



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el ESTUDIO DE DETALLE en la C/ Cabildo de los Heros, s/n, de Soria , aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de febrero de 2020 y consta de folios sellados y rubricados y planos.

El Secretario Gral,

A. MEMORIA INFORMATIVA



A. Memoria Informativa

1. Autor del encargo.

El presente Estudio de Detalle de la Revisión y Adaptación del PGOU de Soria se hace por encargo de la propietaria del terreno, Mercadona S.A., con número de CIF A-46103834, y con domicilio legal en C/ Valencia nº 5, en Tavernes Blanques, CP. 46016 de Valencia, representada legalmente por Luis Miguel Prieto con DNI nº 50089562-R., con domicilio en Oficinas Mercadona, C/ Río Júcar s/n, CP. 28935 Móstoles (Madrid).

2. Redactor de la Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle de la Revisión y Adaptación del PGOU de Soria se redacta por D. Raúl Ortúñez Serrano, nº de colegiado 2.755 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla León Este con dirección profesional en C/ Imperial Nº10, 6ºC de Valladolid, CP. 47003 (Valladolid).

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Raúl Ortúñez Serrano. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

3. Objeto.

El objeto del presente Estudio de Detalle - Parcela G-1 del Plan Parcial P-3 "Eras de Santa Bárbara" es recoger de forma individualizada para dicha parcela, en suelo urbano consolidado, las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan Parcial P-3 "Eras de Santa Bárbara" y su modificación puntual (siendo un planeamiento asumido por la Revisión y Adaptación del PGOU de Soria), completando y modificando alguna de ellas.

4. Descripción de la Parcela.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle se encuentra en la parte norte de la ciudad, en la zona de las "Eras de Santa Bárbara", situada en C/ Cabildo de los Heros, s/n de Soria (Soria).

La parcela tiene forma casi trapezoidal, con una orografía con una ligera pendiente hacia el noroeste.
Linda:

- Norte con la C/ Cabildo de las Eras, nº 2, de uso residencial, en una longitud de aproximadamente 75,65 m.
- Este con el Paseo de Santa Bárbara, en una longitud aproximada de 31,65 m.
- Sur con la parcela sita en la Ps/ de Santa Barbára nº2 (G), de uso "Espacios Libres", en una longitud de aproximadamente 75,90 m.
- Oeste con la C/ José Luis Palomar, en aproximadamente una longitud de 37,10 m.

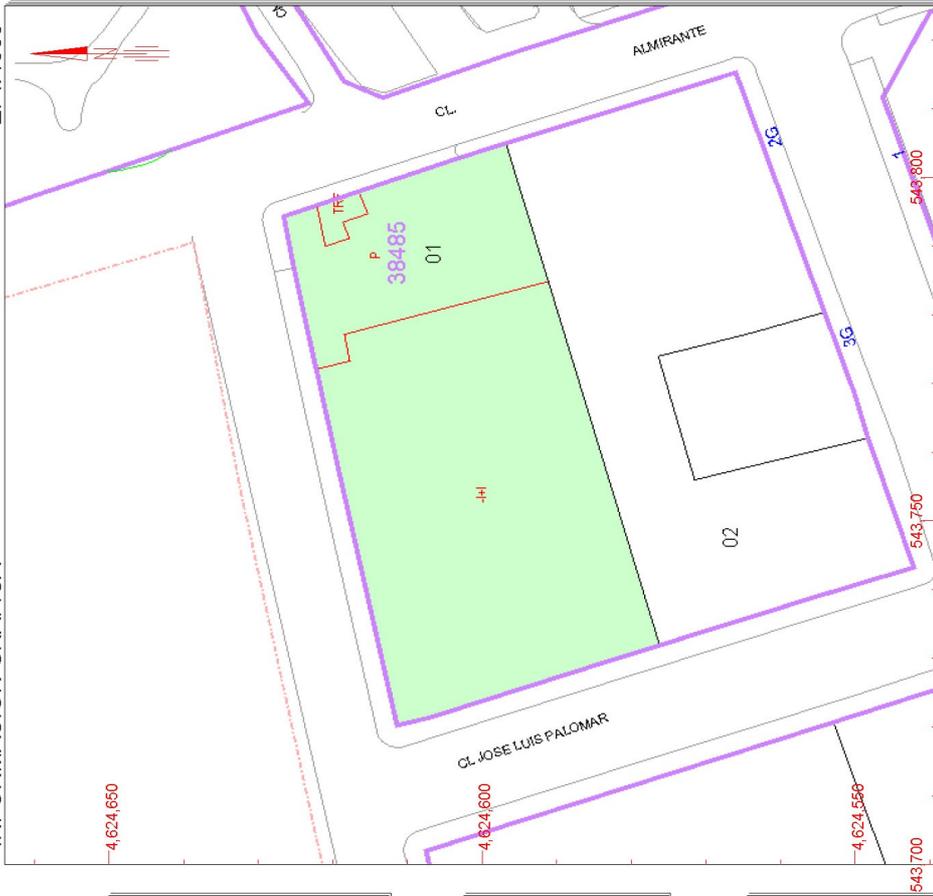
Finca : superficie de 2.699,74 m2 titularidad de Mercadona S.A., inscrita en el registro de la Propiedad DE Soria nº 1 al número de finca 37436, Tomo 2128, Libro 641, folio 224. Sin cargas.

Es la parcela catastral 3848501WM4234N0001QD. Se acompaña la ficha catastral.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 3 de Mayo de 2019

- 543,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- 543,800 Límite de Manzana
- 543,800 Límite de Parcela
- 543,800 Límite de Construcciones
- 543,800 Mobiliario y aceras
- 543,800 Límite zona verde
- 543,800 Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3848501WM4234N0001QD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL CABILDO DE LOS HEROS
42005 SORIA [SORIA] [SORIA]

USO PRINCIPAL
Comercial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
2004

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
3.920

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL CABILDO DE LOS HEROS
SORIA [SORIA] [SORIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
3.920

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
2.606 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	E	-1	01	1.945
COMERCIO	E	00	01	1.945
INDUSTRIAL	E	00	02	30



Su superficie catastral es de 2.606 m². La superficie construida en el interior de la parcela es de

3.920 m². La parcela se encuentra ocupada por una edificación, en uso comercial, más concretamente un supermercado:

- 1.945 m² en planta sótano dedicados a Aparcamiento,
- 1.945 m² en planta baja dedicados a Comercio,
- 30 m² en planta baja dedicados a uso Industrial (Transformador eléctrico),

5. Ordenamiento Jurídico Urbanístico de Aplicación.

El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado por las siguientes normas:

- a)** 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 (BOE» núm. 261, de 31 de octubre de 2015).
- b)** Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10 diciembre 1998) y sus referencias posteriores:
 - Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30 diciembre 2003).
 - Ley 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31 diciembre 2004).
 - Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29 diciembre 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 diciembre 2006).
 - 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 marzo 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 marzo 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).
- c)** Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- d)** Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno Del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 01/10/2013).
 - Ley 9/2014, de 27 de noviembre, por la que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León y se modifica la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- e)** Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley



sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- f)** Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos autónomos y las Corporaciones Locales, de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.
- g)** Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- h)** Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- i)** Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- j)** Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- k)** Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- l)** Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y sus referencias posteriores:
 - Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León.
 - Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
 - Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
 - Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
 - Ley 09/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras.
 - Ley 04/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.
 - 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.
 - Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
 - 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.
 - Ley 1/2012, de 28 de febrero, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.
 - 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 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- m)** Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus referencias posteriores:
- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - Decreto 24/2013, de 27 de junio, regulador de funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (Texto consolidado).
 - DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, regulador de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
 - 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).
 - 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.
- n)** Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- o)** Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- p)** Orden FOM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la LEY 4/2008, de 15 de septiembre.
- q)** Orden FOM/1803/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en Castilla y León de la LEY 8/2007, de 28 de mayo, de



Suelo.

- r) Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- s) Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica fotovoltaica.
- t) R.D.1093/97, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

6. Régimen Urbanístico de Aplicación.

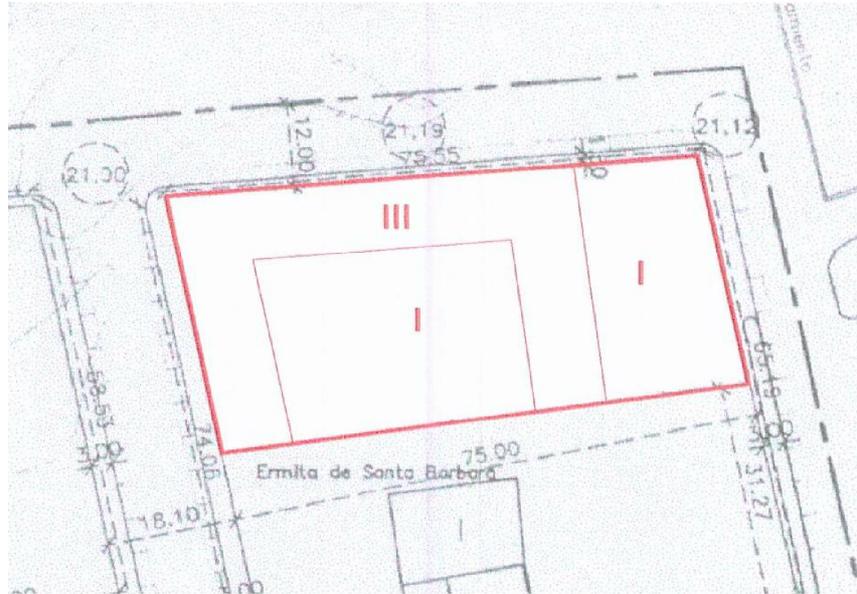
Las normativas urbanísticas de aplicación son:

- a) Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. Aprobación Definitiva Orden FOM/409/10 de marzo de 2.006 .Texto Refundido.
- b) Plan Parcial del Sector P-3 "Eras de Santa Bárbara", del PGOU de Soria, aprobado definitivamente en el Pleno Ordinario de 14 de Diciembre de 1.995, publicándose el mismo en el Boletín Oficial de la Provincia de 2 de febrero de 1.996.
- c) Modificación Puntual del Plan Parcial P-3 "Eras de Santa Bárbara", Parc. G-1, en pleno municipal en sesión de 14 de noviembre de 2002 (BOCyL n.º 236, del 5 de diciembre de 2.002).

7. Determinaciones Básicas del Planeamiento.

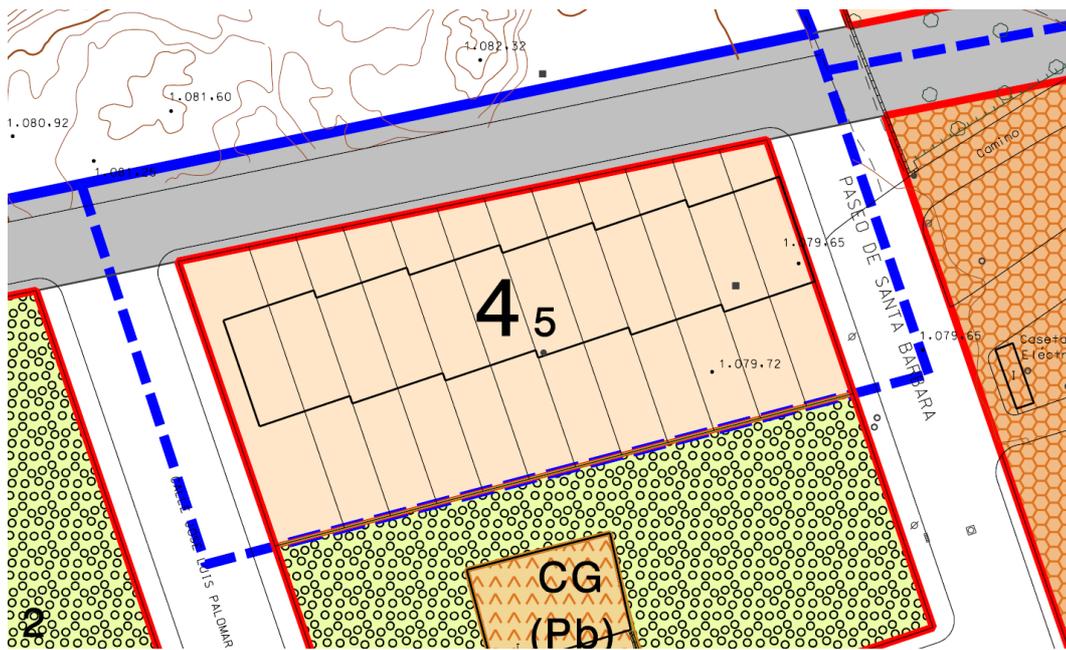
La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se ubica en suelo urbano y es resultado del Plan Parcial del Sector P-3 "Eras de Santa Bárbara", del PGOU de Soria. Se trata de la parcela G-1 de la manzana G del Plan Parcial, sobre la misma se realizó una Modificación Puntual, cambiando el uso pormenorizado de Vivienda Unifamiliar a Residencial Colectiva, en 2.002. Este planeamiento fue asumido por la Revisión y Adaptación del PGOU de Soria de 2.006.





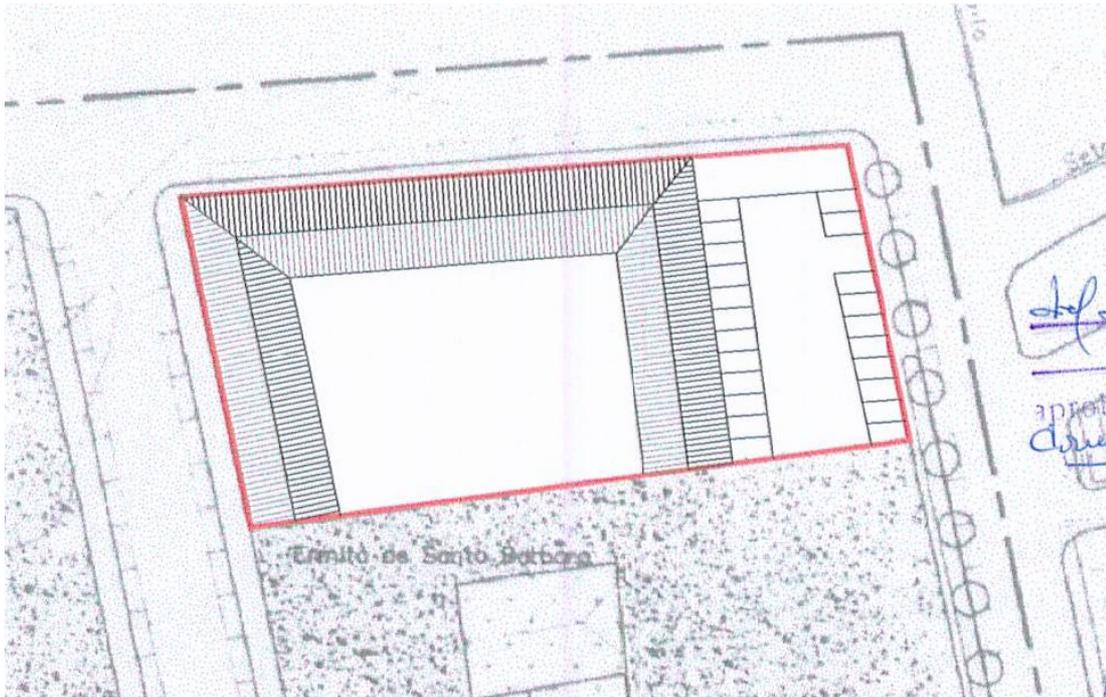
La situación urbanística actual de la parcela, es la siguiente:

- **Tipo de suelo:** Suelo urbano (Plano 5, Hoja 8/31, Clasificación, Calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano)



- **Norma zonal:** 1 (puesto que está asumido el planeamiento anterior: P.P. Sector P-3 "Eras de Santa Bárbara" y su Modificación Puntual).





• **Uso:**

- o Uso global: Residencial
- o Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva.
- o Usos compatibles: "Industrial , Terciario y Equipo , con porcentajes máximos sobre la superficie construida y con aplicación del correspondiente coeficiente de transformación de edificabilidad establecido en el arto 103 c) del P.G.O.U" (P.P. P-3 "Eras de Santa Bárbara"). En este caso los señalados en la Norma Zonal 1 (Artículo 3.3.16.):
 - Terciario:
 - Uso pormenorizado Hotelero, en situación 1ª y 3ª.
 - Uso pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja, usos elementales 1º y 2º.
 - Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera, usos elementales 1º, 2º y en situación 3ª, uso elemental 3º.
 - Uso pormenorizado Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todos sus usos elementales.
 - Industrial:
 - Uso pormenorizado Industria en general, en situación 2ª en semisótano y planta baja, en usos elementales 2º, 3º y 4º.
 - Uso pormenorizado Almacenaje, en situación 2ª.
 - Uso pormenorizado Servicios empresariales, en situación 2ª.
 - Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:
 - Equipamiento, en situación 1ª y 3ª en semisótano, planta baja y primera, en todos sus usos pormenorizados.
 - Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos Feriales y

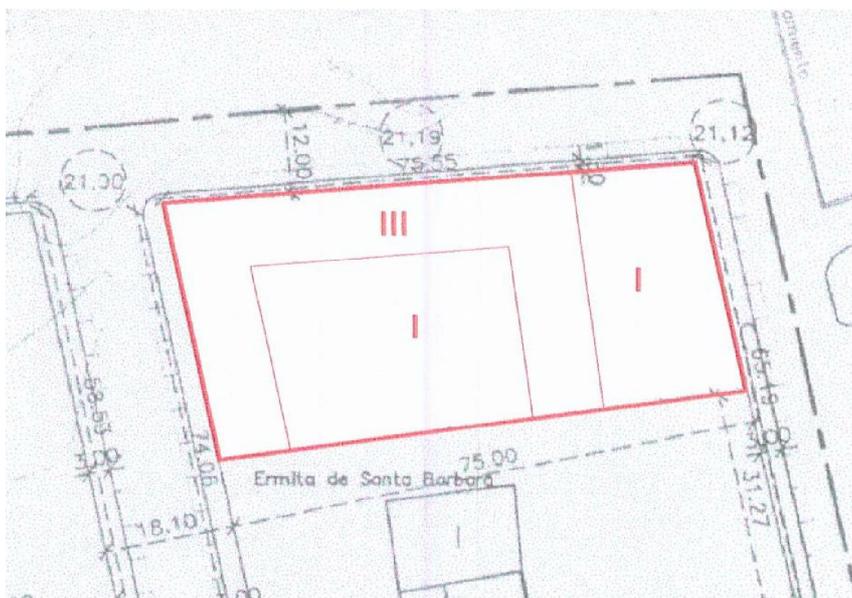


Servicios Funerarios, que serían usos prohibidos.

- Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados.
- Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.

o Usos prohibidos: Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

- **Edificabilidad:** 2.040,00 m² edificables.
- **Nº de viviendas:** 12.
- **Alineaciones y rasantes:** Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General. En este caso las marcadas en el P.P. P-3 "Eras de Santa Bárbara" modificado.
- **Altura de la edificación y número de plantas:** Es la establecida, en número de plantas sobre rasante (incluyendo la planta baja), en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General. En este caso las marcadas en el P.P. P-3 "Eras de Santa Bárbara" modificado.
- **Fondo edificable:** Se establece un fondo edificable que se grafía en el Plano de Ordenación. En este caso las marcadas en el P.P. P-3 "Eras de Santa Bárbara" modificado.



- **Ocupación máxima de parcela:**
 - Sobre rasante: La ocupación de la edificación viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable, (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que se regulan a tal efecto).
 - Bajo rasante: La ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

8. Infraestructuras.

Las dos calles sobre las que se alinea la parcela (C/ Cabildo de los Heros, y C/ Santa Bárbara al este),



disponen de la totalidad de las infraestructuras exigibles.

Cuentan con suministro de agua, suministro eléctrico y saneamiento, así como de acceso rodado de vehículos integrado en la trama urbana con las dimensiones y capacidad suficientes para servir a las edificaciones y usos que se plantean. La red viaria existente está consolidada y en uso. También dispone de acometidas individuales de todos los servicios al borde de la parcela (calles mencionadas).

En Soria, enero de 2.020

Arquitecto:

Promotora : MERCADONA S.A.



RAÚL ORTÚÑEZ SERRANO



LUIS MIGUEL PRIETO GARCÍA

