



DN-M.I: MEMORIA INFORMATIVA



INDICE de CONTENIDO

DN-M.I: MEMORIA INFORMATIVA.....	4
MI-I.-ANTECEDENTES.....	4
MI-I.A.-OBJETO.....	4
MI-I.B.-AUTOR.....	4
MI-I.C.-ENCARGO.....	4
MI-I.D.-LEGITIMIDAD.....	4
MI-II.-MARCO TERRITORIAL.....	6
MI-II.A.-SITUACION.....	6
MI-II.B.-MORFOLOGIA y TOPOGRAFIA.....	6
MI-II.C.-PARCELARIO y ESTADO de la PROPIEDAD.....	6
MI-III.-MARCO NORMATIVO.....	10
MI-III.A.-LEGISLACION APLICABLE.....	10
MI-III.B.-MARCO LEGAL.....	12
MI-III.C.-PLANEAMIENTO TERRITORIAL APLICABLE.....	15
MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES.....	15
MI-IV.-PLANEAMIENTO SOBRE las PARCELAS.....	16
MI-IV.D.-ANALISIS de la ORDENACION.....	16
DN-MV: MEMORIA VINCULANTE.....	18
MV-I.-CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD.....	18
MV-II.-OBJETIVOS y PROPUESTAS de ORDENACION.....	19
MV-II.A.-OBJETIVOS y CRITERIOS de CLASIFICACION.....	19
MV-II.B.-CRITERIOS de ORDENACION.....	19
MV-II.B.1.-OBJETIVOS ORDENACIÓN.....	19
MV-II.B.2.-PARAMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD).....	20
MV-III.-DESCRIPCION y JUSTIFICACION de la PROPUESTA ORDENACION.....	22
MV-III.-A.-ORDENACION GENERAL.....	22
MV-III.A.1.- CLASIFICACIÓN.....	22
MV-III.A.2.-APROVECHAMIENTO.....	22
MV-III.A.3.-USOS PREDOMINANTES, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS.....	22
MV-III.-B.-ORDENACION DETALLADA.....	22
MV-III.B.1.-CALIFICACION URBANÍSTICA.....	22
MV-III.B.2.-UNIDADES URBANAS.....	26
MV-IV.-CONDICIONES ACCESIBILIDAD.ORDEN VIV/561/2010.....	27
MV-V.- LEY 5/2009, de 4 de JUNIO, del RUIDO de CASTILLA y LEON.....	27
MV-VI.-TRAMITE AMBIENTAL.....	27
MV-VII.-ESTUDIO ECONOMICO.....	28



MV-VIII.-RESUMEN EJECUTIVO.....	29
MV-VIII-A.-RELACION de PARAMETROS ALTERADOS.....	29
MV-VIII-B.-RELACION de CAMBIOS en DOCUMENTACION.....	30
MV-VIII.-B.1.-PLANOS de ORDENACION.....	30
MV-VIII-C.-AMBITO de SUSPENSION de LICENCIAS.....	30
MV-IX.- PRESENTACION.....	30
DN-NU: NORMATIVA URBANISTICA.....	31
UN-I.-AMBITO TERRITORIAL.....	31
UN-II.-TIPOLOGIA EDIFICATORIA.....	31
UN-III.-DETERMINACIONES de USO.....	31
UN-IV.-DETERMINACIONES de VOLUMEN.....	32
UN-IV.1.- ALINEACIONES RASANTES y RETRANQUEOS.....	32
UN-IV.2.- ALTURA de la EDIFICACION y NUMERO de PLANTAS.....	32
UN-IV.3.- CONDICIONES de PARCELA.....	32
UN-IV.4.- OCUPACION.....	32
UN-IV.5.- SUPERFCIE MAXIMA EDIFICABLE y NUMERO MAXIMO de VIVIENDAS.....	32
UN-IV.6.-POSICION de la EDIFICACION.....	33
UN-IV.7- SALIENTES y VUELOS.....	33
UN-IV.8- CERRAMIENTOS de PARCELA.....	33
UN-IV.8- APARCAMIENTOS.....	33
UN-V.-CONDICIONES ESTETICAS.....	34



DN-M.I: MEMORIA INFORMATIVA

MI-I.-ANTECEDENTES

Se redacta este documento en relación al INFORME MUNICIPAL de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Soria de fecha 8 de Julio de 2008, elaborado por la Arquitecto Dña Beatriz Carro Postigo, estableciendo el informe la necesidad de la elaboración de Estudio de Detalle sobre la parcela C-b/2 para adaptar el Aprovechamiento de la parcela establecido en Uso Predominante Residencial, a Uso Pormenorizado Vivienda de Protección (VPP). El destino del suelo según el informe será:

La parcela objeto deberá destinarse a la construcción de viviendas de protección oficial o a otros usos permitidos por la Ley de Medidas de Urbanismo y suelo de Castilla y León, del 1 O septiembre de 2008, y su Reglamento de Urbanismo Art. 374 o a 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.

Con fecha 17 de Mayo de 2020 se recibe informe del Servicio de Urbanismo sección de seguimiento de programas en el que se solicita la subsanación de algunos aspectos del Estudio de Detalle, en relación al cálculo de las viviendas y del Uso Apartamentos Turísticos que se proceden a subsanar.

Se recibe con fecha 27 de Julio, informe de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente y entre otros aspectos se aborda la justificación del cumplimiento del artículo 173 del RUCyL, lo que provoca la modificación de los parámetros inicialmente establecidos en el Estudio de Detalle para adaptarlo a los requerimientos establecidos en el informe.

MI-I.A.-OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es la Ordenación de Volúmenes y la incorporación del Uso Pormenorizado Vivienda de Protección (VPP), a la Manzana C-b del Sector de Suelo Urbanizable SUD-1 situada entre las C/ Elio Antonio de Nebrija, C/Pedro de Rúa y la prolongación de la C/ Mosquera de Barnuevo, que afecta a la Manzana C/b del SURD-1 de Suelo Urbano Consolidado, como resultado de la ordenación establecida ya por el Plan General de Ordenación Urbana de Soria y por el Plan Parcial del Sector SURD-1.”

MI-I.B.-AUTOR

El presente ESTUDIO de DETALLE la Unidad de la Manzana C/b, ha sido realizado por **D. IGNACIO CABRERIZO DE MARCO**, Arquitecto, colegiado nº 2694, perteneciente a la Demarcación de Soria del Colegio de Arquitectos de Castilla y León Este, con domicilio profesional en la Calle Santa Luisa de Marillac nº5 bajo de Soria.

MI-I.C.-ENCARGO

El encargo se realiza por **JOSÉ-LUIS MARTÍNEZ BOBEZ**, actuando en nombre y representación de la Empresa **“DOMUS NEBRIJA, SOCIEDAD LIMITADA”**, con domicilio en Soria-42003, calle Nicolás Rabal, número 23-B, 1º C y C.I.F. número B-42208603,

MI-I.D.-LEGITIMIDAD

Viene determinada en el Artículo 149 del RUCyL que establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones públicas y por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las Administraciones públicas competentes en cada caso.



En relación al Artículo 75 RUCyL, en aplicación de sus objetivos, los instrumentos de planeamiento urbanístico están legitimados para señalar determinaciones diferentes sobre cada uno de los terrenos a los que se apliquen, incluso cuando los mismos presenten características similares o pertenezcan a un mismo propietario.



MI-II.-MARCO TERRITORIAL

MI-II.A.-SITUACION

El ámbito, objeto del presente ESTUDIO de DETALLE se encuentra situado en el borde Oeste del SURD-1, de la ciudad de Soria, ocupando la totalidad de la Manzana C/b que configuran la Calle Elio Antonio de Nebrija por el Oeste, Calle Mosquera de Barnuevo por el Sur, Zona Verde denominada C/d por el este y Calle Pedro de Rúa por el Norte.

MI-II.B.-MORFOLOGIA y TOPOGRAFIA

La Manzana C/b del SURD-1, es el remate oeste de la Manzana C, tiene forma rectangular, con las esquinas achaflanadas de manera recta en las intersecciones de las Calles Elio Antonio de Nebrija y Pedro de Rúa y de manera curva en la rotonda que forma la misma Calle Elio Antonio de Nebrija y la Calle Mosquera de Barnuevo. La línea recta de 100,52 ml linda con la zona

Tiene la manzana una superficie de 2.481 m²

La topografía de la Manzana C/b del SURD-1, es sensiblemente plana oscilando las cotas desde la cota 1091,65m de la intersección de la Calle Elio Antonio de Nebrija y Calle Pedro de Rúa a la cota 1090,08m de la esquina contraria, Calle Elio Antonio de Nebrija con Calle Mosquera de Barnuevo, esto es con una pendiente de 1,70%.

MI-II.C.-PARCELARIO y ESTADO de la PROPIEDAD.

Según se establece en punto 1 del Artículo 173, para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación o instrumento de planeamiento como es el caso del presente documento.

MI-II.C.1.- Identificación de las Fincas

Las Parcelas que conforman el Ámbito del presente Estudio de Detalle y sus titulares registrales son los siguientes:

CUADRO de PROPIETARIOS ESTUDIO de DETALLE Manzana C/b-SURD-1

Propietario	Nº Finca Aportada	%Finca Afectada ED	Superficie Parcela Registral	Aprovechamiento En Uso Predominante Residencial
URBANIZADORA y CONSTRUCCIONES S.A.	C/b1	100 %	806,24 m ²	1.932,0 m ²
HERMANOS SANZ PEREZ	C/b2.1	100 %	300,16 m ²	720,86 m ²
AYUNTAMIENTO de SORIA	C/b2.2	100 %	325,46 m ²	781,46 m ²
CARLOS SIEGRIST	C/b2.3	100 %	344,21m ²	826,25 m ²
INMOBISOR S.L.	C/b2.4	100 %	705,17 m ²	1.694,10 m ²

TOTAL ESTUDIO de DETALLE "Manzana C/b-SURD-1" 2.481,24 m² 5.954,67 m²

Respecto a la titularidad, las parcelas C/b2, provienen de Segregación Urbanística realizada por el Ayuntamiento de Soria y por tanto forman parte, según el Artículo 374 del RUCyL del Patrimonio Municipal de Suelo y su destino necesariamente debe ser a los objetivos fijados en el citado



artículo que en este caso es la Construcción de Viviendas de Protección Pública. Representan el conjunto de las parcelas C/b2, un 67,47 % del total de los aprovechamientos.

Respecto a la parcela C/b1 es de titularidad completamente privada, por lo que el destino de este aprovechamiento no está sujeto al objetivo establecido en el Artículo 374 del RUCyL, sino a cualquiera de los establecidos en el Plan Parcial. Representa esta parcela C/b1, un 32,53% del total de los aprovechamientos.

MI-II.C.2.- Datos Registrales.

Se ha podido constatar que la parcela Cb/2.1 carece de inscripción registral, si bien ha sido obtenida por permuta mediante Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Soria y los Hermanos Sanz, estando actualmente inscrita la parcela a favor de este último.

El resto de las parcelas encuentran inscritas a favor de sus titulares.

MI-II.C.3.- Datos Catastrales.

Los datos catastrales del conjunto de las fincas que conforman ESTUDIO de DETALLE “Manzana C/b-SURD-1” son las siguientes:

CUADRO de CATASTRAL ESTUDIO de DETALLE Manzana C/b-SURD-1			
Propietario	Nº Finca Aportada	Referencia Catastral	Superficie Catastral
URBANIZADORA y CONSTRUCCIONES S.A. HERMANOS SANZ AYUNTAMIENTO de SORIA CARLOS SIEGRIST INMOBISOR S.L.	C/b1	3039104WM4233N0001ML	806 m ²
	C/b2.1	3039109WM4233N0001XL	300 m ²
	C/b2.2	3039110WM4233N0001RL	326 m ²
	C/b2.3	3039111WM4233N0001DL	344 m ²
	C/b2.4	3039112WM4233N0001XL	705 m ²
TOTAL ESTUDIO de DETALLE “Manzana C/b-SURD-1”			2.481 m²

MI-II.C.4.- Servidumbres y Cargas.

Las fincas están libres de cargas y servidumbres

MI II.D.-INFRAESTRUCTURAS

El ámbito del ESTUDIO de DETALLE, esto es la Manzana C/b del SURD-1 cuenta con los siguientes servicios urbanísticos:

MI-II.D.1.- Red de Abastecimiento

Dispone de Red mallada de Ø200 en fundición dúctil para las tuberías generales a lo largo de la Calle Elio Antonio de Nebrija y de Ø100, en los frentes de las Calles Moquera de Barnuevo y Pedro de Rúa.

Además, la manzana dispone de 2 hidrantes contra incendios en cada una de sus esquinas en la acera y de una boca de riego en el punto medio del frente de la Calle Elio Antonio de Nebrija



MI-II.D.2.- Red de Saneamiento

La Manzana dispone de 2 redes de Saneamiento, una que comienza pozo situado en la Calle Pedro de Rúa, en dirección este de diámetro Ø300 y otra que discurre por el frente de la Calle Elio Antonio de Nebrija con diámetro Ø300 girando por la rotonda hacia la Calle Mosquera de Barnuevo donde cambia su sección a Ø400.

Frente a la manzana C/b la red se complementa con diversos pozos ubicados en el perímetro.

MI-II.D.3.- Red de Electricidad

Dispone de Suministro de Electricidad por la compañía I-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES, a través de canalización que parte del transformador denominado CT-5 que se ubica en la rotonda de intersección de la Calle Elio Antonio de Nebrija con la Calle Mosquera de Barnuevo. Esta red discurre por todo el perímetro de la manzana.

MI-II.D.4.- Red de Alumbrado Publico

Paralela a la red eléctrica discurre la red de alumbrado público, que también se conecta al transformador CT- 5. Alrededor del perímetro de la Manzana se ubican (7) farolas.

MI-II.D.5.- Red Viaria

El acceso a la Unidad se produce por:

- Calle Pedro de Rúa.
- Calle Elio Antonio de Nebrija
- Calle Mosquera de Barnuevo

Todas ellas se encuentran pavimentadas conforme al proyecto de urbanización, conectadas y accesibles a la trama urbana.

MI-II.D.6.-Red de Telecomunicaciones

Dispone de Infraestructura compuesta por 2 tubos de PVC Ø110 y sus correspondientes arquetas por las que discurren las redes de los principales Operadores.

MI-II.D.7.-Red de Gas

Dispone de los principales Operadores, por Calle Mosquera de Barnuevo

MI-II.D.8.-Mobiliario Urbano y Control de tráfico

Dispone de Mobiliario urbano y Control de Tráfico en el entorno del ámbito de actuación

MI-II.D.9.-Red de Transporte Publico.

La red de transporte público es la siguiente:

Bus:

Línea 1, Línea 3 y Línea C



Paradas, Camino de los Royales, Calle León

MI II.E.-EDIFICACIONES

Las parcelas que conforman el ámbito del Estudio de Detalle carecen de edificaciones.



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-LEGISLACION 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).
- LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de 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 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:

- 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).
- 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 (BOCyL3/07/2013).
- 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 (BOCyL17/10/2014).
 - 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 sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 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

- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, Marzo 2004. Aprobado Definitivamente 24 de Noviembre de 2004, B.O.P. 26 Enero 2005- MP 10
- 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-1, febrero 2006, Aprobado Definitivamente 22 de Diciembre de 2006, B.O.P. 19/2007- PP SUD-1

MI-III.B.-MARCO 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 -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-1 "Prados Vellacos" y el correspondiente Proyecto de Actuación, así como ejecutadas las correspondientes obras de Urbanización del Sector, la consideración de la Manzana C/b 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.

2.- Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, ni modificar, ni alterar de 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-1 "Prados Vellacos" aprobado definitivamente el 22 de Diciembre de 2006 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.

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

En relación a la ordenación establecida el propio Plan Parcial SUD-1 "Prados Vellacos" del PGOU de Soria, establece:

Cada una de las parcelas afectadas por la NORMA ZONAL 2 EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS Grado 7, que configuran cada bloque lineal, se considerará como una unidad de edificación indivisible, debiendo ser objeto de un proyecto, una licencia y un proceso de edificación unitarios, no obstante, este puede realizarse por fases

En caso de inexistencia de acuerdo, el "anteproyecto" citado promovido por cualquiera de las partes, se tramitará bajo la figura de "estudio de detalle" exigiéndose su definitiva aprobación para la concesión de licencia de cualquiera de las parcelas afectadas

Además, el presente Estudio de Detalle se ve afectado según planeamiento de desarrollo, Plan Parcial SUD-1 "Prados Vellacos" del PGOU de Soria de Febrero de 2006 aprobada definitivamente el 22 de Diciembre de 2006, por el apartado 3 Determinaciones complementarias de la Memoria del Plan Parcial el cual establece:

En la Modificación Puntual nº 10 no se determinaba una parcela concreta para destinarla a viviendas con algún régimen de protección pública, por la dificultad de hacerlo hasta establecer un



critério para su asignación en el proceso equidistributivo y no haberse establecido el correspondiente coeficiente de ponderación según establece el artículo 102.b del reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero).

Establecido en este documento el coeficiente de ponderación con el uso Predominante Residencial $C_p = 0,7$, se asigna la manzana I para la materialización de este uso de vivienda con Protección Pública con una superficie edificable en su uso zonal de $14.564,73 \text{ m}^2$, que expresada en el uso Predominante Residencial equivale a $14.564,73 \times 0,7 = 10.195,31 \text{ m}^2$, correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector.

Se ha establecido una nueva norma zonal denominada Norma Zonal 2 Edificación en Bloque Abierto, grado 6, VPP. Esta norma es la misma que la Norma Zonal 2,6 anterior pero con distinto régimen respecto a los usos permitidos y compatibles.

También se pretende el desarrollo del Artículo 1.2 del Plan Parcial ya que estas circunstancias concurren en la elaboración del presente Estudio de Detalle

1.2. Edificabilidad

Para cada una de las manzanas y parcelas queda fijada la superficie máxima edificable en el uso Predominante Residencial en m^2 con expresión de su uso y número máximo de viviendas según se refleja en el Cuadro de Características del Sector SUD OD-I Prados Vellacos-Este

Este esquema de distribución de edificabilidades y número de viviendas tiene un carácter global y sirve de distribución precisa de todos los valores en el ámbito total del Sector.

No obstante en el Proyecto de Actuación se podrán reasignar las edificabilidades de las parcelas destinadas al uso Predominante Residencial, transfiriendo aprovechamientos y número de viviendas entre dichas parcelas, con objeto de facilitar el proceso equidistributivo, respetando el número máximo de viviendas y las edificabilidades máximas fijadas en este documento, con el resultado último de su inscripción registrada para fijar el aprovechamiento definitivo, tras su aprobación defina uva por parte del Ayuntamiento.

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 del Uso pormenorizado Vivienda de Protección Oficial de la Ordenación en Suelo Urbano establecida en la Manzana C/b, 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.-Afeccion de Carreteras

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

MI-III.D.3.-Afeccion 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.-Afeccion 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.



MI-IV.-PLANEAMIENTO SOBRE las PARCELAS

Se realiza un análisis del planeamiento previo sobre las parcelas con el fin de conseguir la mantener la coherencia con el planeamiento del Plan Parcial SUD-1 "Prados Vellacos" del PGOU

MI-IV.D.-ANALISIS de la ORDENACION

El planeamiento establecido sobre la PARCELA es NORMA ZONAL 2 EDIFICACION EN BLOQUES ABIERTOS - Grado 7, que comprende y regula las áreas de suelo grafiadas con código 2 grado 7 en el Plano nº 2 de Clasificación, Calificación regulación del Suelo y la Edificación del Plan Parcial y que es el mismo para todas las parcelas del ámbito del Estudio de Detalle.

Partiendo de la Clasificación Pormenorizada que se recoge en el Plano nº 2, del Plan Parcial y de las Normas Urbanísticas se establece a continuación las condiciones específicas que van afectar al presente Estudio de Detalle a los efectos de edificabilidad, usos, tipología y condiciones de edificación que quedan recogidas Plan Parcial para la Manzana C/b y son los siguientes:

MI-IV.D.1.-Usos

El uso predominante establecido es el de Residencial Vivienda y residencia Comunitaria y se establecen como compatibles, en distintas situaciones, dentro del Uso Global Terciario, el Hotelero, Comercial, Oficinas Recreativo y dentro del Uso global Dotacional, los usos pormenorizados de Equipamiento, servicios Urbanos, Zonas verdes, Trasportes e infraestructuras, en distintas situaciones y grados.

Como prohibidos todos los no enumerados.

Lo que pretende el Plan Parcial es complementar con distintos usos compatibles dentro de la edificación eminentemente residencial, pues limita la localización sobre todo de los usos terciarios a las plantas bajas y primera.

MI-IV.D.2.-Alineaciones

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 mts. de las alineaciones exteriores a viales. Esta zona de retranqueo sigue siendo de propiedad privada y podrá edificarse bajo rasante, pudiéndose así mismo utilizarse como área ajardinada o terraza de uso privado de las viviendas de planta baja.

Junto a las manzanas C/a y C/c la distancia de las edificaciones y el espacio libre se reducen a una distancia de 16 m.

La ordenanza permite la ubicación de la edificación libre dentro de los retranqueos definidos y de las alineaciones marcadas.

MI-IV.D.3.-Volumen / Edificabilidad

El volumen ordenado en la manzana C/b está definido por un área de movimiento máximo y un aprovechamiento en uso predominante.

Así el volumen máximo según las alineaciones retranqueos y alturas es:

Área dentro de Alineaciones y Retranqueos = 1.936, 79 m²
Alturas permitidas = 6 plantas



$$\text{Volumen Máximo} = 6 \times 1936,79 \text{ m}^2 = 11.620,74 \text{ m}^3$$

La edificabilidad viene determinada en Uso predominante con la posibilidad de ajustar el Uso pormenorizado según los coeficientes establecidos en el texto refundido del Plan parcial del SURD-1 y que es el siguiente:

Establecido en este documento el coeficiente de ponderación con el uso Predominante Residencial $C_p = 0,7$, se asigna la manzana I para la materialización de este uso de vivienda con Protección Pública con una superficie edificable en su uso zonal de $14.564,73 \text{ m}^2$, que expresada en el uso Predominante Residencial equivale a $14.564,73 \times 0,7 = 10.195,31 \text{ m}^2$, correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector.

El aprovechamiento asignado es de $5.953,87 \text{ m}^2$ en Uso predominante Residencial con un coeficiente de (1)

MI-IV.D.4.- Número de Viviendas

El número de viviendas asignadas es de 49 viviendas libres. Al tratarse de viviendas libres no tienen ningún tipo de limitación en cuanto a la superficie máxima.

El Plan Parcial establece diferentes ratios respecto de la vivienda libre ($120\text{m}^2/\text{Vivienda}$) en relación a la vivienda de protección que lo fija en ($112\text{m}^2/\text{vivienda}$).

No se cumplen los estándares de Vivienda de Protección establecidos en el artículo 87 del Reglamento ya que se destina el 10% del aprovechamiento cuando debería ser del 30 al 80% esto es un déficit respecto a los actuales estándares de 129 Viviendas de Protección

MI-IV.D.5.- Alturas

Las alturas asignadas son seis (6) plantas y diecinueve (19) metros.



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 de 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, enajeno 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 Detalle de la Manzana C/b



MV-II.-OBJETIVOS y PROPUESTAS de ORDENACION

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

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 ORDENACION

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.-PARAMETROS 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 23,50m, 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 Numero 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-Dotacion 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.-DESCRIPCION y JUSTIFICACION de la PROPUESTA ORDENACION

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

MV.-III.-A.-ORDENACION 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 PREDOMÍNATE 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.-ORDENACION 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.-CALIFICACION 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 Predominate:

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 1ª y 3ª.



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

Dotacional

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

$$4.022,67 = 4.022,67 / 0,70 = 5.746,67 \text{ m}^2 \text{ Edificabilidad Uso Vivienda Protegida.}$$
$$1.932,00 = 1.932,00 / 1,00 = 1.932,00 \text{ m}^2 \text{ Edificabilidad Uso Vivienda Libre}$$

TOTAL EDIFICABILIDAD Manzana C/b = 7.678,47 m²

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 19.50m.
- 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 25m a 16,20m en relación a la parcela C/c y de 25m a 14.65m 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 x 1317 m² = 14.430,06 m² 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 16.00m a 19.50m 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 25m a 16,20m en relación a la parcela C/c y de 25m a 14.65m 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 = (1724,00 m² /100) x 20 = 344.80 m² < 360.36 m² Ordenados
Reserva de Aparcamientos = (1724,00 m² /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 plazas x 10 m² = 172.40 m² < 188,00 m² 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 23,50m 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 3/1 998 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 LEON

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.-TRAMITE 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 ECONOMICO

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). 3º 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.-RELACION de PARAMETROS 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:

PARAMETRO ORDENACION	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 Nº Viviendas	5954,67 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 Protección+16Viviendas Libres
Alineaciones	Según plano nº2 OD	Según plano nº2 OD, reduciendo el fondo de la parcela a 23.50m
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
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.-RELACION de CAMBIOS en DOCUMENTACION

MV-VIII.-B.1.-PLANOS de ORDENACION

Con el presente Estudio de Detalle se Modifica la documentación gráfica del Plan Parcial del SURD-1 en el *Plano nº2 Clasificación, Calificación y Regulación el Suelo y la Edificación, Alineaciones y Rasantes.*

MV-VIII.-B.2.-DOCUMENTACION ESCRITA

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

MV-VIII-C.-AMBITO de SUSPENSION 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 (BOCyL 4/03/2016), vigente a partir del 4/04/2016.

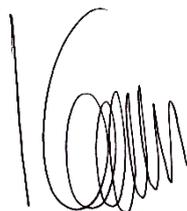
No se considera necesaria la suspensión de otros procedimientos.

MV-IX.- PRESENTACION

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.

En Soria a 16 de Enero de 2021

El, Arquitecto



Fdo. IGNACIO CABRERIZO DE MARCO



DN-NU: NORMATIVA URBANISTICA

UN-I.-AMBITO TERRITORIAL

Comprende y regula las áreas de suelo grafiadas con el Código 2 grado VP en el Plano nº 2 (M) de Clasificación, Calificación regulación del Suelo y la Edificación.

UN-II.-TIPOLOGIA 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 Predomínate:

Residencial:

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

Usos Compatibles:

Terciario

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

Dotacional

- Equipamiento, en situación 1ª y 3ª: en semisótano, planta baja y primera, en todas sus categorías
- Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en categorías 2ª y 4ª
- Zonas verdes y espacios libres, en todas sus canas
- Transportes y comunicaciones, en todas sus ca
- 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 nº 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) mts, 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 EDIFICACION y NUMERO 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 planta ático ni el aprovechamiento bajo cubierta.

UN-IV.3.- CONDICIONES de PARCELA

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

UN-IV.4.- OCUPACION

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 MAXIMA EDIFICABLE y NUMERO MAXIMO 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 de PONDERACION USO	EDIFICABILIDAD	NUMERO de VIVIENDAS
2.481,00 m ²	5.954,67 m ²	RESIDENCIAL VIVIENDA PROTECCION	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.-POSICION de la EDIFICACION

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 ESTETICAS

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.



DN: PLANOS

