

DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes en Calle Eduardo Saavedra, 2; aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 9 de mayo de 2025 y consta de 38 folios rubricados y planos.

LA SECRETARIA GRAL. ACCTAL.

Fdo: M^a Luisa Plaza Almazán

ESTUDIO DE DETALLE DE
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
Calle EDUARDO SAAVEDRA n^o2
-SORIA-

APROBACIÓN DEFINITIVA

MARZO 2025

PROMOTOR:

HERMANOS LÉRIDA GARCIA C.B.

DOCUMENTO:

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA VINCULANTE

RESUMEN EJECUTIVO

EQUIPO REDACTOR:

ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO
Arquitecto



INDICE

El presente Estudio de Detalle está compuesto por la documentación técnica requerida y con el contenido que se contempla en el art. 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero y según la disposición del ITPLAN

Consta de los siguientes documentos:

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

T.0.-Antecedentes

- 0.1 Objeto.
- 0.2 Autor
- 0.3 Situación.
- 0.4 Estado de la Propiedad.
- 0.5 Legitimidad.

T.1.-Encaje Territorial

- 1.1 Situación
- 1.2 Morfología y Topografía
- 1.3 Dotaciones Urbanas e Infraestructuras.
 - 1.3.1.-Red de Abastecimiento
 - 1.3.2.-Red de Saneamiento
 - 1.3.3.-Red de Energía Eléctrica
 - 1.3.4.-Red de Alumbrado Público
 - 1.3.5.-Red Viaria
 - 1.3.6.-Red de Telecomunicaciones
 - 1.3.7.-Red de Gas
 - 1.3.8.-Mobiliario Urbano y Control de Tráfico
 - 1.3.9.-Red de Transporte Público
- 1.4 Edificaciones.

T.2.-Marco Normativo

- 2.1.- Encuadre legal
- 2.2.- Legislación aplicable
- 2.3.- Marco legal
- 2.4.- Planeamiento que desarrolla.
- 2.5.- Planeamiento Territorial aplicable.
- 2.6.- Afecciones sectoriales.

T.3.-Planeamiento del ámbito.

- 3.1.-Análisis de la Ordenación
- 3.2.- Norma Zonal
 - 3.2.1.-TIPOLOGIA EDIFICATORIA.
 - 3.2.2.-DETERMINACIONES DE USO.
 - 3.2.3.-DETERMINACIONES DE VOLUMEN.
 - 3.2.3.1.-Alineaciones y rasantes.
 - 3.2.3.2.-Altura de la edificación y número de plantas.
 - 3.2.3.3.-Fondo edificable.
 - 3.2.3.4.- Patios.
 - 3.2.3.5.- Condiciones de parcela.
 - 3.2.3.6.- Ocupación.
 - 3.2.3.7.- Edificabilidad.
 - 3.2.3.8.- Posición de la edificación.
 - 3.2.3.9.- Salientes y vuelos..
 - 3.2.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS.



T.I.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

T.II.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

- II.1 Objetivos y Criterios de Clasificación. Encuadre Legal
- II.2 Criterios de Ordenación. Planeamiento que desarrolla
 - II.2.1.-Objetivos de la Ordenación.
 - II.2.2.- Parámetros de Ordenación Detallada (OD).
 - II.2.2.1. Alineaciones (OD).
 - II.2.2.2. Alturas (OD).

T.III.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN de la PROPUESTA de ORDENACIÓN.

- III.1 Ordenación General
 - III.1.1 Clasificación.
 - III.1.2 Edificabilidad
 - III.1.3 Uso Predominante, Usos Compatibles y Prohibidos
- III.2 Ordenación Detallada.
 - III.2.1 Calificación Urbanística
 - III.2.1.1 Alineaciones y Fondos
 - III.2.1.2 Alturas.
 - III.2.1.3 Edificabilidad.
- III.3 Unidades Urbanas
- III.4 Condiciones Accesibilidad. Orden TMA/851/2021
- III.5 Ley 5/2009, de 4 de junio del Ruido de Castilla y León
- III.6 Trámite Ambiental.
- III.7 Estudio Económico.

T.IV.- RESUMEN EJECUTIVO

- IV.1 Relación de Parámetros Alterados
- IV.2 Relación de Cambios en Documentación.
 - IV.2.1 Planos de Ordenación
 - IV.2.2 Documentación Escrita
- IV.3 Ámbito de Suspensión de Licencias.

T.V. Conclusiones.

- V.1. Presentación

PI PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI-1-. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**
- PI-2-. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS-DOTACIONES URBANAS**
- PI-3-. CLASIFICACIÓN DEL SUELO P.G.O.U. VIGENTE**
- PI-4-. CALIFICACIÓN, USOS, ALTURAS, ALINEACIONES Y RASANTES PGOU**
- PI-5-. GESTIÓN DEL SUELO URBANO PGOU**
- PI-6-. CATASTRAL Y PARCELARIO EXISTENTE**
- PI-7-. MAPA DE AFECCION ACÚSTICA**
- PI-8-. ORDENACION RED VIARIA SISTEMA GENERAL PREVISTO**
- PI-9-. ORDENACION ACTUAL P.G.O.U**

PO PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-1-. ORDENACIÓN MODIFICADA ESTUDIO DE DETALLE**
- PO-2-. JUSTIFICACION EDIFICABILIDAD P.G.O.U. Y ESTUDIO DE DETALLE**
- PO-3-. ESQUEMAS VOLUMETRÍA P.G.O.U. Y ESTUDIO DE DETALLE.**
- PO-4-. CALIFI, USOS, ALTURAS, ALINEACIONESRASANTES MODIFICADA**
- PO-5-. GESTIÓN DEL SUELO URBANO MODIFICADA**



DN-MI

MEMORIA INFORMATIVA

ESTUDIO DE DETALLE
C/ EDUARDO SAAVEDRA nº 2



T.0. ANTECEDENTES.-

0.1.- OBJETO.-

El objeto del presente Estudio de Detalle es la **ORDENACION DE VOLUMENES con ajuste de alineaciones y número de plantas** que afectan a la parcela de suelo urbano situada en la confluencia de las calles C/ Eduardo Saavedra, y Senda Muerta, parcela de Suelo Urbano Consolidado, con referencia catastral, 3341602WM42340001LZ en la Calle Eduardo Saavedra nº 2, de la ordenación detallada en la documentación por el Plan General de Ordenación Urbana de Soria 2006 vigente.

Se trata por tanto de una nueva ordenación de volúmenes para el ámbito de la parcela objeto, motivada por la existencia de huecos de luces en la fachada medianera norte de la edificación colindante correspondiente al edificio de la Calle Eduardo Saavedra nº 4, (Antiguo Hotel Caballero).

El presente documento se redacta según las prescripciones establecidas tanto en la Ley 5/99 Ley de Urbanismo de Castilla y León como en el decreto 22/2004 correspondiente al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El presente documento se redacta por encargo del promotor y propietario del solar que constituye el ámbito del mismo.

0.2.- AUTOR.-

El autor del presente trabajo es el Equipo Redactor integrado por la empresa ESTUDIO CABRERIZO S.L.P dirigido por Alejandro Cabrerizo de Marco, Arquitecto, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este - Demarcación de Soria - con el [REDACTED] y domiciliado profesionalmente a efecto de notificaciones en Soria en [REDACTED] y teléfono [REDACTED] y correo electrónico: [REDACTED]

0.3.-SITUACIÓN.-

La referida parcela se sitúa en la zona Oeste de la Ciudad de Soria, integrada en una zona de ensanche consolidada de la misma en la que la parcela procede de la revisión de la ubicación de la Estación de Servicio de Combustibles para automóviles y camiones actualmente existente, en lo que era primera circunvalación de la Ciudad de Soria,. En concreto la parcela forma la confluencia de las calle Eduardo Saavedra y la Avenida de Valladolid , limitada por el lindero norte por el resto residual de la llamada Senda Muerta hasta la calle Tarrasa. El ámbito que incluye el presente Estudio de Detalle se circunscribe a una finca catastral.

Nº Parcela	Referencia Catastral	Superficie según Medición	Superficie según Catastro
1	3341602WM4234S0001LZ	992,86 m ²	877.00 m ²
TOTAL ÁMBITO Estudio de Detalle		992.86 m²	877.00 m²



Conforme a la reciente Nota Simple Informativa de Título y Cargas, del Registro de la Propiedad N° 1 de Soria la parcela es:

FINCA DE SORIA N.º 3870
C.R.U. 42006000402772

Datos Registrales:
Tomo 2766, Libro 995, folio 163, Inscripción 5ª.

Descripción:

URBANA. -EDIFICIO sito en Soria , al sitio de “Senda Muerta” ó “Zúñiga”, hoy Calle Eduardo Saavedra, según Catastro, número dos. Sobre dicha parcela se encuentra construida una **ESTACION DE SERVICIO, tienda de conveniencia y bar, y zona sin edificar destinada a vías de circulación para el desarrollo de la estación.** Tiene una superficie según medición reciente de **novecientos noventa y dos metros con ochenta y seis decímetros cuadrados.** Linda: Norte, Senda Muerta; Sur y Oeste, resto de la finca matriz de la nave que segregó esta propiedad de Urbanizadora y Construcciones; y Este Carretera de circunvalación, hoy Eduardo Saavedra.

0.4.-ESTADO DE LA PROPIEDAD. -

La propiedad de la totalidad de la parcela mencionada anteriormente, ámbito de actuación que afecta el presente Estudio de Detalle corresponde al promotor HERMANOS LERIDA GARCIA C.B., NIF [REDACTED] representados por D. Jose Luis Lérida García con D.N.I. nº [REDACTED] y con domicilio a efecto de notificaciones en la Calle [REDACTED].

0.5.-LEGITIMIDAD. -

El Artículo 149. Competencia, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que “Los instrumentos de planeamiento 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”.

T.1. ENCAJE TERRITORIAL

0.1.-SITUACIÓN. –

El ámbito, objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, es una parcela que se encuentra situada en la zona oeste del casco urbano de la ciudad de Soria, en el ensanche surgido en el inicio al oeste de la primera circunvalación de Soria, hoy Calle Eduardo Saavedra para desvío de la circulación rodada procedente y con destino a Madrid desde las provincias limítrofes. Concretamente, corresponde a la parcela señalada con el número dos de la Calle Eduardo Saavedra.



0.2.-MORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA.-

La manzana catastral 33416 en la que se ubica la parcela 02 objeto del presente Estudio de Detalle de forma poligonal sensiblemente cuadrangular está limitada al norte por un tramo residual de la llamada "Senda Muerta; al Oeste por la Calle Tarrasa; al Sur por la Calle Duque de Ahumada y al este por la Calle Eduardo Saavedra.

La parcela 02 con referencia catastral **3341602** se sitúa en el cuadrante Noreste de la manzana descrita anteriormente es de forma poligonal irregular y linda; al Norte en línea recta de 20.72 metros de longitud con la Senda Muerta; al Oeste en línea recta de 36.15 metros de longitud con medianería del edificio sobre la parcela 01 , portales n.º 4 y n.º 6 de la Calle Duque de Ahumada y números 1,3 y 5 de la Calle Tarrasa; al Sur en línea quebrada cóncava de dos tramos rectos de 9.98 metros y 15.18 metros de longitud con la medianería del edificio de viviendas de la Calle Eduardo Saavedra nº 4 (antiguo hotel Caballero) ;y al Este en línea curva ó quebrada convexa de tres tramos rectos de 11.64 m.13.44 m. y 11.94 metros de longitud con terrenos de la circunvalación hoy calle Eduardo Saavedra por donde tiene su entrada y acceso.

La superficie de la parcela es de 876.56 metros cuadrados.

La topografía de la parcela es sensiblemente plana con una cota de acceso media en el nivel + 1076.92 m.

0.3.-DOTACIONES URBANAS e INFRAESTRUCTURAS.-

EL ÁMBITO DEL Estudio de Detalle, la parcela urbana 02 de la manzana catastral 33416, de acuerdo con la información obtenida de la cartografía municipal correspondiente y otros documentos de compañías de suministros y que se grafían en el Plano **PI-2**, cuenta en la actualidad con los siguientes servicios urbanísticos:

03.1.- Red de Abastecimiento:

Dispone de una red mallada por la Calle Eduardo Saavedra con tubería de fibrocemento de Ø 200 mm. y de Ø 125 mallada con las tuberías de FC Ø 400 de la Avenida de Valladolid y las de FC-110 Ø de la calle Marques de Ahumada y FC-80 Ø de la calle Tarrasa.

03.2.- Red de Saneamiento:

La parcela, está conectada al pozo de la red municipal en el vértice noreste que acomete con tubería de Ø 40 cm. y sale con Ø 50 cm. que recoge el sumidero longitudinal de recogida de aguas pluviales en el borde de la calzada de la Calle Eduardo Saavedra para enlazar con el colector de Ø 60 cm. que discurre por la calle Eduardo Saavedra y enlaza con el colector de Ø 80 cm. que desciende hacia el centro por la margen derecha de la Avenida de Valladolid.



03.2.- Red de Energía eléctrica:

Dispone la parcela de Suministro eléctrico en baja tensión por la compañía IBERDROLA -REDES ELECTRICAS INTELIGENTES, a través de la canalización que parte del transformador, mallado e interconectado con los adyacentes, que se ubica en la manzana colindante por el sur que ocupa el cuartel y viviendas de la Guardia Civil.

03.4.- Red de Alumbrado Público:

La Calle Eduardo Saavedra en el frente de la parcela y la glorieta enlace y de intersección de esta y su prolongación por la Avenida de Gaya Nuño con la Avenida de Valladolid dispone de farolas con luminarias de gran potencia lumínica a gran altura, de alumbrado público, emplazadas en las isletas y aceras (6 ud.) vinculadas a las travesías de la Carreteras Nacionales, que en este punto convergen.

03.5.- Red Viaria:

El acceso principal, rodado y peatonal a la parcela desde la vía pública es por el lindero este desde la Calle Eduardo Saavedra y también es posible por el lindero norte que corresponde a la Senda Muerta que comunica la Calle Eduardo Saavedra con la Calle Tarrasa.

La calle Eduardo Saavedra, se encuentra pavimentada, y de conformidad a la funcionalidad actual para Estación de Servicio , esta pavimentada al nivel de la calzada y carece de encintado de aceras para facilitar la maniobrabilidad de los vehículos, grafiado sobre el pavimento con pintura y franjas la diferencia entre la call Eduardo Saavedra y la parcela. La Senda Muerta por sus dimensiones carece de encintado de aceras peatonales estando el pavimento a nivel del de la calzada en su intersección con la Calle Eduardo Saavedra y con el de la Calle Tarrasa.

03.6.- Red de Telecomunicaciones.

Dispone de la infraestructura básica compuesta por 2 tubos de Ø 110 de P.V.C. y sus correspondientes arquetas por las que discurren los cableados de las redes de los principales operadores.

03.7.- Red de Gas.

Frente a la parcela en la calle de Eduardo Saavedra por la acera derecha dispone de canalización enterrada de distribución de Gas Natural que enlaza con la Avenida de Valladolid. Así mismo existe red de distribución de Gas Natural por la Calle Tarrasa que permite el suministro a la parcela por el trazado de la Senda Muerta.

03.8.- Mobiliario Urbano y Control de Tráfico.

La parcela dispone en su entorno inmediato de mobiliario urbano, bancos y papeleras y dado que la intersección sur-norte de la Calle Eduardo Saavedra, y su



prolongación la Avenida de Gaya Nuño con la este-oeste de la Avenida de Valladolid , conformada en la actualidad con una rotonda partida por la Avenida de Valladolid, y brazos curvos de enlace del resto de direcciones, nudo importante de comunicaciones del oeste de la ciudad , está regulado por semáforos .

No obstante existe, ya contratada y a punto de iniciarse las obras de :

HUMANIZACIÓN, INTEGRACIÓN URBANA Y ORDENACIÓN DE LOS DISTINTOS USOS DE LAS TRAVESÍAS DE LAS CARRETERAS N-234 Y N-111 A SU PASO POR SORIA, Gobierno de España- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana., obras que afectan a la parcela en su contacto con el lindero este en la Calle Eduardo Saavedra y que se grafía implantado en el **Plano PI-8** .- Ordenación Red Viaria Sistema General Previsto.

03.9.- Red de Transporte Público:

Bus:

Por las proximidades de la parcela y frente a ella en la Avenida de Valladolid – Estació

n de Autobuses circulan las líneas con paradas en la Avda. de Valladolid :

L2.- Centro - Barriada

L4.- Centro -Hospitales- Estación de autobuses- Gaya Nuño

LX.- Línea Exprés, por Avda. de Valladolid.

C.- Circular, (festivos) Centro- Barriada por Avda. de Valladolid.

04.- Edificaciones.

La parcela en la actualidad y destinada a su uso Estación de Servicio de Combustibles, tiene una cubierta-marquesina de una planta para protección de inclemencias climáticas de maquinaria y usuarios ,cuadrada abierta y exenta de 200 m² de superficie y una edificación de una planta de forma dentada irregular que ocupa el fondo oeste de la parcela, destinada a almacén, oficinas y tienda de conveniencia con una superficie de 296 m², estando el resto de la parcela de 381 m² sin ocupar para movilidad de vehículos y operaciones de recarga.

T.2.MARCO NORMATIVO

2.1. – ENCUADRE LEGAL.-

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, serán de aplicación:

2.2.- LEGISLACION APLICABLE.

Legislación Estatal:

A) NORMAS DE RANGO LEGAL Normas vigentes incluidas en el Código



1. 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 (BOE 16/06/1976). Afectada por: – REAL DECRETO 3250/1976, de 30 de diciembre, por el que se ponen en vigor las disposiciones de la Ley 41/1975, de Bases del Estatuto del Régimen Local, relativas a ingresos de las Corporaciones Locales, y se dictan normas provisionales para su aplicación (BOE 31/01/1977).
2. – REAL DECRETO 544/1979, de 20 de febrero, sobre ampliación del plazo de adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana (BOE 23/03/1979). –
3. REAL DECRETO 1710/1979, de 16 de junio, por el que se dejan sin efecto procedimiento de fiscalización, intervención y tutela del Ministerio de Administración Territorial sobre Entidades Locales en diversas materias y se dictan normas aclaratorias (BOE 14/07/1979).
4. – REAL DECRETO 3183/1981, de 29 de diciembre, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los preceptos afectados por la Ley 40/1981, de 28 de octubre, por la que se aprueban determinadas medidas sobre Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales (BOE 31/12/1981).
5. – LEY 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (BOE 27/07/1990).
6. – REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 30/06/1992). – SENTENCIA del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo (BOE 25/04/1997). – SENTENCIA del Tribunal Constitucional 159/2001, de 5 de julio (BOE 26/07/2001). La vigencia de esta norma debe entenderse en los términos de la exposición de motivos del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la cual declara que su propio objetivo es "evitar. el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en la materia, excepción hecha de la parte vigente del 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, que tiene una aplicación supletoria salvo en los territorios de las Ciudades de Ceuta y Melilla y, en consecuencia, ha quedado fuera de la delegación legislativa por cuya virtud se dicta este Real Decreto Legislativo".
7. - 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 31/10/2015). Afectado por: SENTENCIA 218/2015, de 22 de octubre de 2015 (BOE 27/11/2015). Parcialmente anulado por: SENTENCIA 143/2017, de 14 de diciembre de 2017 (BOE 17/01/2018). Modificado por: REAL DECRETO-LEY 35/2020, de 22 de diciembre (BOE 23/12/2020). LEY 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética (BOE 21/05/2021). CÓDIGO DE DERECHO URBANÍSTICO ESTATAL § 1 Nota del Autor –
8. 3 – REAL DECRETO-LEY 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (BOE 6/10/2021).
9. LEY 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (BOE 15/06/2022). Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código). – LEY 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE 27/06/2013). Esta norma ha sido parcialmente derogada por el 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 31/10/2015), de modo que la parte no derogada se limita a las disposiciones modificativas de otras normas, que ya no se incluyen en el código urbanístico.
10. LEY 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (BOE 30/9/2015) y sus modificaciones

Legislación Autonómica:

A) NORMAS DE RANGO LEGAL Normas vigentes incluidas en el Código

1. **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).

2. 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 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). CÓDIGO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN § 1 Nota del Autor – 3 – – 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 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 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autónomo (BOCyL 27/12/2013). – 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 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). – LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015). – LEY 2/2017, de 4 de julio, de Medidas Tributarias y Administrativas (BOCyL 6/07/2017). – LEY 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 26/03/2019). – DECRETO-LEY 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla y León (BOCyL 19/06/2020). – DECRETO LEY 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica (BOCyL 24/06/2022). – LEY 1/2023, de 24 de febrero, de Medidas Tributarias, Financieras y Administrativas (BOCyL 6/03/2023).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– **LEY 9/2002**, de 10 de julio, para la declaración de proyectos regionales de infraestructuras de residuos de singular interés para la Comunidad (BOCyL 12/07/2002). Anulada parcialmente por SENTENCIA del Tribunal Constitucional 129/2013, de 4 de junio de 2013



(BOE 2/07/2013). – LEY 6/2005, de 26 de mayo, de declaración de proyecto regional para la instalación de un centro de tratamiento de residuos urbanos para la provincia de Salamanca, en el término municipal de Gomecello (Salamanca) (BOCyL 27/05/2005). – LEY 2/2008, de 17 de junio, de Declaración de Proyecto Regional para la instalación de un centro de tratamiento de residuos industriales no peligrosos en el término municipal de Fresno de la Ribera (Zamora) (BOCyL 24/06/2008). – 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). – LEY 4/2011, de 29 de marzo, de aprobación de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Montaña Cantábrica Central en Castilla y León (BOCyL 14/04/2011). CÓDIGO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN § 1 Nota del Autor – 4 – 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.

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

- 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 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 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 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 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 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 7/2014, 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 (BOCyL 26/03/2019).
- DECRETO-LEY 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla y León (BOCyL 19/06/2020).
- DECRETO LEY 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica (BOCyL 24/06/2022).
- LEY 1/2023, de 24 de febrero, de Medidas Tributarias, Financieras y Administrativas (BOCyL 6/03/2023).

B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO Normas vigentes incluidas en el Código

3. 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 (BOCyL 3/07/2013). – 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 6/2021, de 11 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la regulación de las actividades extractivas en suelo rústico (BOCyL 15/03/2021).

4. 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).

5. 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). – DECRETO 35/2017, de 16 de noviembre, 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 20/11/2017). Normas vigentes incluidas en el Código de forma parcial

6. 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) (Disposiciones transitorias).

Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (**ITPLAN**)
B.O.C.Y.L. 10.10.06

Planeamiento Municipal:



2.3.- MARCO LEGAL.

Los Estudios de Detalle se determinan como Instrumentos de Planeamiento de desarrollo del Suelo Urbano conforme a lo estable por la Ley 5/199 de Urbanismo de Castilla y León y la redacción dada por la Ley 7/2014 de 10 de septiembre en el *Art. 33 .-Concepto e Instrumentos de Planeamiento Urbanístico .*

.../...

Apdo. 3 .-Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como objeto establecer la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen:

- a) Estudios de detalle, de aplicación en suelo urbano*

Y en virtud del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (texto vigente del 17 /11/2014) y como quiera que conforme al P.G.O.U. de Soria -2006- vigente ,la parcela objeto de la ordenación de volúmenes tiene la consideración de suelo Urbano :

Conforme al *Capítulo IV.- Planeamiento de Desarrollo,*

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:

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

(...)

Conforme al 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 RU/04 se considera el instrumento adecuado ya que existe planeamiento general P.G.O.U. de Soria 2006 aprobado



definitivamente y no modifica la ordenación general establecida por este, ya que la modificación se plantea parcialmente en orden de las alineaciones establecidas y las alturas, volumetría interior y desarrollo edificatorio posible, que corresponden a parámetros de Ordenación Detallada del Planeamiento General

2.4.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.

En cuanto al Planeamiento General, P.G.O.U. 2006 de Soria de abril de 2006 aprobada definitivamente el 27 abril de 2006, establece en su *Artículo 2.3.6 Estudios de Detalle*, las siguientes consideraciones

A/ Contenido

Los Estudios de Detalle, cualesquiera 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)

2.5.- PLANEAMIENTO TERRITORIAL APLICABLE.

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aplicable en el ámbito afectado por el presente Estudio de Detalle que no afecta al modelo territorial, así mismo por tratarse de una adaptación de una ordenación de volúmenes en suelo urbano establecida en la manzana catastral 34416, no afecta al ámbito de espacios protegidos, infraestructuras generales, etc.

2.6.- AFECCIONES SECTORIALES.

2.6.1.-Riesgos Naturales y Tecnológicos.

El ámbito del presente Estudio de Detalle -Parcela en C/ Eduardo Saavedra nº 2, no se encuentra afectada por ninguna zona de Riesgo Natural.

No afecta al desarrollo y despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

2.6.2.-Afección de Carreteras.

El ámbito del presente Estudio de Detalle -Parcela en C/ Eduardo Saavedra nº 2, se encuentra dentro de la zona de protección de la Carretera N-111 (travesía



Eduardo Saavedra). Se señalan en el Plano PI-9 la línea de edificación, la línea de dominio y de afección de la Carretera N-111

2.6.3.-Afección del Dominio Público Hidráulico.

El ámbito del presente Estudio de Detalle -Parcela en C/ Eduardo Saavedra nº 2, no se encuentra dentro de ninguna zona de afección del Dominio Público Hidráulico.

2.6.4.-Afección Forestal.

El ámbito del presente Estudio de Detalle -Parcela en C/ Eduardo Saavedra nº 2, no se encuentra dentro de ninguna zona de afección Forestal

2.6.5.- Otras Afecciones Sectoriales.

No se consideran, ni conocen otras afecciones sectoriales relevantes que afecten al ámbito del Estudio de Detalle.

T.3.-PLANEAMIENTO DEL ÁMBITO.

Se analiza el planeamiento previo sobre la parcela nº 2 de la Calle Eduardo Saavedra que corresponde al ámbito del Estudio de Detalle, con el fin de conseguir y mantener la coherencia con el planeamiento aplicable a la parcela objeto, por aplicación del Plan General de Ordenación de Soria – 2006- vigente.

3.1.-ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN.

Partiendo de la documentación gráfica del P.G.O.U. de Soria 2006 de aplicación a la parcela Plano -5- (n.º 12 de 31) de CALIFICACIÓN ,USOS ALTURAS,ALINEACIONES Y RASANTES , que parcialmente se reproduce en el Plano **PI-4** del presente documento y desarrollando las condiciones de la Normativa Urbanística del P.G.O.U que se establecen específicamente para la parcela que es el ámbito del presente Estudio de Detalle en la Calle Eduardo Saavedra nº 2 relativas a las alineaciones, edificabilidad, alturas, usos, tipología y condiciones de la edificación, además de las condiciones generales de la edificación aplicables.

ÁMBITO de ORDENACION	
SUELO URBANO	
1-MANZANA CERRADA	Norma Zonal y Grado
6 y 1	Numero de plantas S/rasante
FONDO EDIFICABLE 15 METROS	ALINEACIONES.

Se reproduce a continuación conforme al **CAPITULO 3.3 NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO** en las que se establecen las Determinaciones Generales que comprenden el; *Art 3.3.1 Definiciones (OG)* correspondientes a este tipo de suelo ; *Art 3.3.2.Delimitación y ámbito de aplicación(OG)*; *Art 3.3.3.Caracter de las normas (OG)* ;**Art. 3.3.4. Alteración de las condiciones particulares (OD)** ; *Art. 3.3.5 . Parcela mínima edificable (OD)*; *Art. 3.3.6. Indivisibilidad de las parcelas (OD)*, y las condiciones particulares de



aplicación específica de la norma zonal correspondiente-:

-3.2.- Norma Zonal.

NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.



NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafadas con el código 1 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Responde a la tipología de edificación colectiva o unifamiliar tradicional, adosada entre medianeras, conformando manzanas cerradas.

OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14.

DETERMINACIONES DE USO

Uso predominante:

- Residencial Vivienda

Usos compatibles:

- Residencia comunitaria, en todas las situaciones.
- 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 Servios Funerarios, que serían usos prohibidos.
 - * Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados.
 - * Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
CONSEJERÍA DE FOMENTO
El presente documento ha sido aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de fecha,
10 MAR. 2006
con las precisiones que se establecen en la citada orden.
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN



Usos prohibidos:

- Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

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.

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.
- Es de aplicación a cada parcela o porción de parcela la altura que tenga grafada.
- La altura máxima de cornisa se establece en función del número de plantas y su medición se realizará según las determinaciones de las presentes Normas.
- Sobre la última planta permitida, se permite el aprovechamiento bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad y según lo regulado en las presentes Normas.

Fondo edificable:

- Se establece un fondo edificable que se grafía en el Plano de Ordenación.

Patios:

Patios de Manzana:

- Son los grafados en el Plano de Ordenación que quedan definidos por la aplicación de los fondos edificables.
- En las nuevas construcciones o cuando no venga reflejado en el Plano de Ordenación, será obligatorio la formación de patio de manzana con las dimensiones reguladas en las presentes Normas. Dicho patio de manzana será inedificable.
- En las edificaciones existentes y aquellas nuevas que completen manzanas no se permitirá la edificación del patio.
- Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en las presentes Normas.
- Se prohíben los patios ingleses en fachada.

Condiciones de parcela:

- Se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.
- A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:
 - a) Superficie mínima de trescientos (300) metros cuadrados.
 - b) Longitud mínima de lindero frontal de doce (12) metros, y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de doce (12) metros de diámetro mínimo.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
 CONSEJERÍA DE FOMENTO
 El presente documento ha sido
 definitivamente por Orden de la Consejería
 de fecha,
10 MAR 2006
 con las precisiones que se establecen en la dñ
 SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y DE
 DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN



10 MAR 2006

con las precisiones que se establecen en la citada orden
 SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Ocupación:

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.

Edificabilidad:

- Es el resultado de aplicar a la parcela edificable las determinaciones de ocupación y altura de la edificación, y se obtiene multiplicando la altura máxima permitida en número de plantas por la ocupación sobre rasante descrita anteriormente, a la que se añadirán el patio en caso de ser edificable y el aprovechamiento bajo cubierta permitido en su caso.
- Si como consecuencia de las condiciones anteriormente descritas quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas.

Posición de la edificación:

Posición respecto de la alineación oficial:

- La edificación se situará sobre la alineación oficial, no se permiten retranqueos a alineación, salvo la formación soportales.

Posición respecto a las parcelas colindantes:

- No se permiten retranqueos a linderos laterales ni de fondo, salvo los derivados de servidumbres que se atenderán a lo establecido en el Código Civil.
- La posición de la edificación con respecto al lindero testero o de fondo será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.

Salientes y vuelos:

- Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas a partir de la alineación.

Soportales:

Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones de las presentes Normas.

Chaflandes:

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.
- En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de cinco (5) metros. Dicho chaflán podrá asimismo adoptar cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente.



CONDICIONES ESTÉTICAS

- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.
- Las nuevas edificaciones a realizar que sean colindantes con un inmueble catalogado, procurarán enrasar la altura de cornisa, evitando la aparición de medianeras al descubierto. A tal efecto, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrán realizar un retranqueo lateral con respecto al inmueble catalogado en las plantas superiores a la cornisa, con las mismas condiciones reguladas para los áticos en las presentes Normas.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
CONSEJERÍA DE FOMENTO
 El presente documento ha sido aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de fecha, **10 MAR. 2006**
 con las precisiones que se establecen en la citada orden.
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN



3.2.1.-TIPOLOGIA EDIFICATORIA.

Se establece y responde en nuestro caso a la tipología de edificación colectiva, adosada entre medianerías conformando manzanas cerradas

3.2.2.-DETERMINACIONES DE USO.

Uso Predominante

-RESIDENCIAL DE VIVIENDA

Usos Compatibles:- Con sus situaciones específicas

- Residencia Comunitaria.
- Terciario.
- Industrial.
- Equipamiento espacios libres públicos vías públicas y servicios urbanos.

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

3.2.3.-DETERMINACIONES DE VOLUMEN.

3.2.3.1.-Alineaciones y rasantes.

Se señalan para la parcela en el Plano de Ordenación -5 (nº 12 de 31) del P.G.O.U las exteriores e interiores, conformándose en su interior un patio de manzana.

3.2.3.2.-Altura de la edificación y número de plantas.

Para la parcela de la Calle Eduardo Saavedra nº 2 objeto del presente Estudio de Detalle de Reordenación de Volúmenes y Alturas se determinan 6 plantas en fondo edificable y 1 planta en la planta baja de la parcela edificable.

La altura máxima de cornisa se define y establece en las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. para esta parcela en el *Art.2.6.24 (OD)*, y le corresponden 19.00 metros de altura para las 6 plantas que tiene señaladas y su medición se realizará según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales.

Sobre la última planta permitida, se permite el aprovechamiento bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad y lo regulado en las normas.

En la Norma Zonal 1 **NO** se establecen determinaciones en contra de la construcción de plantas tipo ático definidas y condicionadas en el *Art.2.6.29. Plantas (OD)*



3.2.3.3.-Fondo Edificable

Se establece y grafía para la parcela en los planos de Ordenación del P.G.O.U. de Soria 2006 y es de 15.00 metros a edificación y número de plantas .

3.2.3.4.-Patios.

Patio de manzana.: Es el grafiado en el Plano 5 (12 de 31) del P.G.O.U de Soria por aplicación de los fondos edificables.

3.2.3.5.- Condiciones de Parcela.

La parcela edificable es la existente, que es superior a la parcela mínima y supera las condiciones mínimas establecidas para nuevas parcelaciones en cuanto a longitud de su lindero frontal e inscripción de un diámetro mínimo de 12 m. en su interior.

3.2.3.6.- Ocupación.

Para la parcela de la Calle Eduardo Saavedra nº 2 de Soria, objeto del presente Estudio de Detalle, la ocupación sobre rasante de la edificación conforme al Plano 5 (12 de 31) del P.G.O.U de Soria viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable (15.00 m.), ocupando la totalidad de la Planta baja ya que así se señala en el número de plantas en la zona de la parcela ocupada por el patio de manzana.

Bajo rasante: La ocupación ocupará la totalidad (100 %) de la parcela edificable.

3.2.3.7.- Edificabilidad.

Para la parcela de la Calle Eduardo Saavedra nº 2 de Soria, objeto del presente Estudio de Detalle, la edificabilidad es el resultado de aplicar a la parcela edificable las determinaciones de ocupación y la altura de la edificación, y se obtiene multiplicando la altura máxima permitida en número de plantas (6) permitidas por la ocupación sobre rasante descrita anteriormente, a la que se añadirán, el patio que es edificable y el aprovechamiento bajo cubierta permitido en este caso.

Se tratarán como fachadas las medianerías que quedasen al descubierto.

No se establece en esta Norma Zonal 1 densidad y número de viviendas

3.2.3.8.- Posición de la edificación.

La edificación sobre la parcela se sitúa sobre la alineación oficial marcada en el Plano 5 (12 de 31) del P.G.O.U de Soria.

La posición de la edificación respecto a las parcelas colindante en relación a la medianera de la edificación situada en el lindero oeste, se ajusta a esta en la



longitud del fondo edificable y en relación a la medianería con el edificio situado en la medianería sur (antiguo Hotel Caballero) que vierte luces -servidumbre- en todas sus plantas sobre la parcela nº 2 de la Calle Eduardo Saavedra objeto y motivo fundamental para la redacción del presente Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, se atiende a lo establecido por el Código Civil y las condiciones legales que se establecen en el P.G.O.U. de Soria en cuanto a distancias entre fachadas consideraciones para las viviendas exteriores.

3.2.3.9.- Salientes y vuelos.

Conforme a la Normativa Urbanística del P.G.O.U. de Soria, el *Art 2.6.32 Vuelos y Cuerpos volados* en la que en el apdo 2, se establecen las condiciones de vuelo máximo de 1.00 metro en función del ancho de la calle (Eduardo Saavedra) que es superior a 10.00 metros, así como su composición y distancias, estando prohibidos los vuelos a patios de parcela. Solo se permiten balcones y miradores a patios de manzana como en este caso en que está permitida la construcción en planta baja.

3.2.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición de la edificación sobre la parcela de la Calle Eduardo Saavedra nº 2 , objeto del presente Estudio de Detalle, los materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.





MEMORIA VINCULANTE

ESTUDIO DE DETALLE
C/ EDUARDO SAAVEDRA nº 2



DI-MV MEMORIA VINCULANTE

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La actuación urbanística prevista -Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes busca adaptar los parámetros urbanísticos de la parcela situada en la Calle Eduardo Saavedra de Soria para posibilitar la edificación según los criterios establecidos por la Ley de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León de 15 de septiembre de 2008 y en concreto a lo establecido en el -*Art.5 Derechos del Ciudadano* -por 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, la morfología y condiciones intrínsecas de la parcela y la existencia de huecos de iluminación y ventilación en la medianería del edificio colindante por el sur (fachada norte del reconvertido hotel Caballero), la aplicación del Código Civil y la salvaguarda de los derechos consolidados de los afectados, que impide la materialización de los derechos edificatorios previstos por el planeamiento en vigor – Plan General de Ordenación Urbana de Soria 2006, para la propiedad de la parcela de la Calle Eduardo Saavedra nº 2 ,hace necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes para posibilitar y poder materializar la edificabilidad a asignada a la parcela en condiciones estéticas, de soleamiento, de orientación más adecuadas y poder mejorar la eficiencia energética y la sostenibilidad de las viviendas permitidas por el planeamiento para la parcela citada, 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 General de Ordenación Urbana – Norma Zonal 1 Manzana Cerrada de Vivienda Colectiva con la reducción de la ocupación tanto en planta baja como en plantas elevadas de la parcela edificable que mantiene el fondo edificable para la zona definida para las viviendas colectivas, y compensando esta reducción con el aumento de las alturas, altura análoga a las de los edificios existentes que son colindantes y los del entorno que todo ello manteniendo las condiciones de los usos, los parámetros y condiciones de volumen que tiene establecidos como generales, la Norma Zonal 1, en cuanto a alineaciones exteriores, interiores, alturas, fondo edificable , edificabilidad, condiciones de parcela posición de la edificación y como resultado las viviendas posibles de la parcela , 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 mayor calidad, más eficientes



y por tanto favorece el acceso a la vivienda de la población de Soria de los trabajadores, funcionarios y usuarios que desarrollan y desarrollarán sus actividades en su entorno.

La actividad actual en la parcela destinada a Estación de Servicio de suministro de carburantes principalmente para camiones y automóviles que en su día se estableció en la primera circunvalación de la ciudad de Soria (actual Calle Eduardo Saavedra), que tiene ya cumplido su ciclo de utilización por reconversión de la actividad, la evolución de la tecnología automovilística y las limitaciones europeas previstas de las emisiones de carbono por los combustibles fósiles.

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 Detalle de Ordenación de Volúmenes de la Parcela del nº2 de la Calle Eduardo Saavedra de Soria.

T- II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION.

T- II.1 Objetivos y Criterios de Clasificación. Encuadre Legal.

El presente estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, se formula con los objetivos señalados por el *Artículo 131 Objeto.* y dentro de los límites y apartados establecidos por el *Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general* del RUCyL - Decreto 22/2004 de 29 de enero, (texto vigente del 15/04/2021) y en ningún caso en su contenido tiene determinaciones propias, diferentes a las del Plan General de Ordenación Urbana de Soria -2006- vigente.

-II.1.0.-Afección de Carreteras

Se señalan en el Plano PO-1 (no modificadas) los límites de edificación, zonas de dominio y zonas de afección en el ámbito del estudio de detalle de acuerdo a la Ley 37/2025 de 29 de septiembre de carreteras y su reglamento General

T- II.2 Criterios de Ordenación. Planeamiento que desarrolla.

El presente Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes de la parcela de la Calle Eduardo Saavedra nº 2 de Soria, va a utilizar los parámetros de ordenación detallada (OD) establecidos para ella en la Norma Zonal 1 -Manzana cerrada- y los parámetros de ordenación general del Plan General de Ordenación Urbana de Soria -2006- vigente.

-II.2.1.-Objetivos de la Ordenación.

Motivado por la existencia, en la medianera sur de la parcela objeto del



presente documento, en la franja de contacto del fondo edificable señalo y en todas las plantas del edificio, de huecos de iluminación y ventilación que corresponden a habitaciones vivideras de las viviendas que alberga y atendiendo a lo establecido en el Código Civil y a su vez ,materializar los derechos edificatorios previstos en el planeamiento general para esta parcela de suelo urbano consolidado se redacta el presente Estudio de Detalle.

Se trata con la redacción del presente documento, ajustar las determinaciones de ordenación detallada (OD) de la parcela que para ella se señalan en la Norma zonal 1. Manzana Cerrada y reordenar los volúmenes establecidos para la parcela edificable y atender lo establecido en el Código Civil relativo a servidumbres, todo ello de conformidad con los parámetros aplicables del P.G.O.U. con los siguientes objetivos.



VISTA GENERAL DE LAS MEDIANERIAS

Para dar cabida al aprovechamiento que le corresponde a la parcela de la Calle Eduardo Saavedra n.º 2 en la actualidad destinada a Estación de Servicio.

-Se proyecta señalar en la alineación lateral sur coincidente con la medianería existente con huecos de iluminación y ventilación de la edificación colindante, la alineación lateral interior de este edificio y salto de nivel de número de plantas.

-Paralela a la alineación lateral sur anterior, y una distancia de 12,00 metros,



distancia requerida para reunir las condiciones del *art 2.8.9. Uso pormenorizado vivienda. 1. Vivienda exterior c)*, que se establecen en la normativa del P.G.O.U. de Soria 2006, desde la alineación de fachada hasta el fondo edificable de 15 m. señalar la alineación interior lateral de la edificación de la parcela objeto.

En el resto de la parcela urbana se mantiene el fondo edificable señalado de 15 metros en marcado por el planeamiento de aplicación **Norma Zonal 1. Edificación manzana cerrada**

No se alteran las alineaciones exteriores de fachada marcada para la parcela y para la manzana por el planeamiento de la Zona 1 en el documento del Plan General de Ordenación Urbana. Plano 5 (12 de 31).

-Mantenimiento del volumen previsto en el planeamiento por otro equivalente sin alterar la edificabilidad y la normativa general.

-Para dar cabida en la parcela edificable de la edificabilidad prevista en el P.G.O.U para esta parcela, se incrementa hasta nueve (9) plantas, las alturas permitidas en la franja del fondo edificable señalado y se colmata la superficie de la planta baja de toda la parcela, con salvaguarda de la servidumbre (min. 3.00 m.) de luces y vistas de las ventanas existentes del edificio colindante en la pared medianera sur en la planta baja.

-Para conseguir estos objetivos lícitos, se va a proceder a alterar los parámetros de ordenación detallada de la Norma Zonal 1 para el ámbito de esta parcela (OD),- alineaciones interiores y alturas-, todo ello sin desvirtuar los criterios de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

-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.

-II.2.2.-Parámetros de Ordenación Detallada (OD).

Para la elaboración del presente Estudio de Detalle de la parcela urbana de la Calle Eduardo Saavedra nº 2 de Soria, se han considerado como parámetros de Ordenación Detallada (OD) los establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Soria -2006- , el *Artículo 334. Alteración de las condiciones particulares (OD)* y concretamente en la Norma Zonal 1. Manzana Cerrada ,y lo establecido por el *Artículo 133. Determinaciones en Suelo Urbano* del RUCyL.

Los parámetros urbanísticos que se van a alterar son:

-II-2.2.1. Alineaciones.

Se establece la alineación interior determinando ésta en la medianería norte del edificio existente de la Calle Eduardo Saavedra n.º 4 (antiguo Hotel Caballero) en una longitud de 15 m. que es el fondo edificable señalado de la manzana.

A una distancia de doce (12) metros y paralela a la medianería sur de la



parcela objeto, se establece la alineación interior lateral del fondo edificable de 15 metros que se mantiene sobre el resto de la parcela edificable conforme a la documentación gráfica del Estudio de Detalle

Se mantienen las alineaciones exteriores señaladas en el planeamiento.

-II.2.2.2. Altura y número de plantas.

Se propone el aumento del número de plantas a nueve (9) plantas incluida la planta baja y veintiocho (28) metros de altura en la franja determinada por el fondo edificable para dar cabida a la edificabilidad-superficie edificable prevista por el planeamiento. Se mantiene la edificabilidad de una planta en la planta baja en toda la parcela con salvaguarda legal de la servidumbre de luces del edificio existente en la medianería sur de la parcela.

T-III.-DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Se procede a la descripción y justificación de la Ordenación de Volúmenes establecida por el Estudio de Detalle para la parcela de la Calle Eduardo Saavedra nº 2 de Soria.

III.1.- Ordenación General.

Según el *Artículo 132. Coherencia con el Planeamiento general* del R.U.C.y L. los Estudios de Detalle entre otras cuestiones 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.

III.1.1.-Clasificación.

La clasificación del Suelo de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle es la de SUELO URBANO CONSOLIDADO. **No se altera.**

III.1.2.-Edificabilidad.

La **edificabilidad sobre rasante** de la parcela edificable PR-1 de 732 M² de superficie de la Calle Eduardo Saavedra n.º2 de Soria, justificada numérica y gráficamente en el plano PO-2 es de 4.100 m² y la del Estudio de detalle de Ordenación de Volúmenes es 4.100 m². **No se altera.**

III.1.3.-Uso predominante, Usos compatibles y prohibidos.

El uso predominante de la parcela de la Calle Eduardo Saavedra nº 2 de



Soria es: RESIDENCIAL VIVIENDA. **No se altera**

Los usos Compatibles y prohibidos de la parcela, se mantienen en el ámbito del Estudio de Detalle de la parcela, las mismas categorías, usos pormenorizados y situaciones que se establecen para ella, en la Norma Zonal 1. Manzana Cerrada, en el planeamiento general. **No se alteran.**

III.2.- Ordenación Detallada.

El presente Estudio de Detalle de la parcela de la Calle Eduardo Saavedra nº 2 de Soria establece la Ordenación Detallada ya que cuenta y tiene como base el Plan General de Ordenación Urbana de Soria 2006 en vigor y según lo establecido en los *artículos 92 al 100. Relativos a Ordenación detallada en Suelo Urbano consolidado* del RUCyL.

La fórmula adoptada de Ordenación detallada para la parcela objeto del presente estudio de Detalle es la recogida en el *Artículo 93. Modalidades de ordenación detallada, punto a)* del RUCyL para el establecimiento de la modalidad de ordenación detallada de forma individual y para una sola parcela, la parcela de suelo urbano de la calle Eduardo Saavedra nº 2. de Soria.

III.2.1- Calificación Urbanística

III.2.1.1- Alineaciones y Fondos.

En el análisis de la Ordenación detallada actual de la parcela la franja edificable , delimitada por la alineación exterior y la alineación interior que determina el fondo edificable de 15 metros para ubicar la vivienda colectiva, ocupa con esta anchura toda la longitud del frente de la alineación exterior de la parcela a la Calle Eduardo Saavedra con vuelta hacia la Senda Muerta , entre las medianerías sur con el edificio de viviendas (antiguo Hotel Caballero) y la medianería oeste del edificio de viviendas de la Calle Tarrasa 1, 3 y 5 .

Esta solución constructiva impide su realización y materialización de la edificabilidad asignada por el planeamiento, y no poder adosarse al lindero lateral por la existencia en la medianería sur de la parcela huecos de luces y vistas del edificio de viviendas, de 9 plantas de altura y en todas sus plantas amparadas por el Código Civil.

Esta circunstancia , se puede resolver si se respetan tal como se establece en el planeamiento general la distancia entre fachadas de edificios colindantes (12 m.) que permita mantener la condición de vivienda exterior , tanto para las viviendas ya existentes en el edificio colindante como para las que en un futuro se desarrollen en esta parcela nº 2 de la Calle Eduardo Saavedra modificando la altura máxima hasta nueve (9) plantas en la franja resultante señalada como fondo edificable, que mantiene en el resto su misma profundidad (15 metros).

Con esta reordenación de los volúmenes, se conseguirá materializar la edificabilidad establecida en el planeamiento , con una solución volumétrica y



estética aceptable y en número de plantas análoga al edificio de viviendas colindante de la calle Eduardo Saavedra nº 4 (antiguo Hotel Caballero) y otros edificios similares del entorno.

III.2.1.2- Alturas.

Para compensar la detracción de la superficie de zona edificable, 12 metros de longitud por 15 metros de fondo edificable y cinco alturas+ aprovechamiento bajo cubierta junto a la medianería sur de la parcela se propone en el presente Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, la elevación hasta nueve (9) plantas + aprovechamiento bajo cubierta en el resto de la zona de fondo edificable de 15 metros. Todo ello para posibilitar la materialización de la misma edificabilidad asignada a la parcela ,antes y después de la reordenación de volúmenes.

III.2.1.3. Edificabilidad. (Plano PO-2)

Superficie Bruta de la parcela =876.57 M², que se desglosa en:

SUPERFICIE PARCELA EDIFCABLE PR-1	= 731.58 M ²
Superficie de vial 1 de cesión	= 144.99 M ²

TOTAL	876.57 M²

Edificabilidad inicial: Por aplicación directa de las determinaciones del P.G.O.U. Norma zonal 1. Manzana Cerrada . 6 plantas y 15 metros de fondo edificable.

1- Planta Baja :	732 m ²
2- Planta Primera: planta	586 m ²
3- Planta Segunda: planta	586 m ²
4- Planta Tercera: planta	586 m ²
5- Planta Cuarta: planta	586 m ²
6- Planta Quinta: planta	586 m ²
Planta Bajo Cubierta	438 m ²

TOTAL edificabilidad inicial 4.100 m²

Edificabilidad resultante : Por reordenación de Volúmenes de la parcela por Estudio de Detalle y aplicación directa de las nuevas determinaciones propuestas coherentes con la Norma Zonal 1. Manzana Cerrada . 9 plantas y 28 metros de superficie de readaptación de fondo edificable.

1- Planta Baja: deducida servidumbre	590.37 m ²
2- Planta Primera: planta	403.64 m ²
3- Planta Segunda: planta	403.64 m ²
4- Planta Tercera: planta	403.64 m ²
5- Planta Cuarta: planta	403.64 m ²
6- Planta Quinta: planta	403.64 m ²



7- Planta Sexta: planta	403.64 m ²
8- Planta Séptima: planta	403.64 m ²
9- Planta Octava: planta	403.64 m ²
Planta Bajo Cubierta	280.51 m ²
TOTAL edificabilidad resultante	4.100.00m²

La edificabilidad inicial y la edificabilidad resultante son iguales y se cumplen en este documento las prescripciones establecidas en el *Artículo 94 y del apdo 3* del RUCyL.

III.3. Unidades Urbanas.

En el presente Estudio de Detalle de la parcela de la Calle Eduardo Saavedra nº 2 de Soria, NO altera y NO se produce incremento de la edificabilidad ni de la densidad de población asignada a la Unidad Urbana UU-12 -EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA ENTORNO NORTE PARQUE DE LA ALAMEDA, en la que se emplaza, en cumplimiento del *Artículo 94 apdo 4* del RUCyL.

III.4.- Condiciones de Accesibilidad. Orden TMA/851/2021.

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 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

La orden *TMA/851/2021*, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados que se dictó en sustitución y entrada en vigor el dos de enero de dos mil veintidós y que deroga la de orden de VIV/561/2010, que obliga a que los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, las condiciones básicas que se establecen en esta orden, en el anexo - documento técnico- estructurado en once capítulos, cuarenta y siete artículos y un apéndice, que fomenta 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 la morfología de ningún espacio público colindante.

III.5.- LEY 5/2009, de 4 de JUNIO, del Ruido de Castilla y León.

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.

En el ámbito del del Estudio de detalle por encontrarse próxima a carreteras del estado existente, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre de Ruido (BOE de 18 de Noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367(2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de Octubre de 2007)y en su caso , en la normativa autonómica o local. El estudio debe contener los correspondientes mapas isofónicos.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo ocupar terrenos de dominio público

III.6.-Trámite 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 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.*

III.7.-Estudio Económico.

El presente Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes afecta exclusivamente a la parcela privada de la Calle Eduardo Saavedra n.º 2 de Soria, 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 que las requieran.

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 de Ordenación de Volúmenes de la parcela de la Calle Eduardo Saavedra nº 2 no es lesivo para las Arcas Municipales.



T-IV.-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 PI-6, y afecta completamente a la **parcela 02 de la Manzana 33416 Calle Eduardo Saavedra nº 2**.

El ámbito en el 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.

IV,1.-Relacion de PARÁMETROS Urbanísticos ALTERADOS.

En cumplimiento del *Artículo 136. Documentación .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:

PARÁMETRO ORDENACIÓN	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SORIA 2006	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA CALLE EDUARDO SAAVEDRA n.º 2
Alineaciones	Según plano PI-9 ORDENACION ACTUAL FONDO 15 metros.	Según plano PO-1 ORDENACION MODIFICADA ED FONDO 15 metros y retranqueo de 12m. lindero lateral Sur
Alturas	6 plantas y 19 metros	9 plantas y 28 metros

IV.2.-Relación de CAMBIOS en la DOCUMENTACIÓN.

IV.2.1.-Planos de Ordenación.

Con el presente Estudio de Detalle se **modifican** los trazados y parámetros de fondo y alturas en el ámbito del mismo en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana de Soria 2006 en el Plano 5 (12 de 31) a escala 1:1000. CALIFICACIÓN. USOS. ALTURAS. ALINEACIONES Y RASANTES.

Así mismo se **modifican** los trazados y parámetros de fondo y alturas en el ámbito del estudio de Detalle en el Plano 6 (12 de 31) a escala 1:1000. GESTION DEL SUELO URBANO.

IV.2.2.-Documentación Escrita



No se altera la documentación escrita del Plan General de Ordenación Urbana de Soria 2006, ya que el Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes no cambia ni introduce modificaciones en las condiciones particulares de la Norma Zonal 1 Edificación en Manzana Cerrada, ni cambia o modifica las generales de la Normativa Urbanística del mismo.

IV.3.-Ambito de SUSPENSIÓN de LICENCIAS.

Se suspenden por tanto las licencias en todo el ámbito del presente Estudio de Detalle, esto es en la parcela de la calle Eduardo Saavedra n.º 2 de Soria 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.



AMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

No se considera necesaria la suspensión de otros procedimientos.

T.V. CONCLUSIONES.

Por comparación de las características urbanísticas contenidas en las determinaciones del PGOU de Soria y los parámetros que se detallan en el presente Estudio de Detalle para la Modificación de la ordenación de volúmenes, de la parcela del ámbito, se justifica y se demuestra que no vulneran ninguna de las



limitaciones establecidas por la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León ni del Decreto 22/2004 de 29 de Enero Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El presente Estudio de Detalle correspondiente a las parcela Catastral 3341602 sita en la Confluencia de las C/ Eduardo Saavedra y Camino de la Senda Muerta

***NO** cambia la Clasificación del Suelo:

Suelo Urbano en planeamiento general y en Estudio de Detalle.

***NO** propone la apertura de vía o vías de uso público que no estén previstas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

***NO** se aumenta el porcentaje de ocupación de suelo ni la edificabilidad, ni tampoco la densidad de viviendas o la intensidad autorizada en el uso del suelo ya que no supera los máximos permitidos por la Ley 5/1999 y el PGOU vigente.

***NO** origina aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al reajuste o actuación propuesta ya que no se modifican los parámetros urbanísticos.

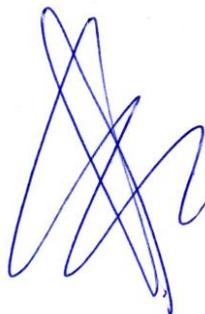
***NO** se altera el Uso exclusivo o predominante asignado a la parcela del ámbito del Estudio de Detalle ya que se mantienen los usos globales, característicos y/o por que son compatibles por el planeamiento general.

PRESENTACIÓN.

Señalado todo lo anterior, se presenta la presente ESTUDIO de DETALLE de Ordenación de Volúmenes de la parcela de suelo urbano de la Calle Eduardo Saavedra n.º 2 de Soria para su tramitación reglamentaria, y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

En Soria a MARZO de 2025

EL ARQUITECTO,



Fdo.: Alejandro Cabrerizo de Marco.

