

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye la modificación puntual núm. 5 del SUR-D 9 “La Viña-El Cañuelo” (Manzana 5) y ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno municipal de fecha 13 de diciembre de 2018 y consta de 20 folios, 4 de ellos planos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
EL SECRETARIO GRAL.,
Fdo.: Mariano Aranda Gracia.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUR-D 9 “LA VIÑA –EL CAÑUELO OESTE”, MANZANA 5 SECTOR SUR-D 9, EN SORIA.

SITUACIÓN: MANZANA 5, RONDA DEL DUERO, EJE 9.3, PASEO 10-5 Y PASEO 10-3
SECTOR SUR-D 9 SORIA.
PROMOTOR: RESIDENCIAL LA VIÑA-CAÑUELO S.L.
ARQUITECTO: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUR-D 9 “LA VIÑA –EL CAÑUELO OESTE”, MANZANA 5 SECTOR SUR-D 9, EN SORIA.

SITUACIÓN: MANZANA 5, RONDA DEL DUERO, EJE 9.3, PASEO 10-5 Y PASEO 10-3
SECTOR SUR-D 9 SORIA.
PROMOTOR: RESIDENCIAL LA VIÑA-CAÑUELO S.L.
ARQUITECTO: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA.

MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUR-D 9 “LA VIÑA –EL CAÑUELO OESTE”, MANZANA 5 SECTOR SUR-D 9, EN SORIA.

SITUACIÓN: MANZANA 5, RONDA DEL DUERO, EJE 9.3, PASEO 10-5 Y PASEO 10-3 SECTOR SUR-D 9 SORIA.
PROMOTOR: RESIDENCIAL LA VIÑA-CAÑUELO S.L.
ARQUITECTO: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA.

MEMORIA VINCULANTE

INDICE

DI-MI MEMORIA VINCULANTE

T I. INTRODUCCIÓN

- 1.1. OBJETO
- 1.2. SITUACIÓN
- 1.3. PARCELARIO Y ESTADO DE LA PROPIEDAD

T II. MARCO NORMATIVO

- 2.1. ENCUADRE LEGAL
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN
 - 2.2.1. LEGISLACIÓN
 - 2.2.2. PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA
 - 2.2.3. TRAMITACIÓN
- 2.3. AFECCIONES SECTORIALES

T III. ORDENACIÓN PLAN PARCIAL SECTOR SUR-D 9 “LA VIÑA – EL CAÑUELO OESTE”

T IV. ORDENACIÓN MODIFICADA

- 4.1. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
- 4.2. MANTENIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS
- 4.3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

T V. CUADROS SINTESIS

T VI. RESUMEN EJECUTIVO

T VII. CONCLUSIONES

DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

T I. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO

El objeto del presente trabajo es la modificación de la ordenación detallada de la Manzana 5 del Sector de Suelo Urbanizable SUD-9 situada entre la Ronda del Duero, el eje 9.3, el paseo 10-5 y el paseo 10-3, está constituida por cuatro parcelas 5A-CL, 5B-CL, 5C-CL Y 5D-CL de Suelo Urbano Consolidado, sin referencias catastrales, como resultado de la ordenación establecida ya por el Plan General de Ordenación Urbana de Soria y por el Plan Parcial del Sector SUR-D 9.

El presente documento se redacta según las prescripciones establecidas en el artículo 10 del Plan Parcial del Sector SUR-D 9, en la Ley 5/99 Ley de Urbanismo de Castilla y León así como en el decreto 22/2004 correspondiente al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se redacta sobre la cartografía básica y planimetrías facilitadas por los Servicios Técnicos del Exmo. Ayuntamiento de Soria.

La promoción de esta Modificación Puntual se redacta por encargo de D. Rafael Ruiz Domínguez, con D.N.I. 16.791.764 Q en representación de Residencial La Viña-Cañuelo S.L. con C.I.F. B-42213231 y con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Caro nº 10 Bajo, 42001 Soria.

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

1.2. SITUACIÓN

La referida manzana 5 está localizada entre la Ronda del Duero, el eje 9.3, el paseo 10-5 y el paseo 10-3 del Plan Parcial Sector SUR-D 9 "La Viña –El Cañuelo Oeste" se sitúa en la zona suroeste a continuación del Sector SUD-5, y entre la Variante Oeste y la Estación del FF.CC. de "El Cañuelo". Se trata de una zona de expansión al suroeste de la ciudad correspondiente al Sector SUD-9 al que pertenece.

El ámbito que incluye la presente Modificación Puntual se circunscribe a las parcelas resultantes 5A-CL, 5B-CL, 5C-CL Y 5D-CL del Proyecto de Actuación (Reparcelación) del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUR-D 9 "La Viña –El Cañuelo Oeste"

La Manzana 5 se constituye conformado por cuatro fincas, que en su totalidad tienen forma trapezoidal. Sus linderos están definidos de la siguiente manera:

NORTESTE: Calle de Nueva Apertura (Ronda del Duero) en línea curvilínea de 85,76 ml.
SURESTE: Calle de Nueva Apertura (Eje 9.3) en línea curvilínea de 101,44 ml.
NOROESTE: Calle de Nueva Apertura (Paseo 10-3) en línea curvilínea de 51,42 ml.
SUROESTE: Calle de Nueva Apertura (Paseo 10-5) en línea recta de 84,00 ml.

Tiene una superficie de seis mil trescientos cincuenta y un metros cuadrados (6.351,00 m²).

1.3. PARCELARIO Y ESTADO DE LA PROPIEDAD

La titularidad de las parcelas actualmente corresponden a:

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	PROPIETARIO	% DE PARTICIPACIÓN
5A-CL	3.327,25 m ²	AYUNTAMIENTO DE SORIA	52,39 %

5B-CL	1.363,88 m ²	PORFIRIO GONZALO MOLINA FÉLIX GONZALO MOLINA ASUNCIÓN GONZALO MOLINA GREGORIO GONZALO MOLINA	21,48 %
5C-CL	1.114,94 m ²	R.A. RUIZ DOMÍNGUEZ ANA G. RUIZ DOMÍNGUEZ	17,55 %
5D-CL	544,93 m ²	HERMANOS GARCÍA HERNÁNDEZ	8,58 %
	6.351,00 m ²		100%

T II. MARCO NORMATIVO

2.1. ENCUADRE LEGAL

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

Legislación Estatal:

- 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 y normativa concordante.

Legislación Autonómica:

- Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León B.O.C.Y.L. 15.04.99 y su modificación Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León B.O.C.Y.L. 10.12.98 y sus modificaciones.
- Decreto 22/2004, de 29 de Enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León B.O.C.Y.L. 02.02.04 y su modificación Decreto 10/2013 de 7 de marzo.
- Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (viv/561/2010).
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

Planeamiento Municipal:

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

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN

La configuración geométrica de las parcelas de resultado obtenidas en la reparcelación de la manzana que nos ocupa y la ordenación contenida en el plan parcial y su desarrollo, establecen muchas dificultades en la materialización de los proyectos arquitectónicos con respecto a la calidad de las viviendas, orientaciones, habitabilidad, cumplimiento normativo etc. en las parcelas donde las irregularidades son palpables (5A-CL y 5D-CL que por otra parte corresponden al porcentaje mayoritario del conjunto de la manzana).

Resolver los accesos a cada parcela, es otro de los aspectos más importantes teniendo en cuenta que la Ronda del Duero donde tiene frente de fachada la parcela se encuentra en proceso pero su realización no va a ser inmediata, por lo que los citados accesos se resuelven por la calle de su situación.

Además permitirá el ajuste a la realidad registral que se vio alterada como consecuencia de la modificación del proyecto de actuación del sector que debió efectuarse en cumplimiento del fallo de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede Burgos de fecha 8 de marzo de 2011, modificación que alteró la configuración inicial de las parcelas de resultado.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 169, punto 3-b), 1º del Reglamento, se considera justificado el interés público de la modificación planteada al mejorar la ordenación urbanística de la parcela y conseguir un entorno favorable para las condiciones de habitabilidad.

2.2.1. LEGISLACIÓN

Las Modificaciones se determinan como instrumentos que introducen cambios justificados, que no implican la Revisión de los mismos, dentro de los planeamientos urbanísticos tanto para los de carácter general como para los planeamiento de desarrollo conforme a lo establecido por el art. 58 Modificaciones de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre -Urbanismo de Castilla y León, y en virtud del Decreto 45/2009, de 17 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en virtud de dicho reglamento, en su texto modificado.

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

Artículo 169. Modificaciones.

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

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

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Por lo tanto, en aplicación del art. 169 del RU 22/04 se considera el instrumento adecuado ya que existe planeamiento general P.G.O.U. de Soria 2006 aprobado definitivamente, y Planeamiento de Desarrollo, Plan Parcial Sector SUD- "La Viña- El Cañuelo" aprobado definitivamente el 8 de Marzo de 2007 y no modifica la ordenación general establecida por este.

2.2.2. PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aplicable.

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

Artículo 1.1.10.- Modificaciones del Plan General (en este caso Plan Parcial)

Se estará a lo dispuesto en los artículos 169, 170, 171, 172 y 173 del RUCyL. Se considera modificación la alteración de las determinaciones del Plan, tanto gráficas como normativas, distinguiéndose entre modificaciones sustanciales o generales modificaciones de ordenación detallada según lo descrito en el artículo anterior.

(...)

El Plan Parcial SUR-D 9 "La Viña- El Cañuelo Oeste", en el artículo 10 de las normas urbanísticas, hace mención al desarrollo de cada una de las manzanas del Plan mediante estudios de detalle. Hasta que el suelo donde se sitúa la actuación no haya alcanzado la condición de urbano (se hayan ejecutado y recibido las obras de urbanización), el estudio de detalle no es el instrumento adecuado para cambiar la ordenación detallada de la manzana 5 objeto de estudio, y debe tramitarse como una modificación del plan parcial (suelo urbanizable).

Sin embargo, aunque la figura del "Estudio de detalle" sea sustituida por la de "Modificación del Plan Parcial" deberán considerarse las determinaciones de dicho art. 10 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial:

Artículo 10 - Estudios de Detalle.

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

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

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

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

1. Su ámbito comprenderá una o varias Unidades Homogéneas de Edificación completas.

2. En el segundo caso, la suma de los aprovechamientos correspondientes podrá ser redistribuida en el nuevo ámbito, sin vinculación a la adscripción de aprovechamientos contenida en el P.P. para cada Unidad Homogénea, aunque sin superar dicha suma.

3. Podrán establecerse nuevas alineaciones de parcela en frentes completos de manzana, cediendo al Ayuntamiento la superficie correspondiente urbanizada según los criterios que éste señale.

4. El aprovechamiento correspondiente a dicha superficie, una vez aceptada por el Ayuntamiento, se podrá hacer efectivo en el resto de la Unidad Homogénea.

5. En ningún caso podrá esto suponer disminución de la dimensión de los viales previstos.

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

En conclusión y por todo lo anteriormente expuesto, procede, es conveniente y esta suficientemente justificado la elaboración de la presente Modificación Puntual.

2.2.3. TRAMITACIÓN

En cuanto a la tramitación de la presente Modificación Puntual se realizará conforme a lo establecido en artículo 163 a 166 Sección 2 Aprobación de Planeamiento Urbanístico del

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

2.3. AFECCIONES SECTORIALES

De acuerdo con la modificación del art. 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado por ellos.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, como puede ser el caso que nos ocupa (así como las modificaciones de Plan Parcial de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico), se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgo naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

En el caso de esta modificación puntual entendemos que nos hallamos en este último supuesto, no constando la existencia de riesgos naturales y no afectando al despliegue de las redes públicas tecnológicas en el área objeto de ordenación, delimitados por las distintas administraciones competentes.

Asimismo, a los efectos de lo previsto en la Ley de Patrimonio Histórico en cuanto a protección o vigilancia arqueológica, se hace constar que, como se desprende del presente documento, la modificación no tiene ningún tipo de incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, ni se deriva de él ningún tipo de intervención sobre el territorio.

En lo que respecta a la accesibilidad, la presente modificación carece de incidencia sobre aspectos de accesibilidad y supresión de barreras en los espacios públicos.

En consecuencia, se estima que no existe incidencia sobre disposiciones estatales o autonómicas reguladoras de la materia, tales como la "Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados", la "Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras" o el "Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras".

Atendiendo a lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en su artículo 7, "Planeamiento territorial y urbanístico", según el cual en los instrumentos 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. Igualmente se indica que en los citados instrumentos se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Del mismo modo incluirán entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

Es claro que la previsión que contiene la Ley señalada no debe tener efecto sobre modificaciones de la naturaleza del que nos ocupa, pues carece del alcance territorial que le haga susceptible de necesitar la inclusión de tales medidas en el orden de la zonificación acústica. En todo caso se indica que el Ayuntamiento dispone de un mapa estratégico de ruido del año 2012, al que nos remitimos.

T III. ORDENACIÓN PLAN PARCIAL SUD-9 “LA VIÑA – EL CAÑUELO OESTE”

Las parcelas objeto de esta modificación, se encuentran afectadas y reguladas por lo establecido en la memoria vinculante y normas urbanísticas del Plan Parcial SUD-9 “La Viña – el Cañuelo Oeste”, concretamente en su artículo 30:

Artículo 30 – ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL COLECTIVO PROTEGIDO O VIVIENDA LIBRE

1. Usos permitidos: el uso residencial en vivienda colectiva, sea libre (“CL”) o de protección oficial (“CP”). Además son compatibles el residencial en unifamiliar adosada o aislada, los servicios terciarios, los usos comerciales, talleres y almacenes-garaje, los usos dotacionales y los institucionales, todo ello con las limitaciones establecidas en el P.G.O.U.. Se permite expresamente el uso de vivienda en planta baja.

2. Usos prohibidos: el uso industrial.

3. Tipología de la edificación: será de manzana cerrada. La edificación se ubicará entre las alineaciones (interiores “máximas y exteriores “obligatorias”) señaladas en Planos de Ordenación, respetando siempre el patio de manzana.

4. Ocupación máxima de suelo: el 100% en planta bajo rasante y 100% en planta baja (excepto zonas de soportales). En planta tipo, según alineaciones exteriores obligatorias e interiores máximas de Planos de Ordenación.

5. Parcela mínima: se fija en un mínimo de 15 metros de fachada y 375 m² de superficie de parcela.

6. Altura máxima: el número de plantas máximo se señala en planos. La edificabilidad consumida en sótanos y semisótanos no computa, y podrá destinarse a aparcamiento, trasteros e instalaciones técnicas. Por encima del número máximo de plantas no se permite la realización de áticos retranqueados ni el aprovechamiento bajo cubierta para cualquier uso que no sea instalaciones generales del edificio o depósitos (no computables). Se seguirán el resto de prescripciones de estas normas (art. 24 y 25).

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

T IV. ORDENACIÓN MODIFICADA

4.1. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Nuestra propuesta resuelve los siguientes aspectos:

- Establecer de manera precisa la ordenación de volúmenes de forma unitaria en la manzana.
- Consolidar dentro de la manzana la tipología de vivienda colectiva.
- Individualización para su construcción de las diferentes parcelas
- Adjudicación de unidades edificatorias a cada propietario:

Parcela 5A-CL
Bloque 1
Bloque 3
Bloque 4

Parcela 5B-CL
Bloque 5

Parcela 5C-CL

Bloque 6

Parcela 5D-CL Bloque 2

- Acceso directo e individualizado desde las calles perimetrales (Paseo 10-3, Paseo 10-5 y Ronda del Duero ya en ejecución)

- Modificar las alineaciones interiores establecidas en el plan parcial en forma de "U" por tres bandas de edificación paralelas a los viales paseo 10-3 y eje 9.3 siendo permeables para permitir el soleamiento y las vistas entre los diferentes edificaciones, así como la creación de nuevos paseos peatonales entre ellos, según el artículo 30 apartado 3 establecido en el Plan Parcial SUR D-9, la tipología edificatoria de manzana cerrada se mantiene al establecerse nuevas alineaciones exteriores obligatorias e interiores máximas para respetar el patio de manzana, la obligación de crear los soportales o porches a lo largo de las cuatro calles de su situación ayudan a desarrollar la manzana como una unidad cerrada en su configuración.

En el artículo 1.03 del apartado Terminología del Plan General de Ordenación Urbana de Soria se define manzana cerrada como "edificación o conjunto de edificaciones de vivienda colectiva que tiene su frente sobre la alineación y que conforma con las colindantes un patio", por lo tanto la reordenación de volúmenes no altera la tipología edificatoria de manzana cerrada ya que se mantiene la creación de un patio de manzana alrededor de un grupo de edificaciones situadas entre alineaciones exteriores obligatorias e interiores máximas.

En la nueva ordenación se aplica la definición de patio de manzana en el citado artículo "es el espacio interior de una manzana, edificable o no en planta baja, definido por las alineaciones oficiales interiores".

- En la presente modificación puntual se mantiene lo establecido en el artículo 32.7 del Plan Parcial SUR D-9, "La superficie entre alineaciones interiores destinada a patio de manzana cumplirá: al menos el 50% de la superficie (en planta baja o primera) se destinará a espacio libre comunitario (de uso privado o público)", el 100% del área del patio de manzana se asigna el uso de espacio libre público o privado.

- Plantear un reajuste de la superficie edificable adaptada a la nueva ordenación, sin modificar en ningún caso la edificabilidad permitida, ni el número máximo de viviendas así como el volumen edificable.

- La superficie de las parcelas 5B-CL y 5C-CL se han modificado, respecto a las establecidas en el plan parcial, para facilitar la urbanización de la mitad del vial peatonal por cada uno de los propietarios.

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

4.2. MANTENIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La ordenación que proponemos es consecuente en todos sus parámetros con la ordenación de la manzana nº 5.

No se supera la ocupación máxima de parcela, en todo caso es menor que la establecida en el Plan Parcial.

Se mantiene el uso predominante Residencial así como el uso pormenorizado de Vivienda Colectiva.

Se aplica sin incremento la superficie edificable a cada una de las parcelas resultantes y no se supera el coeficiente de edificabilidad del Plan Parcial.

Por último, se mantiene la densidad de vivienda para las parcelas ya que no hay aumento de volumen ni de número de viviendas previsto.

4.3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

La ordenación de volúmenes es coherente con la normativa contemplada en el Plan Parcial y con lo establecido en los planos de ordenación del presente documento. Si bien se mantiene el número de viviendas fijado en el Plan Parcial.

T V. CUADROS SINTESIS

	PLAN PARCIAL	MODIFICACIÓN PUNTUAL
CLASIFICACIÓN	Suelo urbanizable delimitado	Suelo urbanizable delimitado
CALIFICACIÓN	Manzana 5-CL. Residencial. Vivienda colectiva libre	Manzana 5-CL. Residencial. Vivienda colectiva libre
SUPERFICIES	6.351,00 m ²	6.351,00 m ²
Parcela 5A-CL	3.327,25 m ²	3.307,41 m ²
Parcela 5B-CL	1.363,88 m ²	1.380,95 m ²
Parcela 5C-CL	1.114,94 m ²	1.117,71 m ²
Parcela 5D-CL	544,93 m ²	544,93 m ²
USOS		
Uso predominante	Residencial vivienda colectiva	Residencial vivienda colectiva
Usos compatibles	Residencial en unifamiliar adosada o aislada, los servicios terciarios, los usos comerciales, talleres y almacenes-garaje, los usos dotacionales y los institucionales, todo ello con las limitaciones establecidas en el P.G.O.U.	Residencial en unifamiliar adosada o aislada, los servicios terciarios, los usos comerciales, talleres y almacenes-garaje, los usos dotacionales y los institucionales, todo ello con las limitaciones establecidas en el P.G.O.U.
Usos prohibidos	Uso industrial	Uso industrial
TIPOLOGÍA	Manzana cerrada	Manzana cerrada
CONDICIONES DE LA PARCELA	Mínimo de 15 metros de fachada y 375 m ² de superficie de parcela.	Mínimo de 15 metros de fachada y 375 m ² de superficie de parcela.
OCUPACIÓN MÁXIMA	El 100% en planta bajo rasante y 100% en planta baja (excepto zonas de soportales). En planta tipo, según alineaciones exteriores obligatorias e interiores máximas de Planos de Ordenación	El 100% en planta bajo rasante y en plantas superiores la establecida en los planos de Planos de Ordenación
EDIFICABILIDAD	2,18 m ² /m ²	2,18 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	13.887,19 m ²	13.887,19 m ²
ALTURA DE EDIFICACIÓN	PB+4 y PB+5	PB+6
Nº DE VIVIENDAS	138	138
ALINEACIONES Y RASANTES	La establecida en los planos de ordenación.	La establecida en los planos de ordenación.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	La establecida en los planos de ordenación.	La establecida en los planos de ordenación.
APARCAMIENTOS	1,5 plazas de aparcamiento por unidad de vivienda o cada 90 m ² construidos para otros usos	1,5 plaza de aparcamiento por unidad de vivienda o cada 90 m ² construidos para otros usos (*)

T VI. RESUMEN EJECUTIVO

El presente apartado responde a lo previsto en el artículo 2.2 de la Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley de Suelo del Estado Español, que prevé, además de lo previsto en el RUCyL, un capítulo denominado Resumen Ejecutivo con el contenido que se indica a continuación:

- Delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente.
Su delimitación es la que se recoge en la documentación gráfica adjunta en el presente documento.
- Ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas.
El ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas es el que corresponde a las parcelas objeto de la modificación.
- Duración de la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas.
De acuerdo al art.156 del RUCyL la aprobación inicial del presente documento produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del art. 288, ya que se modifican las condiciones de ordenación, en las fincas afectadas hasta la entrada en vigor del presente documento, así como la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

T VII. CONCLUSIONES

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

La presente Modificación Puntual correspondiente a la manzana 5.

No cambia la Clasificación del Suelo.

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

No se aumenta la edificabilidad ni tampoco la densidad de viviendas o la intensidad autorizada en el uso del suelo ya que no supera los máximos permitidos por el Reglamento de Castilla y León, por la Ley de Urbanismo de Castilla y León, por el PGOU vigente y por el Plan Parcial del Sector SUR-D 9.

No origina aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al reajuste o actuación propuesta.

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

DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS

1. Usos permitidos: el uso residencial en vivienda colectiva, sea libre ("CL") o de protección oficial ("CP"). Además son compatibles el residencial en unifamiliar adosada o aislada, los servicios terciarios, los usos comerciales, talleres y almacenes-garaje, los usos dotacionales y los institucionales, todo ello con las limitaciones establecidas en el P.G.O.U. Se permite

expresamente el uso de vivienda en planta baja.

2. Usos prohibidos: el uso industrial.

3. Tipología de la edificación: será de manzana cerrada. La edificación se ubicará entre las alineaciones (interiores "máximas y exteriores "obligatorias") señaladas en los planos de ordenación, respetando siempre el patio de manzana.

3. Ocupación máxima de suelo: en planta bajo rasante la ocupación será del 100%, en planta baja se dejará libre de construcciones la parte que corresponde a las calles peatonales transversales manteniendo el porche en las calle perimetrales y en plantas superiores la establecida en los planos de Planos de Ordenación (área de movimiento).

5. Parcela mínima: se fija en un mínimo de 15 metros de fachada y 375 m2 de superficie de parcela.

6. Altura máxima: el número máximo de plantas se señala en los planos de ordenación. La edificabilidad consumida en sótanos y semisótanos no computa, y podrá destinarse a aparcamiento, trasteros e instalaciones técnicas. Por encima del número máximo de plantas no se permite la realización de áticos retranqueados ni el aprovechamiento bajo cubierta para cualquier uso que no sea instalaciones generales del edificio o depósitos (no computable). Se seguirán el resto de prescripciones de estas normas (art. 24 y 25).

7. Aparcamientos: Se reservará, como mínimo, 1,5 plazas de aparcamiento por unidad de vivienda o cada 90 m2 construidos para otros usos. Se recomienda que los aparcamientos se proyecten de forma mancomunada.

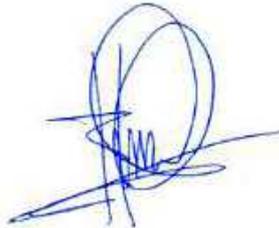
Soria, Noviembre de 2018.

El Arquitecto

La Propiedad



Fdo. Francisco Javier Ceña Jodra



Fdo. Rafael Ruiz Domínguez
en representación de Residencial La Viña-Cañuelo S.L.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUR-D 9 “LA VIÑA –EL CAÑUELO OESTE”, MANZANA 5 SECTOR SUR-D 9, EN SORIA.

SITUACIÓN: MANZANA 5, RONDA DEL DUERO, EJE 9.3, PASEO 10-5 Y PASEO 10-3
SECTOR SUR-D 9 SORIA.
PROMOTOR: RESIDENCIAL LA VIÑA-CAÑUELO S.L.
ARQUITECTO: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA.

LISTADO DE PLANOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUR-D 9 “LA VIÑA –EL CAÑUELO OESTE”, MANZANA 5 SECTOR SUR-D 9, EN SORIA.

SITUACIÓN: MANZANA 5, RONDA DEL DUERO, EJE 9.3, PASEO 10-5 Y PASEO 10-3
SECTOR SUR-D 9 SORIA.
PROMOTOR: RESIDENCIAL LA VIÑA-CAÑUELO S.L.
ARQUITECTO: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA.

LISTADO DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-1	SITUACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS	E: 1/5000
PI-2	PLANEAMIENTO VIGENTE Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	E: 1/1000

PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-1	PROPUESTA DE ORDENACIÓN. PARCELACIÓN	E: 1/1000
PO-2	PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y ALTURAS	E: 1/1000

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUR-D 9 “LA VIÑA –EL CAÑUELO OESTE”, MANZANA 5 SECTOR SUR-D 9, EN SORIA.

SITUACIÓN: MANZANA 5, RONDA DEL DUERO, EJE 9.3, PASEO 10-5 Y PASEO 10-3
SECTOR SUR-D 9 SORIA.
PROMOTOR: RESIDENCIAL LA VIÑA-CAÑUELO S.L.
ARQUITECTO: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA.

PLANOS



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUR-D 9 "LA VIÑA - EL CAÑUELO OESTE", MANZANA 5 SECTOR SUR-D 9, EN SORIA.

Arquitecto Promotor
 Francisco Javier Ceña Jodra
 Residencial La Viña-Cañuelo S.L.

Francisco Javier Ceña Jodra

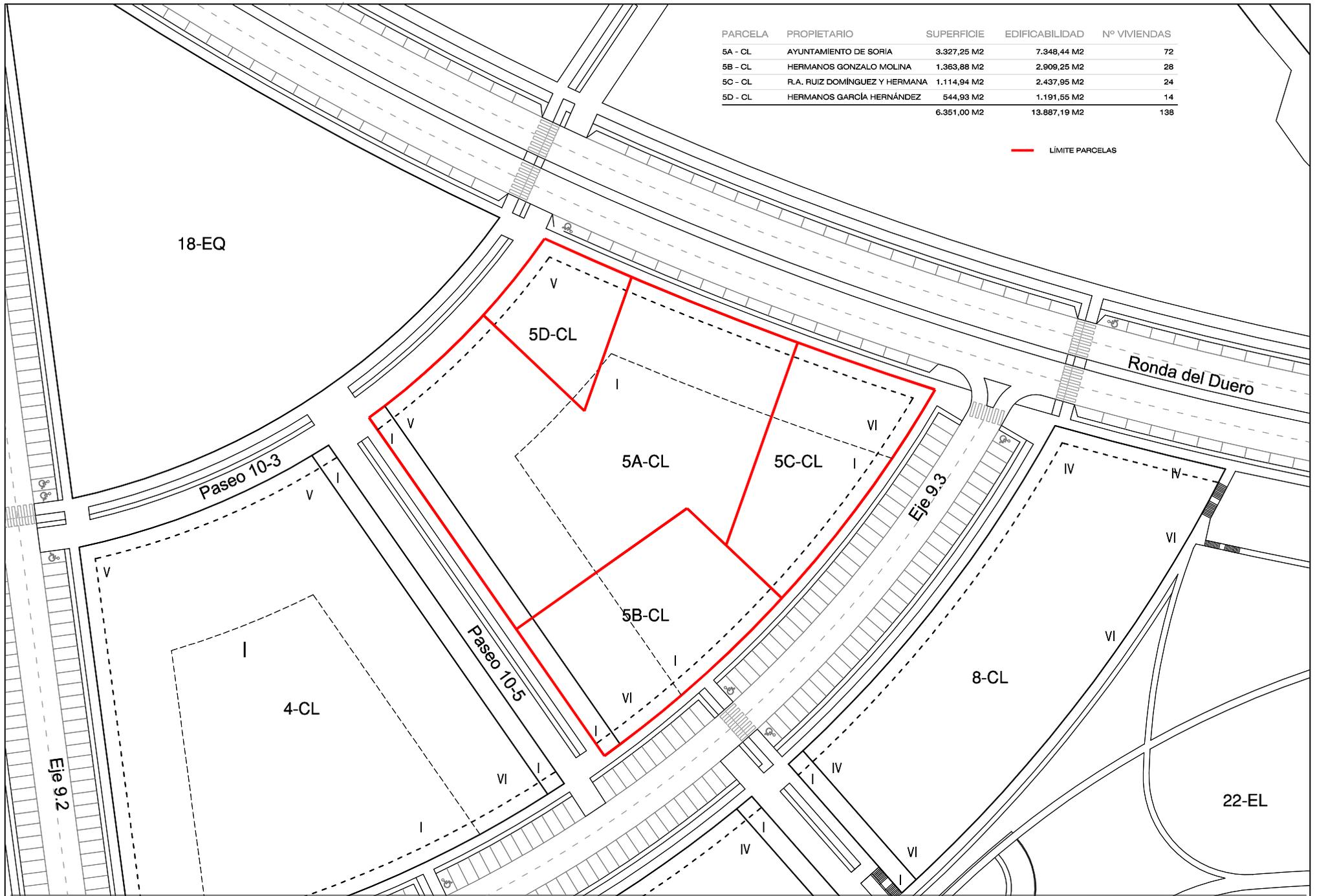
Fecha Escala 1/5000
 Noviembre 2018 0 50 100 200 300 400

Situación, Calificación y Usos
 Plan Parcial SUR-D 9

Plano
PI-1

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
5A - CL	AYUNTAMIENTO DE SORIA	3.327,25 M2	7.348,44 M2	72
5B - CL	HERMANOS GONZALO MOLINA	1.363,88 M2	2.909,25 M2	28
5C - CL	R.A. RUIZ DOMÍNGUEZ Y HERMANA	1.114,94 M2	2.437,95 M2	24
5D - CL	HERMANOS GARCÍA HERNÁNDEZ	544,93 M2	1.191,55 M2	14
		6.351,00 M2	13.887,19 M2	138

— LÍMITE PARCELAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUR-D 9 "LA VIÑA - EL CAÑUELO OESTE", MANZANA 5 SECTOR SUR-D 9, EN SORIA.

Arquitecto Promotor Francisco Javier Ceña Jodra
Residencial La Viña-Cañuelo S.L.

Fecha
Noviembre 2018

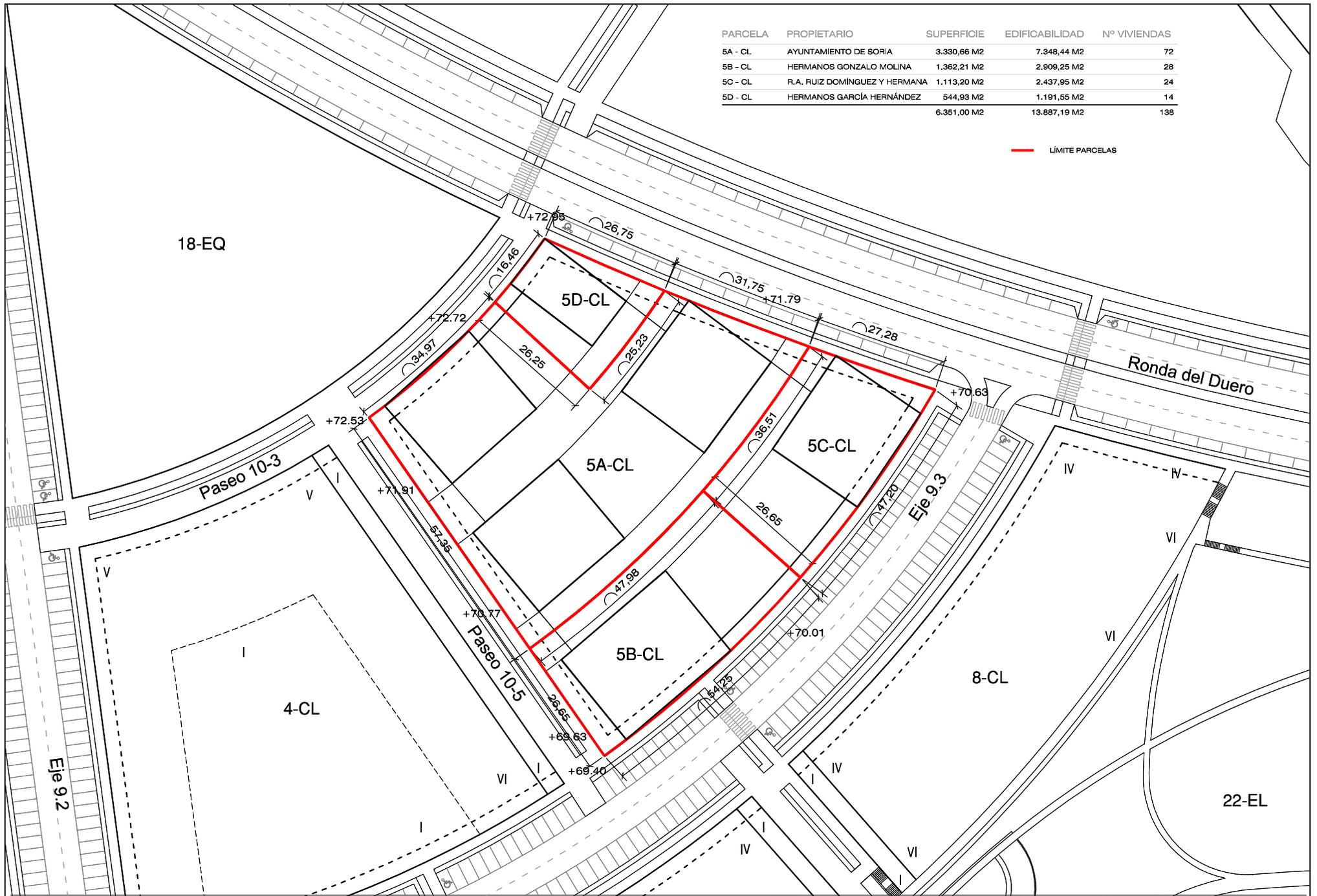
Escala 1/1000
0 10 20 m. 40 m. 60 m.

Planeamiento vigente
y estructura de la propiedad

Plano
PI-2

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
5A - CL	AYUNTAMIENTO DE SORIA	3.330,66 M2	7.348,44 M2	72
5B - CL	HERMANOS GONZALO MOLINA	1.362,21 M2	2.909,25 M2	28
5C - CL	R.A. RUIZ DOMÍNGUEZ Y HERMANA	1.113,20 M2	2.437,95 M2	24
5D - CL	HERMANOS GARCÍA HERNÁNDEZ	544,93 M2	1.191,55 M2	14
		6.351,00 M2	13.887,19 M2	138

— LÍMITE PARCELAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUR-D 9 "LA VIÑA - EL CAÑUELO OESTE", MANZANA 5 SECTOR SUR-D 9, EN SORIA.

Arquitecto Promotor
Francisco Javier Ceña Jodra
Residencial La Viña-Cañuelo S.L.

Francisco Javier Ceña Jodra

Fecha
Noviembre 2018

Escala 1/1000
0 10 20 m. 40 m. 60 m.

Plano
Propuesta de ordenación Parcelación **PO-1**

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
5A - CL	AYUNTAMIENTO DE SORIA	3.330,66 M2	7.348,44 M2	72
5B - CL	HERMANOS GONZALO MOLINA	1.362,21 M2	2.909,25 M2	28
5C - CL	R.A. RUIZ DOMÍNGUEZ Y HERMANA	1.113,20 M2	2.437,95 M2	24
5D - CL	HERMANOS GARCÍA HERNÁNDEZ	544,93 M2	1.191,55 M2	14
		6.351,00 M2	13.887,19 M2	138

- LÍMITE PARCELAS
- ÁREA DE MOVIMIENTO
- ALINEACIÓN EXTERIOR OBLIGATORIA
- ▨ SOPORTAL Y PORCHE
- RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE
- E.L. ESPACIO LIBRE PRIVADO
- E.L. ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- PB+6 Nº ALTURAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUR-D 9 "LA VIÑA - EL CAÑUELO OESTE", MANZANA 5 SECTOR SUR-D 9, EN SORIA.

Arquitecto Promotor
Francisco Javier Ceña Jodra
Residencial La Viña-Cañuelo S.L.

Francisco Javier Ceña Jodra

Fecha
Noviembre 2018

Escala 1/1000
0 10 20m. 40m. 60m.

Propuesta de ordenación Alineaciones y alturas **PO-2**

Plano