

1. Fundamentos jurídicos. Encuadre Legal.

Se redacta la presente Estudio de Detalle de la Detalle de la Revisión y Adaptación del PGOU de Soria.

La parcela tiene la condición de solar y es apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente según lo establecido en el artículo 22 de la LUCyL y en el artículo 24 del RUCyL, al contar con:

- Acceso por vía urbana sobre terreno de uso y dominio público, señalada como tal en el PGOU vigente y transitable por vehículos automóviles.
- Servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuados.

En cuanto a la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), esta nos afecta, entre otros:

- Artículo 45, Estudios de Detalle.

“1. Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

a) En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables. [...]”

Del RUCyL nos afectan especialmente los siguientes artículos:

- Artículo 94, Calificación Urbanística.

1. La calificación urbanística comprende:

a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. [...]

b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica o de forma volumétrica. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor. En todo caso se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

c) La asignación de la tipología edificatoria.

d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean, estableciendo en caso necesario ordenanzas específicas para cada uno de ellos.[...]

*3. La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como **altura, volumen o fondo edificable**, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que estén incluidas.[...]*”

- Artículo 131. Objeto

“Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en Suelo Urbano, y pueden tener por objeto:

a) En Suelo Urbano Consolidado, completar o **modificar las determinaciones de ordenación detallada**.[...]

- Artículo 136. Documentación.

“1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:

a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.[...]

- Artículo 157. Trámite ambiental.

“[...]2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

- Artículo 170. Modificaciones de la ordenación detallada.

“1. En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.

Del PGOU nos afectan especialmente los siguientes artículos:

Artículo 2.3.6. Estudios de Detalle (OG)

A/ Contenido

Los estudios de detalle, tendrán por objeto de su formulación y contendrán las determinaciones fijadas

en los artículos 131 al 136 del RUCyL.

B/ Tramitación

Los estudios de detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 154 y 163 del RUCyL.

C/ Formulación

La competencia para su formulación será la regulado en el artículo 149 del RUCyL.

También sería de aplicación en lo que pudiere afectar, las normativas urbanística y administrativa estatal, la normativa administrativa autonómica, la normativa sectorial estatal o autonómica y la normativa de ordenación del territorio.

2. Finalidad del Estudio de Detalle.

La finalidad del presente Estudio de Detalle de la Revisión y Adaptación del PGOU de Soria de 2.006, en el ámbito del planeamiento asumido de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector P-3 “Eras de Santa Bárbara” es único: modificar y adaptar dos de las determinaciones de ordenación detallada de la parcela que nos ocupa asignados a la parcela en la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector P-3 “Eras de Santa Bárbara” de 2.002.

El propietario único de la parcela (de suelo urbano consolidado) tiene la intención de desarrollar sobre la misma un proyecto de reforma del edificio comercial que existe sobre la misma.

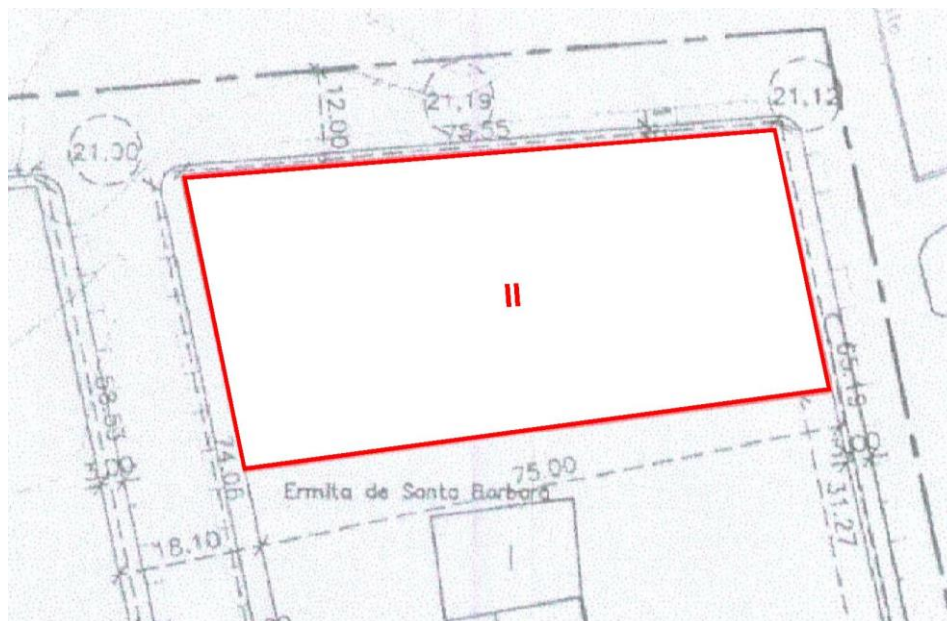
La modificación que se propone es:

- **Variación en el nº de alturas permitido y la eliminación de la limitación del fondo edificable y la alineación a partir de la planta baja, estableciendo en dos (II) el número de alturas permitido en toda la parcela.**

La modificación propuesta cambia la determinación de ordenación detallada establecidas en el PGOU, por lo tanto, como se indica en el Reglamento de Urbanismo de Castilla León en su artículo 131, es el Estudio de Detalle el instrumento de planeamiento adecuado para plantear la indicada modificación.

La modificación de la ordenación detallada tiene como fin último la **reforma de un establecimiento comercial**: un supermercado de la marca MERCADONA. La remodelación de este establecimiento comercial servirá para dar un mejor y mayor servicio a los vecinos del barrio, así como una inversión en la ciudad.

Todo ello no alterando el aprovechamiento urbanístico. De este modo la parcela que nos ocupa quedaría definida así:



Las modificaciones propuestas cambian las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el PGOU, por lo tanto, como se indica el artículo 131 del RUCyL, es el Estudio de Detalle el instrumento de planeamiento adecuado para plantear la indicada modificación.

3. Conveniencia y oportunidad.

Según lo establecido en el artículo 58 (Modificaciones) de la LUCyL y el artículo 169 del RUCyL, los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos.

La posibilidad contemplada en la legislación urbanística, permite a los Ayuntamientos, de oficio o a instancia de particulares, ir adecuando su planeamiento urbanístico a las diferentes necesidades que vayan surgiendo en la aplicación del mismo, de modo que estos se ajusten a los requerimientos de sus habitantes.

El artículo 169 del RUCyL en su apartado 3. b) 1º, indica que las modificaciones deben justificar su la conveniencia, acreditando su **interés público**. La modificación que se plantea a través de este estudio de detalle, establecer en dos (II) el número de alturas permitido en toda la parcela G-1 del PP. del Sector P-3 “Eras de Santa Bárbara”, desde un punto de vista urbanístico logrará:

1. Una **reorganización urbanística**, armonizando el espacio público resultante, al **reducir el número máximo de plantas permitido** y al posibilitar la realización de las **fachadas alineadas a la C/ Santa Bárbara** (además de al resto de vías públicas que delimitan la parcela), **podrán estar separadas una misma distancia**, generando un espacio urbano legible más claramente como calle.
2. **Aumentará las plazas de aparcamiento privado de la zona.**

La modificación propuesta en este Estudio de Detalle mantiene el aprovechamiento y los usos, pudiendo afirmar que **es congruente con el interés general**. Así mismo no incide en beneficio exclusivo del

promotor, en cuanto que tal medida pueda llegar a entenderse erróneamente como una reserva de dispensación, prohibida por el ordenamiento jurídico en materia urbanística.

Además se trata de una reordenación interior de parcela. No se produce, por tanto, aumento alguno en el volumen edificable ya que la edificabilidad actual no se modifica.

La oportunidad de proceder a esta modificación del PGOU de Soria en este documento, viene determinada por la voluntad del propietario de hacer efectivos sus derechos urbanísticos: realizar obras de reforma y ampliación del establecimiento comercial.

4. Identificación y justificación de parámetros alterado: Estado actual y estado propuesto.

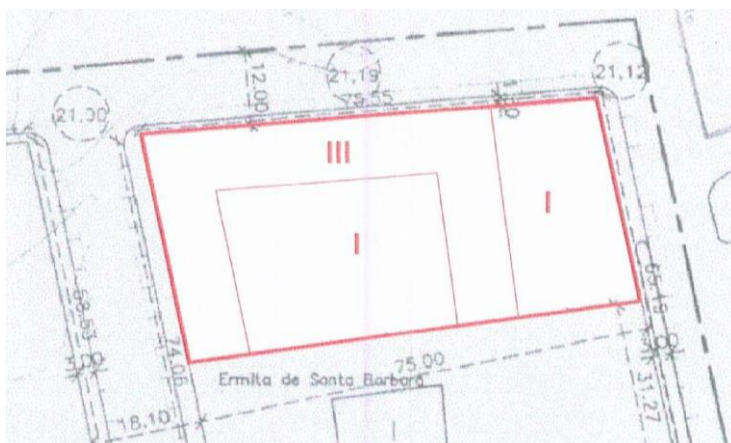
Como se ha indicado con anterioridad este ESTUDIO DE DETALLE se redacta con el objeto de modificar varios parámetros de ordenación detallada de la parcela que nos ocupa: la parcela G-1 del Plan Parcial del Sector P-3 “Eras de Santa Bárbara”: Variación en el nº de alturas permitido y la eliminación de la limitación del fondo edificable y la alineación a partir de la planta baja, estableciendo en dos (II) el número de alturas permitido en toda la parcela. No se modifican la edificabilidad, ni el número máximo de viviendas, ni los usos permitidos en el planeamiento en vigor.

4.1. ESTADO ACTUAL

La situación urbanística actual de la parcela, en la **Revisión y Adaptación del PGOU de Soria de 2.006**, y, como planeamiento asumido, en la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector P-3 “Eras de Santa Bárbara”, 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: Modificación Puntual del P.P. Sector P-3 “Eras de Santa Bárbara”).
- **Uso:**
 - **Uso global:** Residencial
 - **Uso pormenorizado:** Vivienda Colectiva.
 - **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” (Modificación Puntual del 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.
 - 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 la Modificación Puntual del P.P. P-3 “Eras de Santa Bárbara”.
- **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 la Modificación Puntual del P.P. P-3 “Eras de Santa Bárbara”.
- **Fondo edificable:** Se establece un fondo edificable que se grafía en el Plano de Ordenación. En este caso las marcadas en la Modificación Puntual del P.P. P-3 “Eras de Santa Bárbara”.



- **Ocupación máxima de parcela:**
 - Sobre rasante: La ocupación de la edificación viene definida por la porción de

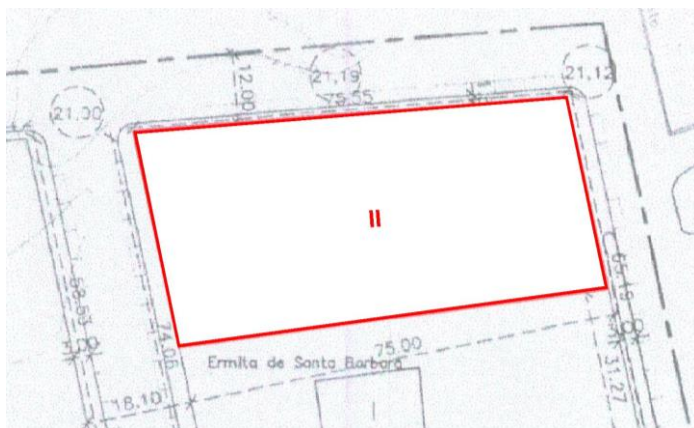
parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable, (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que se regulan a tal efecto).

- Bajo rasante: La ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

4.2. ESTADO PROPUESTO

- La **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: la Modificación Puntual del P.P. Sector P-3 “Eras de Santa Bárbara”).
- **Uso:**
 - **Uso global:** Residencial
 - **Uso pormenorizado:** Vivienda Colectiva.
 - **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” (la Modificación Puntual del 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.
 - **Usos prohibidos:** Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

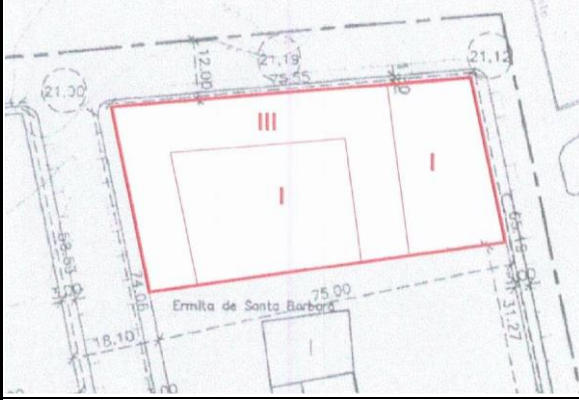
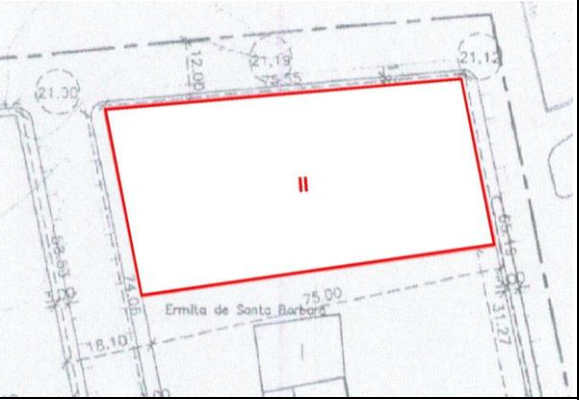
- **Edificabilidad:** 2.040,00 m² edificables.
- **Nº de viviendas:** 12.
- **Alineaciones y rasantes:** Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General. **Las alineaciones marcadas coinciden con los límites de la parcela a vía pública.**
- **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. **Dos alturas en toda la superficie de la parcela.**
- **Fondo edificable:** Se establece un fondo edificable que se grafía en el Plano de Ordenación. **No se establece limitación.**



- **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.

4.3. TABLA COMPARATIVA ENTRE ESTADO VIGENTE Y PROPUESTO DEL PLANEAMIENTO

Se señala en rojo lo que se ha alterado.

		Revisión y Adaptación del PGOU de Soria de 2.006, Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector P-3 “Eras de Santa Bárbara”, como planeamiento asumido (en vigor)	PROPUESTA
Tipo de suelo		Urbano (Plano 5, Hoja 8/31, Clasificación, Calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano)	Urbano (Plano 5, Hoja 8/31, Clasificación, Calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano)
Plano			
Norma zonal		1	1
Uso	Uso global	Residencial	Residencial
	Usos pormenorizados	Vivienda Colectiva	Vivienda Colectiva
	Usos compatibles	Industrial , Terciario y Equipamiento , con porcentajes máximos sobre la superficie construida establecidos en el P.G.O.U.	Industrial , Terciario y Equipamiento , con porcentajes máximos sobre la superficie construida establecidos en el P.G.O.U.
	Usos prohibidos	Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.	Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.
Edificabilidad		2.040 m ²	2.040 m ²
Nº de viviendas		12	12
Alineaciones y rasantes		Las establecidas en la Modificación Puntual del P.P. Sector P-3 “Eras de Santa Bárbara”	Las alineaciones marcadas coinciden con los límites de la parcela a vía pública.
Altura	nº de plantas	Las establecidas en la Modificación Puntual del P.P. Sector P-3 “Eras de Santa Bárbara”. I y III en las zonas señaladas en el plano.	II alturas en toda la superficie de la parcela.
	Máxima	La señalada en el PGOU según el nº de plantas permitido.	La señalada en el PGOU según el nº de plantas permitido.
Fondo edificable		Los establecidos en la Modificación Puntual del P.P. Sector P-3 “Eras de Santa Bárbara”.	No se establece limitación.
Ocupación	Sobre rasante	Según PGOU.	Según PGOU.
	Bajo rasante	Según PGOU.	Según PGOU.

5. Justificación del Cumplimiento de la Normativa Urbanística y del Planeamiento Urbanístico.

Como se estableció en la memoria de información, la normativa urbanística y el planeamiento urbanístico de aplicación para la redacción de este estudio de detalle es la siguiente:

- Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), así como todas sus modificaciones que se encuentren en vigor.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), desarrollado por el Decreto 45/2009, así como todas sus modificaciones que se encuentren en vigor.
- Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. Aprobación Definitiva Orden FOM/409/10 de marzo de 2.006 .Texto Refundido.

En cuanto a la **LUCyL**:

- La parcela tiene la condición de solar y es apta para su uso inmediato según lo establecido en el **artículo 22**.

En cuanto al **RUCyL**:

- La parcela tiene la condición de solar y es apta para su uso inmediato según lo establecido en el **artículo 24**, al contar con acceso por vía urbana (sobre terreno de uso y dominio público, señalada como tal en el PGOU vigente y transitable por vehículos automóviles) y los servicios urbanos preceptivos.
- El Estudio de Detalle cumple con lo establecido en el **artículo 94**, ya que establece la calificación urbanística y la asignación del uso pormenorizado de la parcela inicial y modificada.
- El Estudio de Detalle es la figura idónea para realizar la modificación de los parámetros de ordenación detallada que se plantean, como se indica en el **artículo 131**.
- El Estudio de Detalle tiene coherencia con el planeamiento general vigente (Plan General de Ordenación Urbana de Soria, orden FOM/409/2006) y con los objetivos generales de la actividad urbanística pública cumpliéndose, de este modo el **artículo 132**. No se suprimen, modifican ni alteran determinaciones de ordenación general vigentes, respetando los objetivos, criterios y demás condiciones señalados. Es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y no hay planeamiento sectorial que le afecte. Las modificaciones de ordenación detallada, se identifican de forma expresa y clara, y se justifican adecuadamente en los apartados siguientes. No se produce en ningún caso aumento del volumen edificable ni del número de viviendas previstos en el PGOU de Soria. Tanto en el Resumen Ejecutivo como en la Documentación Gráfica, se justifica como los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes.
- Conforme con el Art. 133 del RUCyL, Determinaciones en suelo urbano consolidado, este Estudio de Detalle se limita a establecer determinaciones de ordenación detallada necesarias para modificar las previstas en el PGOU de Soria. Además no establece una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que se encuentra vigente.
- El Estudio de Detalle incluye la documentación establecida en el **artículo 136**, con finalidad de modificar la ordenación detallada.

En cuanto al **PGOU**:

- El Estudio de Detalle cumple con lo establecido en el **Artículo 2.3.6**, ya que incluye la documentación exigida en el mismo.

6. Influencia del Estudio de Detalle sobre la Ordenación del Territorio y la Ordenación General del Municipio

6.1. INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

La actividad en materia de Ordenación del Territorio se realiza a través de los instrumentos marcados en el artículo 5 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Estos instrumentos, no se ven influidos por las modificaciones propuestas en el Estudio de Detalle, que solo influyen en las determinaciones de ordenación detallada dentro del planeamiento general y que no se encuentran incluidos dentro de las determinaciones de los instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes.

6.2. INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO

Los cambios realizados en este Estudio de Detalle no son significativos respecto a la Ordenación General del Municipio.

El cambio del volumen de movimiento (alturas, fondo edificable y alineaciones) de la parcela que se propone, es coherente con el planeamiento en vigor y las actuaciones llevadas a cabo en parcelas anexas y redundan en el interés general.

El Estudio de Detalle que se limita a cambiar la Ordenación Detallada de la parcela que nos ocupa no influyendo en la Ordenación General Urbanística del municipio en coherencia con el alcance que puede tener legalmente y con sus fines, circunscribiéndose a establecer y desarrollar potencialidades ya previstas en el planeamiento general.

Por ello tampoco afecta a la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica.

7. Resumen Ejecutivo.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 136 del RUCyL, se incluye Resumen Ejecutivo que señala los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente, con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión, conforme al apartado 3 del artículo 11 de la Ley de Suelo.

- El Estudio de Detalle, afecta a una parcela de suelo urbano consolidado, y su fin es **establecer en dos (II) el número de alturas máximo permitido en toda la parcela.**

En el **Plano de Situación** se marca el ámbito donde se modifica la ordenación detallada establecida en el planeamiento general vigente.

Los **parámetros de ordenación detallada que se alteran son:** las alturas máximas por zonas, los fondos edificables máximos por zonas y la alineación exterior por alturas.

- El **ámbito en el que se suspenden las licencias urbanísticas**, la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, se corresponde con **la parcela afectada** por el Estudio de Detalle.

En coherencia con lo establecido por el RUCyL en el artículo 156, la aprobación inicial de este Estudio de Detalle producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º de la letra b) del artículo 288 en la parcela, ya que se producen modificaciones que alteran parámetros de la calificación urbanística.

Una vez producida, esta suspensión se mantendrá, **hasta la entrada en vigor del Estudio de Detalle, o como máximo un año** ya que la suspensión es producida por la aprobación inicial de un planeamiento de desarrollo.

8.**Afección a las redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

De acuerdo con lo previsto en el art. 35.2 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.

No resulta exigible el informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo puesto que se trata de una modificación de planeamiento que no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (ITU 1/2016, art. 5.c).

9.**Análisis de Riesgos de La Zona.**

A los efectos de lo establecido en el artículo 5 b) de Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, *“Modificaciones de planeamiento. Respecto de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo, deben solicitarse los informes citados en el artículo 3, con las siguientes excepciones:[...]”*

b) El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria de la modificación).

c) El informe de las confederaciones hidrográficas sólo es exigible cuando la modificación afecte a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, o cuando establezca determinaciones de ordenación detallada que hagan innecesaria la aprobación posterior de un instrumento de planeamiento de desarrollo.[...]”

y en cumplimiento del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (BOCYL nº 70 del 11 de abril de 2007), y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la 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 nº 246 del 23 de diciembre de 2010), *“1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en*

la memoria del instrumento de planeamiento.

A estos efectos el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico o en el período de información pública en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial.[...]

se determina que es preceptivo solicitar Informe de la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Interior y Justicia, por tanto, se hace un análisis de riesgos sobre las zonas que se pretende actuar, en el que se incluyen tanto los riesgos naturales como los tecnológicos:

9.1. ANALISIS DE RIESGOS NATURALES.

a. RIESGO DE INUNDACIONES.

En la zona afectada no existen riesgo de inundaciones según la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según el RD 903/2010, de valuación y gestión de riesgos de inundación, al estar fuera del área marcada como inundable con probabilidad baja o excepcional (periodo de retorno de 500 años).



b. RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES

Según se establece en la Orden MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León el municipio de Soria está clasificado como de Alto Riesgo, nivel 1 (que establece anualmente la Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente). Sin embargo la parcela objeto del Estudio de Detalle no tiene la consideración de monte, encontrándose a unos 4 km del Monte de Valonsadero, por lo que el riesgo de incendios forestales para esta zona es bajo.

c. RIESGOS GEOTÉCNICOS

Según el “Mapa de movimientos del terreno de España” publicado por el instituto Geológico y Minero de España en 1.987” esta zona del municipio no se encuentra incluido en sectores con peligrosidad potencial por movimientos de ladera.

Según el “Mapa previsor de riesgos por expansividad de arcillas en España” publicado por el instituto Geológico y Minero de España en 1.986, el municipio se encuentra incluido en sectores sin arcillas expansivas.

Según el “Mapa del Karst de España” publicado por el instituto Geológico y Minero de España en 1.986 esta zona del municipio no se encuentra incluido en sectores con peligrosidad potencial por hundimientos kársticos.

d. RIESGOS SÍSMICOS.

En base a la normativa sismorresistente aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, donde se incluye la zonificación sísmica del territorio español, el ámbito objeto de estudio se encuentra dentro de la zona de sismicidad baja ($a_b < 0,04g$).

9.2. ANALISIS DE RIESGOS TECNOLÓGICOS.

a. RIESGO DERIVADO DE LA EXISTENCIA DE ESTABLECIMIENTOS QUE ALMACENAN SUSTANCIAS QUÍMICAS.

La zona objeto del Estudio de Detalle NO EXISTEN establecimientos que almacenen sustancias químicas, se trata de un área mayoritariamente residencial y asistencial.

b. RIESGO DERIVADO DEL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS

La parcela objeto del Estudio de Detalle se encuentra en continuidad con un núcleo urbano existente, encontrándose a unos 1,1 km de la ronda de circunvalación SO-20 que es una vía integrante de la red de itinerarios de Mercancías Peligrosas. Dada la distancia que los separa el riesgo para la zona objeto de estudio es BAJO.

10. Análisis de Impacto Acústico

Según art. 7.1 de la Ley 5/2009 de Ruido que señala “En los instrumentos de planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.”

Asimismo y en aplicación de art 7.3 que indica “La aprobación o modificación de los instrumentos de planificación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada, de acuerdo con la definición de este órgano en la legislación en materia de evaluación de impacto.”

En cumplimiento del indicado artículo se realiza zonificación acústica del ámbito de este estudio de detalle.

El ámbito del estudio de detalle se clasifica como Área tolerablemente ruidosa según se indica en el Artículo 8.c). Tipo 3 de la indicada Ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León (a pesar de que por error en el Mapa de zonificación acústica del Mapa Estratégico del Ruido de Soria se califica a la parcela como Área de Silencio: sanitario, docente, etc.):

Área Tipo 3. Área levemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso comercial [...].

Se adjunta fragmento del Plano de nivel sonoro Total del Mapa Estratégico del Ruido de Soria.



Se observa que en la zona existe un ruido ambiental de entre 60 y 65 dBA, compatible con el uso de la parcela actual (que se mantiene) puesto que en las áreas urbanizadas existentes los valores objetivo para el ruido ambiental son 73 dBA. En todo caso únicamente podrán instalarse nuevos focos que no supongan un incremento superior a 3 dB(A), siempre y cuando este incremento no suponga la superación de los valores objetivo.

11. Evaluación ambiental

A tenor de lo señalado en el artículo 157 del RUCyL, resulta necesario someter el presente Estudio de Detalle al trámite de evaluación de impacto ambiental, ya que se trata de una modificación de planeamiento que establece la ordenación detallada.

Pero, puesto que, el Estudio de Detalle que nos ocupa, no afecta a las condiciones ambientales su entorno, se puede solicitar un pronunciamiento de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León sobre lo innecesario de dicho trámite ambiental, a tenor de que:

- 1º El efecto ambiental previsible es el del mantenimiento de la caracterización urbana e mantiene el uso actual (conforme al planeamiento en vigor), siendo previsibles las mismas emisiones, acústicas, de gases y producción de residuos sólidos o líquidos.
- 2º Al encontrarse en suelo urbano no afecta al ámbito de espacios protegidos.
- 3º No tendrá ningún efecto sobre el desarrollo de los planes urbanísticos contiguos o cercanos.
- 4º Del mismo modo no se prevé ningún efecto indeseable o pernicioso sobre los planes ambientales del entorno.

- 5º No ha lugar a medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del estudio de detalle, tomando en consideración el cambio climático, ya que este estudio de detalle, en la medida que flexibiliza la el volumen edificable de la parcela, facilita la implantación de la edificación y del uso al que se destina, evitando la posible necesidad de generar más suelo urbano (consumiendo rústico) para cubrir esa limitaciones actuales de la parcela.

12. Otras Afecciones Sectoriales.

No hay afecciones de legislación autonómica relacionadas con:

- Patrimonio: Ley de Patrimonio de Castilla y León Ley 12/2002 de 11 de julio, Plan PAHIS 2004-2012 del Patrimonio Histórico de Castilla y León Acuerdo 37/2005 de 31 de marzo y Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León Decreto 37/2007. No hay bienes de interés cultural en el entorno de la parcela (dista del más cercano, el Conjunto Histórico “Casco Antiguo de la Ciudad de Soria”, más de 700 m).
- Cumplimiento de Ley de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León Ley 3/1998 de 24 de junio (modificada por Ley 5/2014 de 11 de septiembre) y Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León Decreto 217/2001 de 30 de Agosto (modificada por Ley 11/2000 de 28 de diciembre y por Decreto Legislativo 1/2006 de 25 de mayo): Según se ha descrito en la memoria informativa, y tratándose de una parcela en suelo urbano consolidado, el cumplimiento de la accesibilidad se justifica en las condiciones de la trama urbana existente.

13. Conclusión.

Estimando que el presente **ESTUDIO DE DETALLE – PARCELA G-1 DEL P.P. P-3 “ERAS DE SANTA BÁRBARA” - Parcela sita en Parcela sita en C/ Cabildo de los Heros, s/n de Soria (Soria)**, ha sido redactada con arreglo a las condiciones de la legislación urbanística vigente, se eleva al Excmo. Ayuntamiento de Soria para que, sometida a conocimiento de la Corporación Municipal, pueda procederse a su tramitación hasta su aprobación definitiva, en los términos expresados en este documento, a cuantas indicaciones nos sean requeridas.

En Soria, Enero de 2020

Arquitecto:

Promotora : MERCADONA S.A.

RAÚL ORTÚÑEZ SERRANO

LUIS MIGUEL PRIETO GARCÍA