



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE SORIA

ACUERDO de 16 de abril de 2021, del Pleno del Ayuntamiento de Soria, por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle SURD-1 C/B 1, C/B 2.1, C/B 2.2, C/B 2.3, C/B 2.4, C/ Mosquera de Barnuevo, Elio Antonio Nebrija y Pedro de Rúa. Expte.: 5890/2020.

Por Acuerdo del Pleno de fecha 16 de abril de 2021 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle SURD-1 C/B 1, C/B 2.1, C/B 2.2, C/B 2.3, C/B 2.4, C/ Mosquera de Barnuevo, Elio Antonio Nebrija y Pedro de Rúa, de Soria; promovido por «DOMUS NEBRIJA, S.L.»; 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. Clasificación, calificación y regulación, suelo y edificación, red viaria, alineaciones y rasantes (OD-2).



Planos de ordenación:

O.01. Clasificación, calificación y regulación suelo y edificación, red viaria, alineaciones y rasantes (OD-2M).

Soria, 21 de abril 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 C/b para destinarse a la construcción de viviendas de protección oficial y a otros usos complementarios permitidos 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. 374 en relación al destino de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de suelo, por lo que será necesario la tramitación de un Estudio de Detalle para incluir este uso pormenorizado de vivienda colectiva protegida en la citada manzana C/b, así como ajustar los parámetros de ordenación detallada para tal fin.

El Ayuntamiento de Soria a través de diferentes convenios urbanísticos, enajenó de su patrimonio de suelo la antigua parcela C/b2 del SURD-1 que representa el 67,47% de los aprovechamientos ordenados por el presente Estudio de Detalle, previa redacción del consiguiente proyecto de reparcelación por los servicios técnicos municipales, a diferentes propietarios con la condición de que el destino de las parcelas permutas debía ser para Viviendas de Protección Oficial ya que estas formaban parte del Patrimonio Público de Suelo. Circunstancia que a día de hoy se conserva pues el Ayuntamiento de Soria es propietario de la Parcela C/b 2.2 del SURD-1.

Así según el citado artículo 374 del RUCyL, los bienes, recursos y derechos de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, en este caso permuta, deberán destinarse necesariamente a alguno de los fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio entre otros construcción de viviendas con protección pública como es el objeto del presente Estudio de Detalle.

Se mantiene el Uso de Vivienda Libre con el 32,53 % de aprovechamiento procedente de la parcela C/b1 de carácter libre y privado para destinarse a los usos compatibles establecidos en el presente documento, así como para incrementar la variedad de usos pues se mantiene como Vivienda Libre.

De tal forma que esta circunstancia, la promoción de viviendas de protección pública, está dentro de los Objetivos establecidos en el Artículo 5 del RUCyL que no es otro que cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado como es la circunstancia que nos ocupa en relación al presente documento.

Además la normativa autonómica en la materia de Vivienda de Protección Oficial ha ido evolucionando y, si bien cuando se aprobó y Urbanizó el Sector SURD-1 la reserva para este tipo de vivienda estaba establecida en el 10% del aprovechamiento tal como refleja el Plan Parcial del SURD-1, esta circunstancia actualmente se fija en una horquilla del 30-80% del aprovechamiento del sector.

La redacción del presente Estudio de Detalle es oportuna y conveniente ya que mejora sensiblemente la oferta de Viviendas de Protección Oficial 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 los precios actuales de la vivienda protección son tasados y tutelados por el Servicio de Vivienda de la Junta de Castilla y León que a través de su calificación como vivienda de protección oficial garantiza 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 C/b.

MV-II.-OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

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-1 «Prados Vellacos».

MV-II.B.-CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

El presente Estudio de Detalle de la Manzana C/b del SURD-1 va a utilizar los parámetros de ordenación detallada establecidos en el Plan Parcial SURD-1 y los parámetros de ordenación general del PGOU de Soria.

MV-II.B.1.-OBJETIVOS ORDENACIÓN.

Se trata con la redacción del presente documento ajustar las determinaciones de ordenación detallada del Plan Parcial del SUR-D1 para la implantación y complemento del Uso pormenorizado Vivienda de Protección Oficial sobre la Manzana C/b con los siguientes objetivos:

- Establecer el Uso Residencial Vivienda de Protección Pública como Uso Característico en el 67,47% de la edificabilidad Residencial y el Uso Residencial Vivienda Libre y Terciario para el resto de la edificabilidad que no es materializable por las limitaciones de número de viviendas en Uso Vivienda de Protección Pública, esto es en el 32,53% restantes.
- Ajustar la edificabilidad por aplicación de los coeficientes para transformar el Uso PREDOMINANTE Vivienda Libre (proveniente de la parcela municipal Cb/2) en Vivienda de protección, así como la aplicación de los mismos coeficientes a los parámetros de número de viviendas asignado a la manzana.
- La ordenación actual establece las alineaciones y retranqueos de la Manzana C/b, con el fin de realizar las cesiones obligatorias establecidas en el artículo 173 del RUCyL es necesario la modificación de las alineaciones (reducción de parcela) para realizar la cesión de zonas verdes y plazas de aparcamiento necesarias.
- Con la aplicación de los coeficientes de transformación establecidos en el Plan Parcial y en Plan General, así como por ajuste de los retranqueos para realizar las cesiones obligatorias definidas en el artículo 173 del RUCyL, es necesario la ordenación de mayor edificabilidad en la manzana, reduciendo las alineaciones

preexistentes siendo conveniente la elevación de tres (3) plantas respecto a la ordenación actual para compensar el volumen eliminado de la parcela origen para la realización de las citadas cesiones.

- Se considera también adecuado el ajuste de los criterios de dotación de Plazas de aparcamiento aplicando los establecidos en el Plan General de 1,5 plazas por vivienda.

Para conseguir estos objetivos se va a proceder a fusionar los parámetros de ordenación detallada de las Ordenanzas del Plan Parcial NORMA ZONAL 2 GRADO 7, NORMA ZONAL.2 GRADO 6 VPP y con los nuevos criterios de ordenación que mejor se ajustan a las características de la Manzana C/b, fijar las nuevas determinaciones de localización de las zonas verdes y plazas de aparcamiento de cesión, 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-1, y lo establecido por el Artículo 133 del RUCyL.

Los parámetros urbanísticos que se va a alterar son:

MV-II.B.2.1-Usos.

Se establece como característico el USO VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA, en el 67,47% del aprovechamiento de la manzana, ya recogido en la normativa del Plan Parcial.

No se modifican los Usos compatibles de la Manzana vigentes actualmente pues todos ellos son complementarios en la misma edificación con el Uso vivienda de protección.

Se limita la posibilidad de implantación de los Usos Compatibles en la Manzana C/b, en la edificabilidad restante hasta completar la edificabilidad necesaria para la ejecución de las 48 viviendas en el Uso Vivienda de Protección Pública y la aplicación del estándar máximo de 90 m² útiles por vivienda.

Tampoco se modifican los Usos Prohibidos de la Manzana.

MV-II.B.2.2-Alineaciones y Retranqueos.

Se modifican las alineaciones tanto en ancho de la manzana que se establece en 23,50 m, como en los testeros norte y sur para realizar las cesiones obligatorias de Zonas verdes y Aparcamientos establecidas en el artículo 173, pasando la Manzana C/b de una superficie de 2.481,00 m² a una superficie de 1932,64 m².

MV-II.B.2.2-Alturas.

Se propone el aumento de tres (3) plantas para compensar el retranqueo de la edificación respecto de la Zona Verde Parcela Cd/d del Plan Parcial, así como para compensar la superficie de cesión obligatoria para zona verde (360,36 m²) como para los 17 aparcamientos de (188,00 m²).

MV-II.B.2.3-Edificabilidad y Número de Viviendas.

Se procede a la aplicación de los coeficientes de transformación de uso que pasan de uno (1) para la vivienda libre a (0,70) para la vivienda de protección. El número de viviendas de protección oficial se ajustará en relación a la edificabilidad residencial justificando su ajuste con los parámetros establecidos por el Plan Parcial y el PGOU.

MV-II.B.2.4-Dotación Plazas Aparcamiento.

Se amplía la dotación de plazas de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m² a una 1,50 plaza por viviendas y 1 plaza por cada 90 m² en otros Usos.

En relación a la aplicación del artículo 173 del RUCyL de han reservado 289 m², que se corresponden con 28 plazas de aparcamiento.

MV.-III.-DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE 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 C/b es de 5954,67 m² «USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL», no se altera.

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

El Uso PREDOMINANTE de la Manzana C/b es el RESIDENCIAL, no se altera.

MV-III.-B.-ORDENACIÓN DETALLADA.

El presente Estudio de Detalle de la Manzana C/b 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 C/b del SURD-1, es la recogida en el punto b) del Artículo 93 del RUCyL para el establecimiento de las modalidades de ordenación de forma conjunta para un grupo de parcelas como tipo de área homogénea de suelo urbano consolidado.

MV-III.B.1.-CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.***MV-III.B.1.1-Usos.***

Como se ha expuesto anteriormente los usos asignados a la Manzana C/b con la nueva Ordenación son los siguientes:

Uso Predominante:

Se aplicará en proporción la edificabilidad establecida en el presente documento.

Residencial:

- *Vivienda Colectiva de Protección en cualquiera de sus tipos.*
- *Vivienda Colectiva Libre.*

Usos Compatibles:***Terciario:***

- ***Hotelero***, en situación 1.^a y 3.^a.
- ***Comercial***, en situación 3.^a en planta baja, categorías 1.^a y 2.^a y en situación 1.^a y 2.^a, categorías 2.^a y 3.^a.
- ***Oficinas***, en situación 3.^a en planta baja y primera. categorías 1.^a, 2.^a y en situación 3.^a, categoría 3.^a y en situación 1.^a y 2.^a, categorías 1.^a y 2.^a.
- ***Recreativo***, en situación 1.^a y 3.^a en planta baja, en todas sus categorías.

Dotacional:

- Equipamiento, en situación 1.^a y 3.^a: en semisótano, planta baja y primera, en todas sus categorías.
- Servicios Urbanos, en situación 3.^a en semisótano, planta baja y primera, en categorías 2.^a y 4.^a.
- Zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías.
- Transportes y comunicaciones, en todas sus categorías.
- Infraestructuras, en todas sus categorías.

Se limita la posibilidad de implantación de los Usos Compatibles en la Manzana C/b, en la edificabilidad restante hasta completar la edificabilidad necesaria para la ejecución

de las 48 viviendas en el Uso Vivienda de Protección Pública y la aplicación del estándar máximo de 90 m² útiles por vivienda.

Usos Prohibidos:

Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

MV-III.B.1.2-Edificabilidad y número de viviendas.

El aprovechamiento de la Manzana C/b en Uso PREDOMINANTE Residencial es de 5.954,64 m².

Para asignar el Uso Vivienda de Protección Oficial como predominante al aprovechamiento procedente de la parcela municipal C/b2, se va a aplicar los coeficientes de ponderación de usos establecidos por el Plan Parcial del SURD-1 en su *artículo 3.2 que establecen los coeficientes de ponderación entre el uso Predominante Residencial al que corresponde la unidad y los demás usos compatibles que caracterizan el resto de zonas en que se divide el sector.*

Uso Predominante:

- Residencial: Residencial Bloque Abierto 2 grado 6 Cp = 1.
- Residencial Bloque Abierto 2 grado 7 Cp = 1.

Y para los usos compatibles se fijan los siguientes coeficientes:

- Residencial VPP Cp = 0,7.

Estos coeficientes son coincidentes con los establecidos con carácter general en la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria y están en relación con la rentabilidad de cada uso y en el caso de la Vivienda con Protección Pública con la proporción entre su precio de venta y el precio de venta estimado para las viviendas libres por lo que también se van a aplicar en el presente Estudio de Detalle de la Manzana C/b.

Estableciendo este parámetro para la construcción de (48) Viviendas de VPP, se procede a calcular la edificabilidad necesaria para ajustar este parámetro y asignar la edificabilidad restante a los usos compatibles.

Aplicando los coeficientes a la característica de las parcelas que conforman la manzana C/b para obtener la edificabilidad máxima:

$$4.022,67 = 4.022,67 / 0,70 = 5.746,67 \text{ m}^2 \text{ Edificabilidad Uso Vivienda Protegida.}$$

$$1.932,00 = 1.932,00 / 1,00 = 1.932,00 \text{ m}^2 \text{ Edificabilidad Uso Vivienda Libre.}$$

$$\text{TOTAL EDIFICABILIDAD Manzana C/b} = 7.678,47 \text{ m}^2.$$

Se procede a continuación a la comprobación de la ratio de edificabilidad en relación a las viviendas previstas:

$$5746,67 \times 0,95^* / 48 \text{ viviendas VPP} = 113,72 \text{ m}^2 \text{ Superficie construida / Vivienda VPP.}$$

El Plan Parcial del SURD-1 establece una ratio de 112 m²/ Vivienda VPP muy similar al calculado, por lo que considera adecuado.

* El Art. 3.2.1 del PGOU, establece un mínimo de usos Terciarios en el 5% de la edificabilidad de la manzana.

MV-III.B.1.3-Alineaciones.

Como bien se ha explicado en el análisis de la ordenación detallada actual se considera más adecuado aumentar la distancia de la edificación propuesta con las edificaciones contiguas que actualmente se encuentra en 16m y que obliga a los bloques de las Manzanas C/c y C/a a retranquearse en la última planta (3) m.

Para mejorar esta circunstancia y aumentar la distancia entre bloques, se propone:

- Un retranqueo de a lo largo del lindero con la zona verde, desde la calle Pedro de Rúa a la calle Mosquera de Barnuevo con el fin de conseguir ampliar distancia de las edificaciones contiguas a una distancia de 19.50 m.
- La reducción de los testeros norte y sur, con la consiguiente reducción de la parcela, con el fin de reducir la proyección de la Manzana C/b sobre las colindantes, de 25 m a 16,20 m en relación a la parcela C/c y de 25 m a 14.65 m en relación con la Manzana C/a y poder realizar las cesiones necesarias por aplicación del artículo 173 del RUCyL.

Esta alteración provoca en la parcela una menor ocupación de la planta, que pasa de 1.936,79 m² a 1.603,34 m² con lo cual mejora la calidad urbana del conjunto que conforman las parcelas C/a, C/b, C/c y C/d mejorando la distancia entre las fachadas y abriendo los testeros de las manzanas contiguas.

MV-III.B.1.4-Alturas.

Esta reducción de la superficie y fondo de parcela provoca la eliminación de un núcleo de comunicaciones, que se reduce en el conjunto de la manzana a 2 por lo que cada uno de ellos debe dar servicio a 32 viviendas. Así si tenemos en cuenta que una planta se va a destinar a uso terciario, las 32 viviendas las tenemos que distribuir a 4 viviendas (se considera una ratio óptima para el diseño de viviendas de VPP) por planta por lo que el número de plantas para poder distribuir las 32 viviendas son:

$32 \text{ viviendas} / 4 \text{ viviendas/planta} = 8 \text{ plantas de Viviendas.}$

A esta circunstancia hay que añadir la planta destinada al 5% de terciario que es preceptivo por las normas del PGOU, por lo que es necesaria a las 8 calculadas para viviendas una adicional para el terciario.

Para compensar el ajuste del retranqueo para la realización de las cesiones del artículo 173 del RUCyL, ha provocado la reducción de 548,36 m² superficie ocupada por la edificación, quedando reducido el área de movimiento de la edificación a una superficie de 1.603,34 m², por lo que, para compensar este volumen máximo, se propone la elevación de tres (3) plantas para alcanzar las 9 plantas necesarias.

El nuevo volumen máximo ordenado es:

Área dentro de Alineaciones y Retranqueos = 1.603,34 m².

Alturas permitidas = 9 plantas.

Volumen Máximo = $9 \times 1317 \text{ m}^2 = 14.430,06 \text{ m}^2$ Estudio de Detalle.

Se comprueba que es posible la edificación de los 7.678,47 m² edificables establecidos en el presente Estudio de Detalle dentro del volumen máximo calculado.

Se aumenta la distancia de separación de los testeros de los bloques colindantes estableciéndolos de 16.00 m a 19.50 m y reduciendo su proyección y la reducción de los testeros norte y sur, con la consiguiente reducción de la parcela, con el fin de reducir la proyección de la Manzana C/b sobre las colindantes, de 25 m a 16,20 m en relación a la parcela C/c y de 25 m a 14.65 m en relación con la Manzana C/a, lo que mejora la habitabilidad de todas las manzanas ya que se reducen las proyecciones de los edificios.

Por tanto, se considera adecuada la altura de (9) plantas para la construcción de las 48 viviendas de VPP, 16 Viviendas Libres y el Uso terciario en las nuevas condiciones de parcela, según la ordenación establecida en el presente documento, tal y como se ha justificado anteriormente.

MV-III.B.1.5-Cesiones Artículo 173 del RUCyL.

Por aplicación del artículo 173 del RUCyL, y dado que se cumplen los requisitos ya que se produce un aumento de edificabilidad de 1.728,00 m², y siendo este parámetro superior al aumento de 15 viviendas, se procede al cálculo de la dotación necesaria para compensar dicho incremento.

Reserva de Zonas Verdes = $(1.724,00 \text{ m}^2 / 100) \times 20 = 344.80 \text{ m}^2 < 360.36 \text{ m}^2$ Ordenados.

Reserva de Aparcamientos = $(1.724,00 \text{ m}^2 / 100) = 17,240$ plazas.

Se aplican las determinaciones del artículo 104.2 del RUCyL en relación a que se considerara para la determinación de una plaza de aparcamiento la superficie de 10 m², sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

Así la superficie de cesión como reserva de Aparcamientos es de:

$17.24 \text{ plazas} \times 10 \text{ m}^2 = 172.40 \text{ m}^2 < 188,00 \text{ m}^2$ Ordenados.

La localización de las cesiones se ha realizado en una parcela de 360,36 m² que se une con la zona verde existente que conforma la parcela C/d, por lo que se procederá a la agrupación con la citada parcela en el instrumento de gestión para así poder centrar en la manzana C/b con la Zona Verde.

Situación similar se ha utilizado con las plazas de aparcamiento que se han ubicado en dos zonas en los testeros de la manzana, cada una de ellas de 4.00 m de ancho por 23,50 m de largo, de superficie 94,00 m², ya que se estima más conveniente su utilización para vehículos de dos ruedas más vinculados a las zonas verdes e inexistentes en el sector o para la ubicación de los espacios para el transporte público que también es inexistente.

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 supera, ni la densidad ni la edificabilidad asignada en su conjunto las 100 viviendas/ha ni los 15,000 metros cuadrados edificables.

El Estudio de Detalle está dentro de la Unidad Urbana compuesta por el Sector SURD-1, tiene definida una densidad máxima de 70 viviendas por hectárea (863 viviendas totales) inferior a 100 viviendas por hectárea, pero como contraposición solamente tiene asignado un 10% del aprovechamiento del sector destinado a Vivienda de protección (130), en relación al estándar del 30 al 80% que actualmente exige el RUCyL.

Esta circunstancia hubiera obligado al destino dentro del sector de un mínimo del 30% de viviendas totales (863), lo que hubiera supuesto la reserva de 259 viviendas de Protección Pública. Por tanto el incremento que se produce por la aplicación del uso pormenorizado de Vivienda de Protección de (15 viviendas) en la ordenación establecida en el presente documento, obligado por la necesidad, una vez enajenados estos terrenos del patrimonio público de Suelo del Ayuntamiento de Soria , a dotar a las parcelas resultantes de los estándares mínimos para poder materializar su aprovechamiento en Vivienda de Protección y por tanto no provocar ninguna de las circunstancias que se derivan de la aplicación del Artículo 13 del RUCyL.

Para esta ordenación de viviendas libres a viviendas de protección se va a justificar que esta operación de transformación está dentro de los parámetros de ordenación del Plan Parcial en cuanto a las cesiones obligatorias, según establece el artículo 132 del RUCyL en relación a la coherencia con el planeamiento General, el cual establece que cuando dicha modificación de la ordenación detallada produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

En nuestro caso por aplicación de los parámetros de ordenación del Plan parcial, en número de viviendas a es de 48 VIVIENDAS de PROTECCIÓN PÚBLICA, esto es 15 viviendas más que las 33 previstas como viviendas libres.

Sumando estas (15) viviendas protección pública a las ya establecidas en el sector (863), obtenemos un número total de 878 viviendas, que dividiéndola entre la superficie neta del sector, nos una densidad de 71,26 viviendas/ha cifra en todo caso inferior a las 100 viviendas por HA definidas como límite para el suelo Urbano Consolidado.

Es conveniente aumentar la dotación de plazas dentro del edificio y más tratándose de una zona de expansión de la ciudad de Soria, siendo esta manzana un borde, por lo que el tráfico es mínimo y actualmente nulo.

Sobre este aspecto las propias ordenanzas del Plan Parcial establecen una dotación obligatoria inferior a la establecida por el PGOU, esto es de 1 plaza por cada 100 m² Construidos. Sin embargo, el PGOU de Soria, establece una dotación mínima de 1,5 plazas por vivienda y esta última superior a la dotación requerida por la Normativa para la Calificación de Vivienda de Protección en Castilla y León que exige únicamente 1 plaza por vivienda.

Así la dotación mínima de plazas con las determinaciones del Plan Parcial del SURD-1 sería:

$$5954,67 \text{ m}^2 / 100 = 59,54 = 60 \text{ plazas.}$$

Si lo comparamos con la exigencia que determina el PGOU en su artículo 2.8.9.9 de 1,5 plazas por vivienda y consideramos las viviendas resultantes del presente documento la dotación exigida será:

$$64 \text{ viviendas (48 VPP+16 VL)} \times 1,5 \text{ plazas por vivienda} = 96 \text{ plazas.}$$

Así por lo anteriormente expuesto se considera suficientemente justificados los objetivos y propuestas de ordenación del presente Estudio de Detalle de la Manzana C/b del SURD-1.

Todos los parámetros establecidos anteriormente se van a recoger en una ORDENAZA que sirva de texto refundido de los diferentes parámetros para su mejor aplicación.

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 3/1998 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 el 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.

MV-VII.-ESTUDIO ECONÓMICO.

El presente Estudio de Detalle afecta exclusivamente a las parcelas que conforman la Manzana C/b 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 si es el caso ligeramente superior a lo previsto.

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

MV-VIII.-RESUMEN EJECUTIVO.

De acuerdo con el artículo 136.b). 3.º del RUCyL, se incorpora en el presente apartado un Resumen Ejecutivo con el siguiente contenido adicional al del resto de la Memoria Justificativa y Vinculante:

- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, indicando el alcance de dicha alteración, que se corresponde con el Plano I-1-Delimitación.
- Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística, indicando la duración de la suspensión.

MV-VIII-A.-RELACIÓN DE PARÁMETROS ALTERADOS.

En cumplimiento del Art. 112 del RUCYL, se indica que la nueva ordenación altera a la vigente en todo el ámbito del Estudio de Detalle y su descripción es la siguiente:

PARÁMETRO ORDENACIÓN	PLAN PARCIAL SURD-1	ESTUDIO DE DETALLE Manzana C/b
Uso Predominante	Residencial Vivienda Libre.	Residencial Vivienda Protección.
Usos Compatibles	Según Norma Zonal 2 Grado 7.	Según Norma Zonal 2 Grado 7. Se limita la posibilidad de implantación de los Usos Compatibles en la Manzana C/b, en la edificabilidad restante hasta completar la edificabilidad necesaria para la ejecución de las 48 viviendas en el Uso Vivienda de Protección Pública y la aplicación del estándar máximo de 90 m ² . Útiles por vivienda.
Edificabilidad y N.º Viviendas	5.954,67 m ² . 49 viviendas Libres.	5.746,67 m ² Edificabilidad Uso Vivienda Protegida. 1.932,00 m ² Edificabilidad en Vivienda Libre. Edificabilidad Máxima = 7.678,67 m ² . Número de viviendas 64 48 viviendas Protegidas +16 Viviendas Libres.
Alineaciones	Según plano n.º 2 OD.	Según plano n.º 2 OD, reduciendo el fondo de la parcela a 23.50 m.
Alturas	6 plantas y 19 metros.	9 plantas y 28 metros.
Dotación Aparcamientos	1 plaza por cada 100 m ² Construidos.	1,50 plazas por Vivienda y 1 plaza por cada 90 m ² en el resto de usos.

PARÁMETRO ORDENACIÓN	PLAN PARCIAL SURD-1	ESTUDIO DE DETALLE Manzana C/b
Aparcamientos Públicos	Por aplicación del Art. 173 del RUCYL, 17 plazas, 172.40 m ² de cesión.	Se han Ordenado en el ED, 188,00 m ² .
Zonas Verdes	Por aplicación del art 173 del RUCyL, se realiza cesión de 344,80 m ² .	Se han Ordenado en el ED, 360,36 m ² .

MV-VIII-B.-RELACIÓN DE CAMBIOS EN DOCUMENTACIÓN.

MV-VIII.-B.1.-PLANOS DE ORDENACIÓN.

Con el presente Estudio de Detalle se Modifica la documentación gráfica del Plan Parcial del SURD-1 en el Plano n.º 2 *Clasificación, Calificación y Regulación el Suelo y la Edificación, Alineaciones y Rasantes*.

MV-VIII.-B.2.-DOCUMENTACIÓN ESCRITA.

No se altera la documentación escrita del Plan Parcial ya que el Estudio de Detalle complementa la documentación escrita.

MV-VIII-C.-ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

Se suspenden por tanto las licencias en todo el ámbito del presente Estudio de Detalle, esto es en la MANZANA C/b del SURD-1, Parcelas C/b1, C/b2.1, C/b2.2, C/b2.3 y C/b2.4 desde el acuerdo de aprobación inicial hasta la aprobación definitiva, con los plazos máximos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la 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 (B.O.C. y L. 4/03/2016), vigente a partir del 4/04/2016.

No se considera necesaria la suspensión de otros procedimientos.

MV-IX.-PRESENTACIÓN.

Señalado lo anterior, se presenta la presente Estudio de Detalle de la Manzana C/b del SURD-1 para su tramitación reglamentaria, y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA.

UN-I.-ÁMBITO TERRITORIAL.

Comprende y regula las áreas de suelo grafiadas con el Código 2 grado VP en el Plano n.º 2 (M) de Clasificación, Calificación regulación del Suelo y la Edificación.

UN-II.-TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

Responde a la tipología de edificación colectiva que se configura sobre rasante por agrupación horizontal y vertical sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando

módulos de edificación entre «medianeras». Estos a su vez se agruparán lateralmente formando bloques lineales, que en su conjunto conformarán manzanas abiertas en torno al sistema local de espacios libres públicos.

UN-III.-DETERMINACIONES DE USO.

Uso PREDOMINANTE:

Residencial:

- Vivienda de Protección en cualquiera de sus tipos.
- Vivienda Colectiva Libre.

Usos Compatibles:

Terciario:

- *Hotelero*, en situación 1.^a y 3.^a.
- *Comercial*, en situación 3.^a en planta baja, categorías 1.^a y 2.^a y en situación 1.^a y 2.^a, categorías 2.^a y 3.^a.
- Oficinas, en situación 3.^a en planta baja y primera. Categorías.
- 1.^a, 2.^a y en situación 3.^a, categoría 3.^a y en situación 1.^a y 2.^a, categorías 1.^a y 2.^a.
- Recreativo, en situación 1.^a y 3.^a en planta baja, en todas sus categorías.

Dotacional:

- Equipamiento, en situación 1.^a y 3.^a: en semisótano, planta baja y primera, en todas sus categorías.
- Servicios Urbanos, en situación 3.^a en semisótano, planta baja y primera, en categorías 2.^a y 4.^a.
- Zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías.
- Transportes y comunicaciones, en todas sus categorías.
- Infraestructuras, en todas sus categorías.

Se limita la posibilidad de implantación de los Usos Compatibles en la Manzana C/b, en la edificabilidad restante hasta completar la edificabilidad necesaria para la ejecución de las 48 viviendas en el Uso Vivienda de Protección Pública y la aplicación del estándar máximo de 90 m² útiles por vivienda.

Usos Prohibidos:

Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

UN-IV.-DETERMINACIONES DE VOLUMEN.

UN-IV.1.-ALINEACIONES RASANTES Y RETRANQUEOS.

Son las establecidas El Plano n.º 2 (M) de Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación, Red viaria, Alineaciones y Rasantes, mediante la definición del viario y los espacios libres, establece un conjunto de parcelas edificables delimitadas por las alineaciones exteriores públicas, y fija las rasantes de las mismas.

Así mismo, se establecen las áreas edificables para cada una de las parcelas dentro de las cuales habrán de situarse las edificaciones mediante un retranqueo de (4) m, que será como mínimo en el 50% de la longitud de la alineación exterior al vial de la calle Elio Antonio de Nebrija.

Para el resto de alineaciones no se establecen retranqueos.

Las alineaciones máximas de las áreas edificables definen exclusivamente la envolvente máxima de la edificación pudiendo disponerse libremente la fachada en su interior.

UN-IV.2.-ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS.

La edificación no podrá sobrepasar las nueve (9) plantas y veintiocho (28) metros de altura.

Sobre la última planta permitida no se permitirá plantaático ni el aprovechamiento bajo cubierta.

UN-IV.3.-CONDICIONES DE PARCELA.

Se establece una parcela mínima de trescientos (300) metros cuadrados.

UN-IV.4.-OCUPACIÓN.

Sobre rasante:

La edificación podrá ocupar el cien por ciento (100%) de las áreas edificables dentro de los retranqueos definidas por las alineaciones máximas.

Bajo rasante:

La ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela incluyendo los retranqueos.

UN-IV.5.-SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.

Se determina una superficie máxima edificable por manzana en el uso de Vivienda de Protección aplicando el coeficiente de ponderación $C_p = 0,7$, y $1,00$ para Vivienda Libre, la superficie máxima expresada uso predominante residencial, así mismo se determina el número de Viviendas máximo de manzana para el Uso Vivienda de Protección.

SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE EN USO PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	% S.E.U.P	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	EDIFICABILIDAD	NÚMERO VIVIENDAS
2.481,00 m ²	5.954,67 m ²	RESIDENCIAL VIVIENDA PROTECCIÓN	67,47	0,7	5.746,67 m ²	48
		RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	32,53	1,00	1.932,00 m ²	16
Total MANZANA C/b			100		7.678,67 m²	64

UN-IV.6.-POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Posición respecto de la Alineación Oficial.

Según los retranqueos establecidos.

Posición respecto a las Parcelas Colindantes Residenciales.

La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones siguientes:

- Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en los que se produce el adosamiento.
- Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Separación de la edificación dentro de la misma parcela.

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios deberán respetar entre sí una separación mínima entre sus planos de fachada de dimensión igual a la mitad de la altura del mayor de ellos, con un mínimo de (6) metros.

Separación de la edificación entre parcelas colindantes.

La separación mínima de la edificación desarrollada en una parcela entre su plano de fachada con relación al lindero de la parcela colindante será la mitad de la altura (H/2) de la fachada en todos y cada uno de sus puntos computándose incluso los cuerpos volados.

UN-IV.7- SALIENTES Y VUELOS.

Sobre las líneas de retranqueo establecidas, se autorizan únicamente los vuelos abiertos definidos por el PGOU y con el máximo de un (1) metro desde la línea de retranqueo.

Respecto a las alineaciones los establecidos por el PGOU.

Las cornisas y aleros podrán rebasar las dimensiones máximas establecidas para los planos de fachada hasta en 0,75 m del plano máximo definido por los vuelos.

UN-IV.8- CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Tendrán una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a un (1) metro de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales.

UN-IV.9- APARCAMIENTOS.

Se dispondrá de una y media (1 1/2) plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o por cada noventa (90) metros cuadrados construidos para otros usos.

UN-V.-CONDICIONES ESTÉTICAS.

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

La edificación deberá distribuirse de forma que ningún edificio tenga una dimensión longitudinal en planta entre dos vértices de su perímetro superior a cien (100) metros, debiendo diferenciarse las fachadas en varios tramos cuando el bloque sobrepase los sesenta (60) metros de longitud.

ANEXO II

Relación de documentación escrita y gráfica que integra el documento:

Memoria informativa.

Planos de información:

I.01. Situación.

I.02. Clasificación, calificación y regulación, suelo y edificación, red viaria, alineaciones y rasantes (OD-2).

Planos de ordenación:

O.01. Clasificación, calificación y regulación suelo y edificación, red viaria, alineaciones y rasantes (OD-2M).