

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Estudio de Detalle para la reordenación de las parcelas 7 A, 7B, 7 C y 7C del SURD-5 Calle Manuel Fraga Iribarne, Calle Camino de los Royales y Ronda del Duero, de Soria, aprobado definitivamente por acuerdo del PLENO MUNICIPAL de fecha 15 de Octubre de 2021 y consta de 25 folios y planos sellados y rubricados.

El Secretario General,

DN-M.I: MEMORIA INFORMATIVA



Cód. Validación: CCKM45DLMAZPFTADCSG3ZQZSC | Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 26

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	5
MI-II.A.-SITUACION.....	5
MI-II.B.-MORFOLOGIA y TOPOGRAFIA.....	5
MI-II.C.-PARCELARIO y ESTADO de la PROPIEDAD.....	5
MI-III.-MARCO NORMATIVO	9
MI-III.A.-LEGISLACION APLICABLE	9
MI-III.C.-PLANEAMIENTO TERRITORIAL APLICABLE	13
MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES.....	13
MI-IV.-PLANEAMIENTO SOBRE las PARCELAS	15
MI-IV.D.-ANALISIS de la ORDENACION.....	15
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)	19
MV-III.-DESCRIPCION y JUSTIFICACION de la PROPUESTA ORDENACION	20
MV-III.-A.-ORDENACION GENERAL.....	20
MV-III.A.1.- CLASIFICACIÓN.....	20
MV-III.A.2.-APROVECHAMIENTO.....	20
MV-III.A.3.-USOS PREDOMINANTES, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS	20
MV-III.A.4.-NUMERO de VIVIENDAS	20
MV-III.-B.-ORDENACION DETALLADA	20
MV-III.B.1.-CALIFICACION URBANÍSTICA.....	21
MV-III.B.2.-UNIDADES URBANAS	22
MV-IV.-CONDICIONES ACCESIBILIDAD.ORDEN VIV/561/2010.....	22
MV-V.- LEY 5/2009, de 4 de JUNIO, del RUIDO de CASTILLA y LEON.....	22
MV-VI.-TRAMITE AMBIENTAL.....	22
MV-VII.-ESTUDIO ECONOMICO	22



MV-VIII.-RESUMEN EJECUTIVO.....	24
MV-VIII-A.-RELACION de PARAMETROS ALTERADOS.....	24
MV-VIII-B.-RELACION de CAMBIOS en DOCUMENTACION.....	24
MV-VIII.-B.1.-PLANOS de ORDENACION.....	24
MV-VIII-C.-AMBITO de SUSPENSION de LICENCIAS.....	24
MV-IX.- PRESENTACION.....	25



DN-M.I: MEMORIA INFORMATIVA

MI-I.-ANTECEDENTES

MI-I.A.-OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es la Ordenación de Volúmenes de Manzana 7-CL del Sector de Suelo Urbanizable SUD-5 “La Viña -El Cañuelo” situada entre las C/Manuel Fraga Iribarne, C/Camino de los Royales, Calle de la Justicia y la Ronda del Duero, 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-5.

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 Dña. ALEJANDRA SANZ PASCUAL, actuando en nombre y representación de la Empresa “**DESPACHO ASPAU S.L.P**”, con domicilio en Madrid-28009, Calle O'Donnell nº9 oficina 9B, y C.I.F. número B85163685

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.



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-5, de la ciudad de Soria, ocupando la totalidad de la Manzana 7-CL que configuran la C/Manuel Fraga Iribarne por el Norte, C/Camino de los Royales por el Oeste, la Ronda del Duero por el Sur junto con el sistema general de Zona Verde y por el este con , Calle de la Justicia que separa la manzana 7-CL de la manzana 8-CL

MI-II.B.-MORFOLOGIA y TOPOGRAFIA

La Manzana 7-CL del SURD-5, es el remate de la esquina oeste del SUR-D5 , tiene forma trapezoidal, con un lado Curvo, hacia el sur que ocupa el lindero de la Parcela 7D-U, que linda con el Sistema General de la Ronda del Duero de longitud recta de 96.74m. El resto de linderos son en líneas rectas, siendo el lindero de la Calle de la Justicia (calle peatonal) de 65.85m de longitud, la alineación de la Calle Manuel Fraga de 58,44m de longitud y el frente de la Calle Camino de los Royales de 56,00 m.

Componen la Manzana las Parcelas 7A-CL, 7B-CL , 7C-CL, destinadas a Vivienda en Bloque, las cuales tienen acceso desde la Calle Manuel Fraga , Calle de la Justicia y por el frente del Camino de los Royales, y la Parcela 7D-U, destinada a vivienda Unifamiliar, que se sitúa a lo largo de la Ronda del Duero, volviendo a los lados hacia la Calle de la Justicia y Camino de los Royales y teniendo como fondo las parcelas anteriormente citadas.

Tiene la manzana una superficie de 4.358,54 m²

La topografía de la Manzana 7-CL del SURD-5, es sensiblemente plana oscilando las cotas desde la cota 1080.20m de la intersección de la Calle Peatonal a la altura de la Calle Manuel Fraga a la cota 1079.90m de la esquina de intersección de la mencionada Calle Manuel Fraga con la Calle Camino de los Royales, con pendiente del 2.5%; Continuando el lindero de la Calle Camino de los Royales hasta la cota 1079.30m, con pendiente de 0,75%. Desde esa cota sube por el lindero sur de la parcela 7D-U hasta la cota 1083.30m de la intersección con la, Calle de la Justicia con el 3,80 % de pendiente.

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

Según se establece en punto 1 del Artículo 173 del RUCyL, 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, no siendo el caso del presente documento ya que no se alteran dichos parámetros.



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

Las Parcelas que conforman el Ámbito del presente Estudio de Detalle son los siguientes:

CUADRO de PARCELAS AFECTADAS ESTUDIO de DETALLE Manzana 7-CL-SURD-5

Parcela	%Finca Afectada ED	Nº Viviendas	Superficie Parcela	Aprovechamiento En Uso Predominante Residencial
Parcela 7A-CL	100 %	25	1.137,17 m ²	2.481,53 Uas
Parcela 7B-CL	100 %	17	771,10 m ²	1.682,69 Uas
Parcela 7C-CL	100 %	14	620,55 m ²	1.354,16 Uas
Parcela 7D-U	100 %	4	1.829,72m ²	609.82 Uas

TOTAL ESTUDIO de DETALLE "Manzana 7-CL-SURD-5" 4.358,54 m² 6.128,20 Uas.

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

Se ha podido constatar que las parcelas encuentran inscritas a favor de sus titulares a través del Proyecto de Actuación del SURD-5.

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

Los datos catastrales del conjunto de las fincas que conforman ESTUDIO de DETALLE" Manzana 7-CL del SURD-5" son las siguientes:

CUADRO de CATASTRAL ESTUDIO de DETALLE Manzana 7-CL del SURD-5

Finca	Referencia Catastral	Superficie Catastral
Parcela 7A-CL	2935101WM4223N0001YG	1.137 m ²
Parcela 7B-CL	2935102WM4223N0001GG	771 m ²
Parcela 7C-CL	2935103WM4223N0001QG	621 m ²
Parcela 7D-U	2935104WM4223N0001PG	1.830 m ²

TOTAL ESTUDIO de DETALLE "Manzana 7-CL del SURD-5" 4.359 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 7-CL del SURD-5 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 Manuel Fraga y en la Calle Camino de los Royales

Además, la manzana dispone de 1 hidrantes contraincendios en la Calle Manuel Fraga



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

La Manzana dispone de 2 redes de Saneamiento, en la Calle Manuel Fraga , en dirección Oeste de diámetro Ø300 y otra que discurre por la Calle Camino de los Royales en dirección sur con diámetro Ø300.

Frente a la manzana 7-CL 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 que se ubica justo en frente de la manzana de la Calle Manuel Fraga. 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 anteriormente mencionado. 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 Manuel Fraga Iribarne
- Calle Camino de los Royales
- Ronda del Duero (SG-Espacios Libres)

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 Manuel Fraga Iribarne y Calle Camino de los Royales

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 Manuel Fraga Iribarne

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 (BOCyL 17/10/2014).
 - LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).
 - DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre 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

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

MI-III.B.-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-5 “La Viña y El Cañuelo” y el correspondiente Proyecto de Actuación, así como ejecutadas las correspondientes obras de Urbanización del Sector, la consideración de la Manzana 7-CL como suelo urbano consolidado.

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

Artículo.131.- Objeto



Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para conectar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

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

Conforme a lo determinado en el:

Artículo. - 132 Coherencia con el Planeamiento General.

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

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-5 “La Viña y el Cañuelo” aprobado definitivamente el 18 de Enero de 2007 y no modifica la ordenación general establecida por este, ya que la modificación se plantea en orden de la volumetría interior y desarrollo edificatorio de la citada Manzana 7-CL.

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

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

Artículo 10 - Estudios de Detalle.

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

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

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

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



1. Su ámbito comprenderá una o varias Unidades Homogéneas de Edificación completas.
2. En el segundo caso, la suma de los aprovechamientos correspondientes podrá ser redistribuida en el nuevo ámbito, sin vinculación a la adscripción de aprovechamientos contenida en el P.P. para cada Unidad Homogénea, aunque sin superar dicha suma.
3. Podrán establecerse nuevas alineaciones de parcela en frentes completos de manzana, cediendo al Ayuntamiento la superficie correspondiente urbanizada según los criterios que éste señale.
4. El aprovechamiento correspondiente a dicha superficie, una vez aceptada por el Ayuntamiento, se podrá hacer efectivo en el resto de la Unidad Homogénea.
5. En ningún caso podrá esto suponer disminución de la dimensión de los viales previstos.

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

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

A/ Contenido

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

B/ Tramitación

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

C/ Formulación

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

MI-III.C.-PLANEAMIENTO TERRITORIAL APLICABLE

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

MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES

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

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

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



MI-III.D.2.-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-5 "Prados Vellacos" del PGOU

MI-IV.D.-ANALISIS de la ORDENACION

Plan Parcial establece:

- *Vivienda colectiva libre con unifamiliar:*

Es una tipología que combina la vivienda colectiva (libre) de 20 metros de fondo máximo, con la vivienda unifamiliar. La razón de esta elección es su carácter de límite de sector y de ciudad. Los proyectos de edificación podrán jugar con distintas alturas para resolver esta posición de borde, aprovechando siempre la orientación sur de las parcelas. La edificabilidad de las mismas se ha estudiado de forma que pueda llegarse a partir la manzana o crearse calles interiores privadas. En cualquier caso, la densidad de la manzana al combinar las dos tipologías permite la creación de zonas comunitarias como piscina, juegos de niños, tenis, etc.

Partiendo de la Clasificación Pormenorizada que se recoge en el Plano nº O2, 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 7-CLy son los siguientes:

MI-IV.D.1.-Usos

Los usos permitidos en la Manzana 7-CL, son el uso residencial en vivienda colectiva, sea libre o de protección oficial. 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. Se prohíbe el industrial

MI-IV.D.2.-Tipología de la edificación

El Plan Parcial establece como tipología para la manzana 7-CL:

Para el uso de vivienda colectiva, tanto libre como protegida, en aplicación de los art. 1.0.3 (terminología), 2.6.23, y a los efectos de aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU (excepto normas zonales, que son exclusivas para suelo urbano), la tipología edificatoria es la de "manzana cerrada":

-Manzana (art. 1.0.3): "Unidad de división del suelo, delimitada por las alineaciones oficiales de vías o espacios públicos".

-Manzana cerrada. Art. 1.0.3.: "Tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan". Art. 2.6.23.: "La que tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales. Pueden albergar o no patio de manzana".

Podrá ser manzana cerrada, edificación abierta o cualesquiera otras que se propongan en los proyectos de edificación (o estudios de detalle) de cada Área Homogénea. En cualquier caso, la edificación se ubicará entre las alineaciones señaladas en Planos de Ordenación, materializando siempre el soportal publico cubierto de planta baja.

Respecto a las manzanas de vivienda colectiva:



Uso de vivienda colectiva. Puesto que la alineación oficial (donde se encuentra el soportal) se marca como obligatoria en todas las manzanas, y según tipología indicada en el artículo anterior, la medición de la altura se regirá con las reglas de edificación cerrada (art. 2.6.24.c del PGOU), salvo en vivienda libre, que podrá optarse por cualquiera de las dos tipologías (art.23).

MI-IV.D.3.-Alineaciones

Se permita la ocupación del 100% en plantas bajo rasante y 100% en planta baja (excepto zonas de soportales). En planta tipo, según alineaciones de Planos de Ordenación.

Respecto a las alineaciones exteriores y los fondos edificables, el Plan Parcial establece:

a). Las alineaciones oficiales con soportales en planta baja (a vial rodado en edificación colectiva) se marcan como obligatorias y se deberán respetar a nivel de cierre o línea de fachada, según planos de ordenación y sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 10 de estas Normas Urbanísticas. En cuanto a entrantes y salientes de fachada se atenderá a las disposiciones del PGOU. En caso de proyectos de edificación con tipología de bloque abierto, se respetará la alineación obligatoria “al menos en parte de la fachada a vial rodado” y el porche cubierto siempre a lo largo de “toda la alineación oficial”).

MI-IV.D.4.-Volumen / Edificabilidad

Según el Plan parcial, los volúmenes en la parcela se ordenan según los siguientes criterios:

- Superficie de parcela destinada a vivienda colectiva libre: se trata de un área de 35 metros de fondo y paralela al vial, en la que aplicando aproximadamente el 2,16% de edificabilidad, se obtiene el total de superficie edificable de vivienda colectiva libre en cada parcela (indicada en cuadro adjunto)

- Superficie de parcela destinada a vial (privado o público) de separación de las dos tipologías: se trata de una franja de 6 metros paralela a la anterior, a la que no se aplica edificabilidad por si fuese necesaria su ejecución en una posible reparcelación de las manzanas. En este caso esta superficie pasaría a ser de cesión y mantenimiento público y se debería incluir en el proyecto de urbanización. Sin esta superficie “de colchón”, la subdivisión de parcelas sería imposible manteniendo los criterios de densidad de las dos tipologías en todo el sector.

En caso de que el proyecto conjunto (con ejecución por fases) o estudio de detalle no estimen necesario su materialización (total o parcial) podrá destinarse a cualquiera de los dos usos contemplados.

- Superficie de parcela destinada a vivienda unifamiliar: es la superficie restante de la parcela a la que se aplica la edificabilidad de 0,5 m²/m², y entendiendo este valor como mínimo frente a la edificabilidad total de la manzana (indicada en cuadro).

Respecto a la configuración del soportal de la manzana,

El retranqueo mínimo a la alineación exterior obligatoria será de 3 metros. La altura mínima libre se fija en 2,80 metros (por ser la mínima establecida en el art.2.6.25 del PGOU para uso comercial en planta baja).



La edificabilidad obligatoria (art. 3.2.6 del PGOU), destinada a uso no residencial (terciario o equipamiento colectivo) de cada parcela de vivienda colectiva deberá ubicarse en esta zona en planta baja.

El plan parcial establece los siguientes criterios de ordenación

Debido a su situación de borde de la trama urbana, se han creado 3 manzanas en las que se combina el bloque de 6 plantas con la vivienda unifamiliar en cualquiera de sus modalidades. La razón es la de dar mayor flexibilidad estética y funcional a los proyectos de edificación para que resuelvan creativamente este límite de la ciudad.

De estas tres manzanas, hay una pequeña variación en los coeficientes de edificabilidad en la Manzana-7. La justificación es que la forma de la misma podría dificultar (aunque ligeramente) el proyecto de edificación de las viviendas unifamiliares.

Se mantiene sin embargo la alineación oficial obligatoria y retranqueo en planta baja (en el vial rodado), igualmente que en el resto de edificación colectiva.

La única diferencia con el resto del parcelario, está en el modo de aplicación de los coeficientes de edificabilidad y por tanto la superficie total de parcela. Por tratarse de dos tipologías constructivas tan distintas, y por si se plantea en el proyecto de reparcelación la subdivisión de las mismas (siempre con proyecto único o estudio de detalle previo) se han contemplado en cada manzana tres áreas (“justificadas exclusivamente a efectos de aplicación de edificabilidades y densidades de parcela”):

El resto de determinaciones son las mismas que para las tipologías de vivienda colectiva (exclusiva) y vivienda unifamiliar (exclusiva).

MI-IV.D.5.- Número de Viviendas

El número de viviendas asignadas es para toda la manzana de 60 viviendas libres, si bien 4 se corresponden a vivienda Unifamiliar y 56 a Vivienda Colectiva Libre. Al tratarse de viviendas libres no tienen ningún tipo de limitación en cuanto a la superficie máxima.

MI-IV.D.6.- Alturas

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

Uso de vivienda colectiva. Puesto que la alineación oficial (donde se encuentra el soportal) se marca como obligatoria en todas las manzanas, y según tipología indicada en el artículo anterior, la medición de la altura se regirá con las reglas de edificación cerrada (art. 2.6.24.c del PGOU), salvo en vivienda libre, que podrá optarse por cualquiera de las dos tipologías (art.23).



DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

MV-I.-CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD.

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

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

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

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

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

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



MV-II.-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-5 “La Viña-El Cañuelo”

MV-II.B.-CRITERIOS de ORDENACION

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

MV-II.B.1.-OBJETIVOS ORDENACIÓN

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

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

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

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

MV-II.B.2.-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-5, y lo establecido por el Artículo 133 del RUCyL.

Los parámetros urbanísticos que se va a alterar son:

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

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



Se mantiene entre la edificación de la Parcela 7A-CL con el lindero de la Parcela 7D-U un retranqueo de nueve (9) metros hasta la planta 6 y la planta séptima se debe ajustar al retranqueo establecido de 20 m según se establece en la documentación grafica del Estudio de Detalle.

MV-II.B.3.2-Alturas.

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

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 7-CL es de 6.128,20 (Uas) USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL, Siendo la edificabilidad máxima: 5950.18 m² Residencial Colectiva y Unifamiliar y 356.02 m² Terciario, No se altera

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

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

MV-III.A.4.-NUMERO de VIVIENDAS

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

MV-III.-B.-ORDENACION DETALLADA

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

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

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

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

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

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

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

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

MV-III.B.1.2-Alturas

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

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

El nuevo volumen ordenado es:

$$\begin{aligned} \text{Área dentro de Alineaciones y Retranqueos} &= 1.276.32\text{ m}^2 \text{ y } 137,05\text{ m}^2 \\ \text{Alturas permitidas} &= 7 \text{ y } 6\text{ Alturas} \end{aligned}$$

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

La diferencia de volumen es prácticamente despreciable, ya que no se va a materializar, sino que se trata de una envolvente, con la nueva ordenación por lo que se considera adecuada, en relación a los retranqueos, alturas y volúmenes ordenados en el presente Estudio de Detalle y ajustada a los niveles característicos, ya definidos por la Ordenación previamente establecida además se cumplir con las prescripciones establecidas en el punto 3 del artículo 94 del RUCyL



MV-III.B.2.-UNIDADES URBANAS

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

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

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

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

El presente Estudio de Detalle No altera ningún espacio público.

MV.-V.- LEY 5/2009, de 4 de JUNIO, del RUIDO de CASTILLA y 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 7-CL por lo que no se ven alterados los patrimonios públicos de Suelo del Ayuntamiento de Soria.



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

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

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



MV-VIII.-RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con el artículo 136.1 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-03*, y afecta completamente a las parcelas 7A-CL, 7B-CL, 7C-CL y 7D-U del Plan Parcial SURD-5
- 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. 136.1 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-5	ESTUDIO de DETALLE Manzana 7-CL
Alineaciones	Según plano nº2 OD 25m de fondo	Según plano nº2 OD, 20m de fondo para 7 Plantas
Alturas	6 plantas y 19 metros	7 plantas y 22 metros

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-5 en el *Plano O2 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 7-CL del SURD-5 , **Parcelas 7A-CL, 7B-CL, 7C-CL y 7D-U** 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.

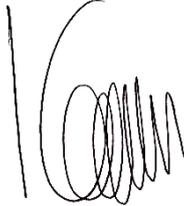


MV-IX.- PRESENTACION

Señalado lo anterior, se presenta la presente ESTUDIO de DETALLE de la Manzana 7-CL del SURD-5 para su tramitación reglamentaria, y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

En Soria a 9 de Julio de 2021

El, Arquitecto



**CABRERIZO
DE MARCO
IGNACIO -
16808822P**

Firmado digitalmente por
CABRERIZO DE MARCO IGNACIO -
16808822P
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-16808822P,
givenName=IGNACIO,
sn=CABRERIZO DE MARCO,
cn=CABRERIZO DE MARCO
IGNACIO - 16808822P
Fecha: 2021.07.09 14:53:42 +02'00'

Fdo. IGNACIO CABRERIZO DE MARCO



DN: PLANOS

