propio Plan Parcial SUD-5 “La Viña- El Cañuelo” del PGOU de Soria, establece en su Artículo 10:

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.

b) Los esquemas volumétricos definidos en el Plan Parcial podrán ser reordenados según lo previsto para cada “Unidad Homogénea de Edificación”.

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.

previstos.

Por tanto, se cumplen las condiciones establecidas en el Plan Parcial para la elaboración del presente Estudio de Detalle de la Manzana 7-CL.

A su vez y subsidiariamente, el PGOU en su Artículo 2.3.6 Estudios de Detalle, las siguientes consideraciones:

A/ Contenido

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 45 de la LU/99. (art. 136 RU/04)

B/ Tramitación

Los Estudios de Detalle, se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordara su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 55 de la LU/99. (Capítulo V sección 4ª art.163 al 166 RU/04)

C/ Formulación

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

MI-III.C.-PLANEAMIENTO TERRITORIAL APLICABLE

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aprobado que sea aplicable sobre el ámbito afectado, por lo que el presente Estudio de Detalle no afecta al modelo territorial, así mismo por tratarse de una adaptación de una Ordenación de Volúmenes en Suelo Urbano establecida en la Manzana 7-CL del SURD-5, no afecta al ámbito de espacios protegidos, infraestructuras generales, etc.

MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES

MI-III.D.1.-Riesgo Naturales y Tecnológicos

El ámbito del presente ESTUDIO de DETALLE no se encuentra dentro de ninguna zona de Riesgo Natural.

Tampoco se afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

MI-III.D.2.-Afección de Carreteras

El ámbito del presente ESTUDIO de DETALLE no se encuentra dentro de ninguna zona de afección de carreteras .

MI-III.D.3.-Afección Dominio Público Hidráulico

El ámbito del presente ESTUDIO de DETALLE no se encuentra dentro de ninguna zona de Afección de Dominio Público Hidráulico.

MI-III.D.4.-Afección Forestal

El ámbito del presente ESTUDIO de DETALLE no se encuentra dentro de ninguna zona de Afección Forestal.

MI-III.D.5.-Otras Afecciones Sectoriales

No se conocen otras afecciones sectoriales relevantes que afecten al ámbito del ESTUDIO de DETALLE.

ANEXO II

Relación de documentación escrita y gráfica que integra el documento:

Memoria informativa.

Planos de información:

I.01. Situación

I.02. Ordenación Plan Parcial SURD-5. Fincas Resultantes.

I.03 Alineaciones, fondo, alturas y área edificable

Planos de ordenación:

O.01. Alineaciones, fondo, alturas y área edificable.