

DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Estudio de Detalle supresión UN-14.03 y ordenación de volúmenes Calle Marmullete, 12, de Soria; aprobado por Junta de Gobierno Local de fecha 2 de enero de 2026 y consta de 45 folios sellados, rubricados y planos.

LA SECRETARIA GRAL ACCTAL  
Fdo.: M<sup>a</sup> Luisa Plaza Almazán

ESTUDIO DE DETALLE  
SUPRESION UN-14.03 Y  
ORDENACION DE VOLUMENES  
Calle MARMULLETE nº 12  
-SORIA-

APROBACIÓN INICIAL

DICIEMBRE 2025

PROMOTOR:

INMOBILIARIA M.R. S.A.U.



DOCUMENTO:

MEMORIA VINCULANTE

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:

**DN-MI MEMORIA INFORMATIVA.**

### **T.0. ANTECEDENTES**

- 0.1.-OBJETO.
- 0.2.-AUTOR
- 0.3.-SITUACIÓN.
- 0.4.-ESTADO DE LA PROPIEDAD.
- 0.5.-LEGITIMIDAD.
- 0.6.-DOTACIONES URBANAS e INFRAESTRUCTURAS.
  - 06.1.- Red de Abastecimiento.
  - 06.2.- Red de Saneamiento.
  - 06.3.- Red de Energía eléctrica.
  - 06.4.- Red de Alumbrado Público.
  - 06.5.- Red Viaria
  - 06.6.- Red de Telecomunicaciones.
  - 06.7.- Red de Gas.
  - 06.8.- Mobiliario Urbano y Control de Tráfico.
  - 06.9.- Red de Transporte Público.
- 07.- EDIFICACIONES.

### **T.1. MARCO NORMATIVO.-**

- 1.1.-ENCUADRE LEGAL.
- 1.2.-LEGISLACION APPLICABLE.
  - 1.- Legislación Estatal.
  - 2.- Legislación Autonómica.
  - 3.- Planeamiento Municipal.
- 1.3.- MARCO LEGAL.
- 1.4.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.
- 1.5.- PLANEAMIENTO TERRITORIAL APPLICABLE.
- 1.6.- AFECCIONES SECTORIALES.
  - 1.6.1.-Riesgos naturales y tecnológicos.
  - 1.6.2.-Afección de carreteras.
  - 1.6.3.-Afección del dominio público hidráulico.
  - 1.6.4.-Afección forestal
  - 1.6.5.-Otras afecciones sectoriales.

### **T.2. PLANEAMIENTO DEL AMBITO.-**

- 2.1.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN LA UN-14.03
  - 2.1.1.-FICHA.
  - 2.1.2.-NORMA ZONAL.
- 2.2.-ANALISIS DE LA ORDENACIÓN.
  - 2.2.1.-TIPOLOGIA EDIFICATORIA.
  - 2.2.2.-DETERMINACIONES DE USO.



- 2.2.3.-DETERMINACIONES DE VOLUMEN.
- 2.2.4.-CONDICIONES ESTETICAS.

#### **DN-MV MEMORIA VINCULANTE.**

##### **T.I .- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

##### **T.II.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION.**

##### **T.III.-DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**

##### **T.IV.- ORDENACIÓN DETALLADA.**

- IV.1.-RELACIÓN DE MODIFICACIONES Y/O SUSTITUCIONES PARCIALES SOBRE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIAMENTE ESTABLECIDA
- IV.2.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDAS PARA EL ÁMBITO.

##### **T.V.- RESUMEN EJECUTIVO.**

- V.1.-RELACION DE PARAMETROS URBANISTICOS ALTERADOS.
- V.2.-RELACION DE CAMBIOS EN LA DOCUMENTACION.
- V.3.-AMBITO DE SUSPENSION DE LICENCIAS.

##### **T.VI.-CUADRO SINTESIS.**

##### **T.VII.-CONCLUSIONES.**

#### **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
- PI-7-. MAPA DE AFECCION ACÚSTICA
- PI-8-. TOPOGRAFICO
- PI-9-. ORDENACION ACTUAL PGOU
- PI-10-.ORDENACION EXISTENTE SOBRE TOPOGRAFICO.

#### **PO PLANOS DE ORDENACIÓN**

- PO-1-. ORDENACIÓN MODIFICADA ESTUDIO DE DETALLE
- PO-2-.ORDENACION MODIFICADA SOBRE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
- PO-4-. CALIFI, USOS, ALTURAS, ALINEACIONES RASANTES MODIFICADA
- PO-5-. GESTIÓN DEL SUELO URBANO MODIFICAD



**DN-MI**

**MEMORIA INFORMATIVA**  
**ESTUDIO DE DETALLE**

**SUPRESIÓN UNIDAD DE NORMALIZACIÓN UN-14.03 y DE  
ORDENACION DE VOLUMENES, ajuste de alineaciones y  
condiciones de volumen. PARCELA 45438-07  
C/MARMULLETE N° 12 -SORIA-**



## **T.0. ANTECEDENTES.-**

### **0.1-. OBJETO.-**

El objeto del presente Estudio de Detalle es la **SUPRESIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN UN-14.03**, y **DE ORDENACION DE VOLUMENES**, con ajuste de alineaciones y condiciones de volumen de la PARCELA 45438-07 situada en la Calle Marmullete n.<sup>º</sup> 12 -SORIA-, parcela de Suelo Urbano Consolidado, como resultado de la ordenación y delimitación establecida ya por el P.G.O.U. 2006 de Soria

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 propietario del solar que constituye totalmente el ámbito del mismo, siendo la única parcela a regularizar

### **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 colegiada nº 3343, perteneciente a la Demarcación de Soria del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este y domiciliado profesionalmente a efecto de notificaciones en Soria en C/ San Mateo nº 4 y teléfono 606 553638.

### **0.3.-SITUACIÓN.-**

La manzana catastral 45438 en la que se ubica la parcela 07 objeto del presente Estudio de Detalle de forma poligonal irregular está limitada al norte por la Calle Marmullete, en línea quebrada de tres tramos rectos, el primero, que corresponde a la parcela 07 de 35.99 m. ,el segundo es un retallo hacia el sureste de 3,08 m. de la misma parcela hasta la alineación del edificio de la Carretera de Logroño nº 7 , y el tercero de 30.00 m que es alineación de este edificio con la Calle Marmullete, que acomete oblicuamente a la Carretera de Logroño con un chaflan de 5 metros ,al este limita con la alineación recta a la carreta de Logroño un tramo recto de 94.00 y chaflan curvo de 10 m. de radio con la alineación de la Calle Santo Tome, que es la alineación sur de la manzana con una longitud recta de 22,10 metros ; y cierra la alineación oeste de la manzana a la Calle Costanilla de Marmullete en línea quebrada de dos tramos rectos , el primero de 14.50 m. y el segundo recto, de 36,50 metros virado al norooeste cierra la manzana 45.438. Saavedra.

La referida Unidad de Normalización UN-14.03 del PGOU de Soria, a suprimir y ordenar, se sitúa en la zona Este del casco urbano de la ciudad de Soria enclavada en una zona totalmente consolidada del Suelo Urbano. En concreto, el área delimitada por la Unidad de Normalización está conformada por una parcela situada en la Calle Marmullete n.<sup>º</sup> 12, parcela con referencia catastral 45438-07, parcela con



vuelta a la Calle Costanilla del Marmullete en la zona noroeste de la manzana que delimita y cierra al este la Carretera de Logroño con la siguiente superficie:

Nº Parcela	Referencia Catastral	Superficie según Catastro	Superficie según Medición	Superficie UN-14.03 según PGOU
07	45438-07	705.00 m <sup>2</sup>	717.64 m <sup>2</sup>	620.00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>ÁMBITO Estudio de Detalle</b>	<b>705.00 m<sup>2</sup></b>	<b>717.64 m<sup>2</sup></b>	<b>620.00 m<sup>2</sup></b>

El ámbito de actuación se constituyen conformando UN solar compuesto de varias edificaciones, vivienda y anejos de una sola planta de forma poligonal compuesta, sensiblemente rectangular que tiene frente al Noroeste con la Calle Marmullete en línea casi recta de 35.99 m. de longitud; al Suroeste en línea recta de 16.37 metros con la calle Costanilla de Marmullete; al Sureste con medianería del edificio nº2 de la calle Costanilla de Marmullete en línea recta de 16.37 metros parcela 45438-06 y al noreste en línea quebrada de 6 tramos , el primero recto de 6.77 metros y el segundo girado hacia el este de 3.46 metros con la medianería del fondo del edificio n.º 5 de la Carretera de Logroño, parcela 45438-03, el tercer tramo recto girado ligeramente hacia el oeste de 6.66 metros y el cuarto tramo recto girado al oeste de 12.81 metros y retallo de 0.13 metros con el edificio de la Carretera de Logroño n.º 7, parcela 45438-01 y el sexto tramo recto de 3.08 metros transversal a la Calle Marmullete, con una extensión superficial según medición real de 717.64 m<sup>2</sup>.

La topografía de la parcela es con pendiente descendente con su cota de mayor altura en el vértice oeste de la parcela, en la intersección del cerramiento de la misma a la Calle Marmullete y la Calle Costanilla de Marmullete a la cota +1077.12 m. ,desciende la rasante en esta calle con pendiente continua hasta la cota +1074,90 m. y por la calle Marmullete , con rasante sensiblemente plana en su tramo oeste , desciende hasta la cota + 1075,80 m. con la cota interior de la parcela en su vértice este + 1074.00 m.

Conforme a la reciente Nota Simple Informativa de Título y Cargas, del Registro de la Propiedad Nº 1 de Soria la parcela es:

FINCA DE SORIA N.º 8117

C.R.U. 42006000433714

#### DATOS REGISTRALES:

Tomo 815, Libro 88, folio 67, Inscripción 2<sup>a</sup>.

#### DESCRIPCIÓN:

*URBANA. -Parcela A de terreno en término municipal de Soria, calle sin nombre. Tiene una superficie de quinientos cincuenta y tres metros y noventa decímetros cuadrados. Dentro del perímetro tiene enclavadas al Nordeste de la misma una casa de construcción antigua, con planta baja y primera, con una extensión aproximada de ciento veinte metros cuadrados y el resto de los metros señalados, es decir cuatrocientos treinta y dos metros con noventa decímetros cuadrados con solar. Linda a la derecha entrando con la calle sin nombre o Su, en*



*línea recta de veinticuatro metros y cincuenta centímetros, formando un ángulo aproximado de cien metros con edificio de SANTA María y otros; a la izquierda o Norte, en línea recta de treinta y seis metros y cuarenta centímetros , y formando un ángulo aproximado de cien metros , calle del Marmullete; y fondo ó Este, en línea quebrada desde la derecha a la izquierda de seis metros y cincuenta centímetros ,nueve metros y ochenta centímetros y quince metros y treinta centímetros , con las parcelas B,C y D de esta misma hacienda , que se registran con los números siguientes; y frente u Oeste en línea de catorce metros y ochenta centímetros con calle sin nombre.*

#### **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 y se redacta este, por iniciativa de INMOBILIARIA M.R. S.A.U. C.I.F. A31220221, con domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Naranjo n.º 6 planta 3<sup>a</sup> -Centro de Negocios Camaretas -CP 42190- Urbanización “Las Camaretas” GOLMAYO (Soria) y representada por D. Miguel Lázaro Monreal con DNI 16.007.824-P.

#### **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”.*

#### **0.6.-DOTACIONES URBANAS e INFRAESTRUCTURAS.-**

EL ÁMBITO DEL Estudio de Detalle, la parcela urbana 07 de la manzana catastral 45438, 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:

##### **06.1.- Red de Abastecimiento:**

Dispone de una red mallada por la Calle Marmullete con tubería de fundición dúctil de Ø 100 mm. que enlaza con la tubería de fibrocemento de Ø 200 mm. de la carretera de Logroño y de Ø 100 con las tuberías de FD de la Calle Costanilla de Marmullete que enlazan con la red de la Calle Santo Tomé de FD-100 Ø .

##### **06.2.- Red de Saneamiento:**

La parcela, está conectada al pozo de la red municipal en el vértice noreste que acomete por la Calle Marmullete hacia el este con tubería de Ø 30 cm. y enlaza con el colector de Ø 40 cm. que desciende por la margen derecha de la carretera de Logroño y recoge los sumideros de la intersección de las calles Marmullete y Costanilla de Marmullete.



#### 06.3.- Red de Energía eléctrica:

Dispone la parcela de Suministro eléctrico en baja tensión por la compañía IBERDROLA -REDES ELECTRICAS INTELIGENTES, a través de la red y canalización que parte del transformador, mallado e interconectado con los adyacentes, que se ubica en el edificio de la Calle Puerta de Nájera nº 4 y canalización desde la Calle Santo Tomé distribuye a la parcela por la calle Costanilla de Marmullete .

#### 06.4.- Red de Alumbrado Público:

En los edificios frente a la parcela en la Calle Marmullete y en la Calle Costanilla de Marmullete existen báculos de alumbrado público de la red municipal.

#### 06.5.- Red Vial:

El acceso es posible, rodado y peatonal a la parcela desde la vía pública por el lindero norte calle Marmullete que tendrá una vez cedida la superficie para regularizar el ancho de la misma 140.44 m<sup>2</sup>, en el extremo este 7.06 m. de ancho de calle, en la intersección de alineaciones a la Calle Marmullete el ancho es de 9.30 metros y en la intersección de las alineaciones de las calles Marmullete y Costanilla del Marmullete 7.43 metros.

La calle Marmullete y la Calle Costanilla de Marmullete en su actual configuración, se encuentra pavimentada, y encintado la acera excepto en el lindero norte actual de la parcela que por su ancho actual lo imposibilita.

#### 06.6.- Red de Telecomunicaciones.

En los límites de la parcela actual 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.

#### 06.7.- Red de Gas.

Discurre desde la red de la Carretera de Logroño y por la calle Marmullete un ramal de la canalización enterrada de distribución de Gas Natural que enlaza con la el inicio de la Calle Santo Tomé que permite el suministro a la parcela.

#### 06.8.- Mobiliario Urbano y Control de Tráfico.

La parcela dispone en su entorno inmediato de mobiliario urbano, bancos y papeleras y dado que en la intersección de la Calle Marmullete y las Calles Viernes de Toros y Domingo de Calderas hay un enlace privado de uso público entre los niveles de estas calles con escaleras.



## 06.9.- Red de Transporte Público:

Bus:

Por las proximidades de la parcela y por la Carretera de Logroño y la Calle Santo Tomé circulan y tienen paradas las líneas .

L1./L3-Centro/San Pedro /Hospitales /San Pedro/Calaverón  
C.- Circular, (festivos) Centro- San Pedro /Hospitales.

## 07.- EDIFICACIONES.

La parcela en la actualidad en abandono y en su interior se ubican varios edificios a demoler, se encuentra actualmente en desuso en planta baja por no reunir estas las condiciones técnicas de habitabilidad requeridas para su uso predominante residencial-vivienda unifamiliar en su estado actúa. Dispone de edificaciones auxiliares anexas destinadas a Garajes y otra a almacén también en la actualidad en desuso. El resto de la parcela se destina a jardín y espacio libre privado.



Vistas de las edificaciones e interior de parcela

## T.1.MARCO NORMATIVO.-

### 1.1. – ENCUADRE LEGAL.-

Teniendo en cuenta que el presente Estudio de Detalle tiene como base legal y se desarrolla en base a los preceptos contenidos en la legislación Urbanística y de Ordenación del Territorio así como los instrumentos generales de planeamiento, que serán de aplicación y que se comprenden en los Códigos de Derecho Urbanístico Estatal y de Castilla y León , que incluye todas las normas de nivel legal y reglamentario que regulan la actividad urbanística, entendida como la función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación , la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación.

### 1.2. – LEGISLACION APPLICABLE.-

#### **1.- Legislación Estatal:**

CÓDIGO DE DERECHO URBANÍSTICO ESTATAL

Abreviaturas



**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).

- 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).

- 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).

- 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).

- LEY 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (BOE 27/07/1990).

- 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".

2.- 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).

**B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO.**

Normas vigentes incluidas en el Código.

3.- REAL DECRETO 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos autónomos y las Corporaciones Locales, de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo (BOE 5/06/1978).

4.- REAL DECRETO 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 15/09/1978 y 16/09/1978).

Afectado por:

• LEY 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (BOE 27/07/1990).

• REAL DECRETO 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 18/03/1993).

• SENTENCIA del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo (BOE 25/04/1997).

• REAL DECRETO 1056/2014, de 12 de diciembre, por el que se regulan las condiciones básicas de emisión y uso de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad (BOE 23/12/2014).

5.- REAL DECRETO 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 18/09/1978).

Afectado por:



- REAL DECRETO 2472/1978, de 14 de octubre, por el que queda suspendida la vigencia de determinados artículos del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio (BOE 23/10/1978).

- LEY 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (BOE 27/07/1990).

- REAL DECRETO 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 18/03/1993).

SENTENCIA del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo (BOE 25/04/1997).

6.- REAL DECRETO 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 31/01/1979 y 1/02/1979).

Afectado por:

- LEY 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (BOE 27/07/1990).

- REAL DECRETO 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 18/03/1993).

- SENTENCIA del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo (BOE 25/04/1997).

- REAL DECRETO 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (BOE 23/07/1997).

- REAL DECRETO 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 9/11/2011).

7.- REAL DECRETO 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (BOE 23/07/1997).

8.- REAL DECRETO 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 9/11/2011; CE BOE 16/03/2012).

Modificado por:

- LEY 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE 27/06/2013).

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

REAL DECRETO 2472/1978, de 14 de octubre, por el que queda suspendida la vigencia de determinados artículos del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978. de 23 de junio (BOE 23/10/1978).

REAL DECRETO 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, ,Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 18/03/1993).

### **C) OTRAS NORMATIVAS**

- LEY 37/2015 de 29 septiembre de Carreteras (BOE del 30/9/2015).

- REAL DECRETO 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras ( BOE 23/9/1994).

Modificado:

REAL DECRETO 1911/1977 de 19 de diciembre (BOE 10/1 1998)

REAL DECRETO 597/1999 de 16 de abril (BOE 29/4/1999).

REAL DECRETO 114/2001 de 9 de febrero (BOE 21/2/2001)

-ORDEN DE 16 de Diciembre del Ministerio de Fomento por la que se desarrollan algunos de los art del reglamento.

-Nota de Servicio 6/2014 de 5 de noviembre de 2014 sobre tramitación de informes a documentos de planeamiento urbanístico.



-Nota de Servicio 3/2016 de 29 de septiembre de 2016 sobre instrucciones para elaboración de informes preceptivos y vinculantes a instrumentos de planeamiento urbanístico u ordenación territorial que afecten a las carreteras del Estado.

-Ley 13/2015 de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo.

-Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. (BOE 17/12/1954).

-Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (BOE 20/6/1957).

-Decreto 1006/1966 de 7 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana (BOE 26/4/1966)

-Orden TMA 851/2021 de 23 de julio, por el 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.

## 2.- Legislación Autonómica:

### CÓDIGO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

Abreviaturas:

- BOE Boletín Oficial del Estado
- BOCyL Boletín Oficial de Castilla y León.
- CE Corrección de errores.

#### 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).
- 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 Autonómico (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),

**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).

- 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),

## 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).

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

- DECRETO 60/2004, de 13 de mayo, por el que se aprueba parcialmente la Modificación de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Valladolid y Entorno en el término municipal de Valladolid (BOCyL 19/05/2004).

- 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).

- DECRETO 43/2008, de 12 de junio, por el que en ejecución de la sentencia 97/2008, de 18 de febrero, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, se adapta el Decreto 49/2006, de 20 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos (BOCyL de 13/06/2008).

- DECRETO 45/2008, de 19 de junio, por el que se aprueba la modificación de las Directrices de Ordenación de Valladolid y Entorno (BOCyL 25/06/2008).

- 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).

- DECRETO 76/2013, de 5 de diciembre, por el que se aprueba la modificación del Decreto 49/2006, de 20 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos (BOCyL 10/12/2013).

- 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).

- DECRETO 45/2014, de 11 de septiembre, por el que se aprueba la modificación del Plan Regional de Ámbito Territorial Zamor@-Duero, aprobado por Decreto 34/2010, de 2 de septiembre (BOCyL 15/09/2014).

- DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016; CE BOCyL 15/04/2016).

- 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).

- 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).

### **3.- Planeamiento Municipal:**

ORDEN FOM/409/2006 de 10 de marzo. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, Publicada el 26 de abril de 2006 .B.O.P. 47/2006- **PGOU 06, y sus modificaciones aprobadas.**

#### **1.3.- MARCO LEGAL.**

Los Estudios de Detalle se determinan como Instrumentos de Planeamiento de



desarrollo del Suelo Urbano conforme a lo establecido por la Ley 5/99 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.....*

#### Articulo 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.*

(...)

También en este caso es preceptivo la aplicación de:

#### Articulo 218.- Unidades de Normalización

*Las unidades de normalización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización. **Estas unidades pueden delimitarse y modificarse:***

- a) *En el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, así como en sus revisiones y modificaciones, conforme a los criterios señalados en el art. 97. En particular, **las modificaciones de***



**planeamiento cuyo único objeto sea la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de Unidades de Normalización, sin alterar otras determinaciones, pueden tramitarse por el procedimiento del art. 171.**

- b) En el propio Proyecto de Normalización, aplicando los mismos criterios.

Por lo tanto, en aplicación del art. 131 del RU/04 se considera el instrumento adecuado ya que existe planeamiento general Plan General de Ordenación Urbana 2006 y el instrumento de planeamiento urbanístico relativo al Suelo Urbano Consolidado es el Estudio de Detalle y esta figura no modifica la ordenación general establecida por el planeamiento general, ya que la modificación se plantea en orden a la redelimitación / supresión de la Unidad de Normalización y ordenación de volúmenes y también la modificación se plantea parcialmente en orden de las alineaciones establecidas, volumetría interior y desarrollo edificatorio posible, que corresponden a parámetros de Ordenación Detallada del Planeamiento General

#### 1.4.- 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. y contendrán las determinaciones fijadas en los artículos 131 al 136 RU/04

##### *B/ Tramitación*

Los Estudios de Detalle, se tramitarán ante el Ayuntamiento, en este caso el de Soria, 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 y con lo establecido al efecto en los artículos 154 y 163 del RU/04

##### *C/ Formulación*

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 149 del RU/04

Conforme a lo establecido en el Planeamiento General, el PGOU 2006 de Soria, los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran dentro de una Normal Zonal, concretamente la NZ-1, Manzana cerrada, conformando el conjunto de áreas incluidas en la clase de suelo urbano consolidado por la urbanización en las que el Plan General establece las condiciones particulares de cada una de ellas y por tanto su Ordenación Detallada, por medio de la asignación expresa tanto gráfica como escrita de alineaciones, rasantes, edificabilidad, altura, ocupación y condiciones particulares para el desarrollo de la edificación.

Por lo tanto, el Área objeto de Estudio de Detalle cuenta con ordenación detallada.



Así el PGOU en el TITULO I DISPOSICIONES GENERALES. Capítulo 1.1 Generalidades. Artículo 1.1.9. Determinaciones del Plan General.

Artículo 1.1.9.- Determinaciones del Plan General (OG)

(...)

**Determinaciones de ordenación detallada**, que son aquellas cuya alteración o ajuste implica una modificación no estructural del Plan General y pueden realizarse en desarrollo del propio plan.

(...)

Se consideran determinaciones de ordenación detallada las dispuestas en el artículo 92 para el suelo urbano consolidado y en el artículo 101 para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, y que pueden resumirse en las siguientes:

a) *Para Suelo Urbano Consolidado*

- *Calificación urbanística*
- *Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.*
- *Ámbitos de planeamiento de desarrollo.*
- **Unidades de Normalización**
- *Usos fuera de Ordenación*
- *Plazos para cumplir los deberes urbanísticos*
- *Áreas de Tanteo y retracto.*

(...)

También el propio PGOU en su TITULO III NORMAS PARTICULARES SEGÚN LA CLASE DE SUELO. Capítulo 3.3 Normas Particulares del Suelo Urbano. Artículo 3.3.15. Unidad de Normalización, caracteriza las Unidades de Normalización dentro de las determinaciones de Ordenación Detallada.

Artículo 3.3.15.- Unidades de Normalización (OD)

1.- *En aquellas parcelas en las que no sea posible desarrollar el programa de vivienda mínima establecida en el artículo 2.8.9 apartado 2 de las presentes Normas, y en aquellos solares inedificables según lo establecido en el artículo 2.6.7 de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá ordenar una Unidad de Normalización.*

2.- *Se define como Unidad de Normalización la constituida por aquellas parcelas que deben agruparse para poder edificar, presentando un proyecto conjunto para la solicitud de licencia y condicionado la concesión de ésta a la edificación simultánea, de acuerdo con lo regulado en el art. 218 del RU 22/04. Aparecen grafiadas en los planos de Ordenación nº 6*

Por lo tanto, en desarrollo del PGOU se pueden alterar las determinaciones de ordenación detallada, sin que esto suponga una alteración sustancial o estructural, por medio de un instrumento de desarrollo, que en nuestro caso al tratarse de Suelo Urbano Consolidado se concreta en el Estudio de Detalle y dentro de esas alteraciones y/o modificaciones es posible la supresión de las Unidades de Normalización, ya que su única misión o objeto de delimitación es **facilitar la gestión** del suelo o mejorar el cumplimiento de los deberes urbanísticos, de conformidad al art. 97 del RUCyL.

### -1.5.- 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 (ajuste de alineaciones) en suelo urbano establecida en la manzana catastral 45438 parcela 07, no afecta al ámbito de espacios protegidos, infraestructuras generales, etc.

#### -1.6.- AFECCIONES SECTORIALES.

##### 1.6.1.-Riesgos Naturales y Tecnológicos.

El ámbito del presente Estudio de Detalle -Manzana 45438 Parcela 07 en la C/ Marmullete n.º12, no se encuentra afectada por ninguna zona de Riesgo Natural.

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

##### 1.6.2.-Afección de Carreteras.

El ámbito del presente Estudio de Detalle -Parcela en C/ Marmullete n.º12, no se encuentra afectado por la zona de protección de la Carretera N-111 (Carretera de Logroño).

##### 1.6.3.-Afección del Dominio Público Hidráulico.

El ámbito del presente Estudio de Detalle -Parcela en C/ Marmullete n.º12, no se encuentra dentro de ninguna zona de afección del Dominio Público Hidráulico.

##### 1.6.4.-Afección Forestal.

El ámbito del presente Estudio de Detalle -Parcela en C/ Marmullete n.º 12 , no se encuentra dentro de ninguna zona de afección Forestal

##### 1.6.5.- Otras Afecciones Sectoriales.

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

## **T.II.PLANEAMIENTO DEL AMBITO.-**

### **II.1.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN LA UN-14.03**

Por aplicación de la Ordenación Detallada establecida en el PGOU de Soria **Plano 5 Hoja 14 de 31**, la parcela está en el ámbito de la UN-14.03 "Calle Marmullete 12" parcela 45438-07 se clasifica como **Suelo Urbano Consolidado**, reproducido a continuación como documento de Información, estableciendo la Calificación para la parcela y la gestión de la misma.





Parcial -Plano 5 hoja 14 de 31



Parcial -Plano 6 hoja 14 de 31



## -II.1.1.-FICHA UNIDAD DE NORMALIZACION

TEXTO REFUNDIDO

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN

DENOMINACIÓN	Calle del Murallete 12	UN-14-03
--------------	------------------------	----------

LOCALIZACIÓN PLANO N°	6	Hoja nº	14
-----------------------	---	---------	----

SUPERFICIE TOTAL:	620 m <sup>2</sup>
-------------------	--------------------

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	2.676 m <sup>2</sup>
------------------------	----------------------

#### CESIÓN DE SISTEMAS:

	GENERALES	LOCALES	DE CESIÓN
RED VIARIA	m <sup>2</sup>	174 m <sup>2</sup>	174 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
TOTALES	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	174 m <sup>2</sup>

#### OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Normalizar los anchos de calle ampliando la sección de viario.

PLANEAMIENTO	Plan General	GESTIÓN:	Proyecto de Normalización
--------------	--------------	----------	---------------------------

#### SISTEMA DE ACTUACIÓN:

INICIATIVA	Privada	PRIORIDAD:	1
------------	---------	------------	---

#### OBSERVACIONES:

- Norma Zonal 1. Edificación en Manzana Cerrada.
- Máximo número de viviendas, 27 colectivas.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

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:-*

#### -II.1.2.- NORMA ZONAL.

##### NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.

040

**TEXTO REFUNDIDO** **REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA**

**ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN**  
Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas 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 1º y 3º.
  - \* Uso pormenorizado Comercial, en situación 3º en planta baja, usos elementales 1º y 2º.
  - \* Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3º en planta baja y primera, usos elementales 1º, 2º y en situación 3º, uso elemental 3º.
  - \* Uso pormenorizado Recreativo, en situación 1º y 3º en planta baja, en todos sus usos elementales.
- Industrial:
  - \* Uso pormenorizado Industria en general, en situación 2º en semisótano y planta baja, en usos elementales 2º, 3º y 4º.
  - \* Uso pormenorizado Almacenaje, en situación 2º.
  - \* Uso pormenorizado Servicios empresariales, en situación 2º.
- Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:
  - \* Equipamiento, en situación 1º y 3º en semisótano, planta baja y primera, en todos sus usos pormenorizados.
  - \* Servicios Urbanos, en situación 3º 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 Ferials y Servicios 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 MARZO 2006**

con los precios que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

**AYUNTAMIENTO DE SORIA**



## JUNTA DE CÁSTILLA Y LEÓN

CONSEJERÍA DE FOMENTO  
El presente documento ha sido  
debatido y aprobado por Orden de la Consejería  
de fecha:

10. MAR. 2006

con los precisiones que se establecen en la  
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE GOBIERNO Y DE  
DEL TERRITORIO DE CÁSTILLA 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 grafiada.
- 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 grafi en el Plano de Ordenación.

*Patios:**Patios de Manzana:*

- Son los grafiados 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:
  - Superficie mínima de trescientos (300) metros cuadrados.
  - Longitud mínima de linderos frontales de doce (12) metros, y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de doce (12) metros de diámetro mínimo.



10 MAR 2006

con las precisiones que se establecen en la citada orden  
SECRETARIO DEL CONSEJO DEL ESTADO, ASESOR Y DIFERENCIA 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 atendrán 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.

**Chafíanes:**

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.
- En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chafán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de cinco (5) metros. Dicho chafán 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 los plazos que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

## -II.2.-ANALISIS 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 ,y Plano -6- (n.º 12 de 31) de GESTIÓN DE URBANO que parcialmente se reproduce anteriormente y en el Plano PI-4 del



presente documento que señala la UN-14.03, 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 Marmullete nº12 relativas a las alineaciones, edificabilidad, alturas, usos, tipología y condiciones de la edificación, además de las condiciones generales de la edificación aplicables.

<b>AMBITO de ORDENACION</b>	
<b>SUELO URBANO</b>	
<b>1-MANZANA CERRADA</b>	Norma Zonal y Grado
6 y 1	Numero de plantas S/rasante
FONDO EDIFICABLE 12 METROS	ALINEACIONES.

## II.2.1.-TIPOLOGIA EDIFICATORIA.

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

## II.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

## II.2.3.-DETERMINACIONES DE VOLUMEN.

### II.2.3.1.-Alineaciones y rasantes.

Se señalan para la parcela en el Plano de Ordenación -5 (nº 14 de 31) del P.G.O.U las exteriores e interiores, conformándose en su interior un patio de manzana.

### II.2.3.2.-Altura de la edificación y número de plantas.

Para la parcela de la Calle Marmullete nº12 objeto del presente Estudio de Detalle de supresión de la Unidad de Normalización UN-14.03 y reajuste de volumen (edificabilidad computable) se consideran las 6 plantas +Bajo cubierta 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)*

#### II.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 12.00 metros para las plantas elevadas sobre la baja .

#### II.2.3.4.-Patios.

Patio de manzana.: Es el grafiado en el Plano 5 (14 de 31) del P.G.O.U de Soria por aplicación de los fondos edificables.

#### II.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.

#### II.2.3.6.- Ocupación.

Para la parcela de la Calle Marmullete n.º12 de Soria, objeto del presente Estudio de Detalle, la ocupación sobre rasante de la edificación conforme al Plano 5 (14 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 (12.00 m.), ocupando la totalidad de la Planta baja ya que así se señala en el número de plantas (1) en la zona de la parcela ocupada por el patio de manzana.

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

#### II.2.3.7.- Edificabilidad.

Para la parcela de la Calle Marmullete n.º 12 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, los vuelos a vía pública, el patio que es edificable en planta baja 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

#### II.2.3.8.- Posición de la edificación.

La edificación sobre la parcela se sitúa sobre la alineación ajustada en el presente Estudio de Detalle para la Calle Marmullete, manteniéndose la señalada por el PGOU en la Calle Costanilla del Marmullete.

La posición de la edificación respecto a las parcelas colindante en relación a las medianeras de las edificaciones situada en el lindero este y sur se ajustan a estas en la longitud del fondo edificable.

#### II.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 0.30 metros.(>6 y <8 m.) y 0.40(>8 y <10 m.) en función del ancho de la calle Marmullete y 0.30 metros(>6 y <8 m.) en la Calle Costanilla de Matrmullete (Eduardo Saavedra), 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 su construcción en planta baja.

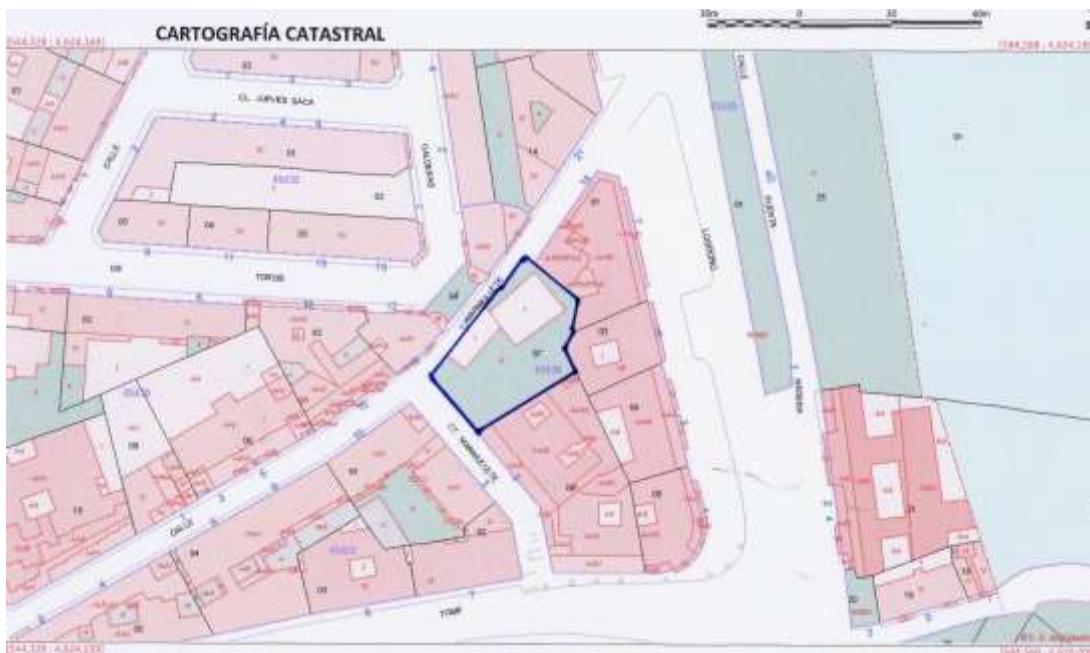
### II.2.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición de la edificación sobre la parcela de la Calle Marmullete n.º12, objeto del presente Estudio de Detalle, los materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

Comparando el levantamiento topográfico real de la alineación de la edificación colindante – Edificio de Carretera de Logroño n.º 7, construido nuevo en el año 1994, con chaflán y vuelta a la Calle Marmullete y las alineaciones señaladas de dicho edificio en el chaflán y confluencia se observa una disfunción entre las alineaciones reales y las señaladas en los planos 5 – Alineaciones y 6 -Gestión Urbanística, del plan General de 2006, que el presente Estudio de Detalle proyecta armonizar. Además en la delimitación de la UN-3 no se ha tenido en cuenta la realidad física de la parcela 45438-07, sin incluir la superficie de la misma que corresponde al patio de manzana con una planta, que se forma con el resto de los edificios de su manzana..

Con lo cual las determinaciones superficiales y volumétricas de la ficha de la Unidad de Normalización UN-3 Calle Marmullete n.º 12 se encuentran modificadas de facto, por la realidad física y requiere un ajuste en su volumetría, como muestra la imagen que superpone los trazados del PGOU 2006 y la realidad, sobre el plano catastral correspondiente.





Plano Catastral Actual PI-4

En consecuencia, la cesión de viales se circunscribe exclusivamente a la parcela 45438-07 y la cesión de viales real , ajustadas las alineaciones de la parcela en la Calle Marmullete por prolongación de las existentes es de 140.44 m<sup>2</sup> motivado por **la delimitación de la Unidad de Normalización UN-14.03 se realiza por una aparente disfunción** en la hora de elaboración del Plan General de Ordenación Urbana, ya que la parcela 45438-01 colindante -edificio Carretera de Logroño n.<sup>º</sup> 7 se edificó con fecha de terminación del año 1.994, y en base al planeamiento vigente (1961) sin tenerse en cuenta su alineación real.



**DN-MV**

**MEMORIA VINCULANTE**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**SUPRESIÓN UNIDAD DE NORMALIZACIÓN UN-14.03 y DE  
ORDENACION DE VOLUMENES, ajuste de alineaciones y  
condiciones de volumen. PARCELA 45438-07  
C/MARMULLETE Nº 12 -SORIA-**



## DI-MV MEMORIA VINCULANTE

### T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La conveniencia de la redacción del presente documento en un primer estadio se basa en que la delimitación actual de la Unidad de Normalización, Calle Marmullete nº 12 UN 14-03 no considera superficialmente la extensión real de la única parcela afectada y su ámbito señalado, EN NINGÚN CASO FACILITA LA GESTIÓN, sino que dadas las circunstancias perjudican y retrasan la cesión del viario a normalizar, ensanchando el trazado de la calle a urbanizar y obtener por parte del Ayuntamiento de Soria la cesión de la misma y en el segundo paso, para rematar coherentemente este ensanche de la calle, así mismo es conveniente y se precisa prolongar y regularizar en la parcela afectada, el ajuste de alineación de la Calle Marmullete trazada, en consonancia con la del edificio colindante que en el plano de alineaciones del PGOU, es anómala y no es coincidente con la real.

La actuación urbanística prevista en el documento es la Ordenación de Volúmenes que pretende y busca a ajustar los parámetros urbanísticos de la parcela para desarrollar la edificación ordenada por el planeamiento 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 con rasantes determinadas y alineaciones exteriores e interiores a ajustar determinan su ámbito y que por aplicación de la normativa correspondiente se concreta el volumen de la edificación a materializar.

Para 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 Marmullete nº 12 ,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 ajustar el volumen existente, manteniendo las condiciones y el espíritu de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana – Norma Zonal 1 Manzana Cerrada de Vivienda Colectiva con el ajuste 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 plantas de viviendas colectivas, 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 resultante, 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 material, 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.

No existe actividad actual en la parcela en deterioro progresivo, abandono y ruina, anteriormente destinada a vivienda y pequeña explotación agropecuaria de subsistencia.

No es menos importante que con la tramitación del presente documento, se sutura un vacío urbano reconvertido en su entorno que interviene en el mercado de suelo pues se permite la puesta en el mercado de viviendas en el centro urbano de buena calidad, lo que redunda 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 supresión de la Unidad de Normalización UN 14-03 "Calle Marmullete nº 12" de suelo urbano consolidado y su ajuste y la Ordenación de Volúmenes conforme a la normativa de aplicación del PGOU en dicha parcela.

## **T- II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION.**

### **-II.1.-OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION DETALLADA ESTABLECIDAS PARA EL ÁMBITO.**

1º) Se suprime en la documentación gráfica y escrita de la normativa urbanística la Ficha relativa a la UN-14.03 y se elimina delimitación establecida en los planos nº 6 y nº 5 Hoja 14 del vigente PGOU.





Parcial -Plano 5 hoja 14 de 31



Parcial -Plano 6 hoja 14 de 31

2º) En cuanto al ajuste y coordinación con prolongación de la alineación de la parcela resultante en la Calle Marmullete ,se prolonga en la parcela objeto, la alineación real a la Calle Marmullete del existente edificio de Carretera de Logroño nº 7 hasta su intersección con la alineación señalada en el plano de alineaciones del PGOU, resultando una superficie de cesión para viales de 140.44 m<sup>2</sup> .Ajustando la profundidad de la alineación del fondo edificable determinado en marcado en el plano



de alineaciones de 12.00 m. tanto en la franja de la Calle Marmullete como a la Calle Costanilla del Marmullete, resulta en planta baja una superficie neta de parcela de 577.20 m<sup>2</sup>, siendo la superficie de parcela resultante en cada una de las plantas elevadas de 468.88 m<sup>2</sup>, por tanto se destina a patio de manzana 108.32 m<sup>2</sup>, siendo de aplicación para su desarrollo con las plantas señaladas para la parcela la Norma Zonal 1 -Manzana Cerrada.

### T-III.-DESCRIPCION 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 Marmullete nº 12 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 capaz sobre rasante de la parcela neta edificable resultante actual es de **537.29 m<sup>2</sup>** (464,76 +72.53) de superficie de la Calle Marmullete n.<sup>º</sup> 12, justificada numérica y gráficamente en el plano PO-1 es de:

$$464.76 \text{ m}^2 \times 6 \text{ plantas} = 2.788.56 \text{ m}^2$$

$$72.54 \text{ m}^2 \times 1 \text{ planta b.} = 72.53 \text{ m}^2$$

**Total 2.861.09 m<sup>2</sup>**

La edificabilidad máxima capaz sobre rasante de la parcela neta edificable resultante en la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle es de **577,20 m<sup>2</sup>** (468.88 +108.32) de superficie de la Calle Marmullete n.<sup>o</sup> 12, justificada numérica y gráficamente en el plano PO-2 es de:

$$\begin{array}{l}
 468,88 \text{ m}^2 \times 6 \text{ plantas} = 2.813,28 \text{ m}^2 \\
 108,32 \text{ m}^2 \times 1 \text{ planta b.} = 108,32 \text{ m}^2 \\
 \text{Total} \qquad \qquad \qquad \mathbf{2.921,60 \text{ m}^2}
 \end{array}$$



En ambos cómputos similares no se han deducido las superficies de los patios de parcela en plantas elevadas.

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

El uso predominante de la parcela de la Calle Marmullete n.º12 es: RESIDENCIAL VIVIENDA. **No se altera**

Los usos Compatibles y prohibidos de la parcela, 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 Marmullete n.º12 de 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 Marmullete n.º 12.

### 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 12 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 Marmullete con vuelta hacia la Calle Costanilla de Marmullete, entre las medianerías sur con el edificio de viviendas Calle Costanilla de Marmullete n.º 2 y la medianería este del edificio de viviendas de la Carretera de Logroño n.º7 .

Esta solución constructiva permite su realización y materialización de la edificabilidad asignada por el planeamiento.

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 señaladas para la manzana.

#### III.2.1.2- Alturas.

En la ordenación volumétrica del Estudio de Detalle, se mantiene el número de plantas sobre rasante (6 Plantas) considerado en el planeamiento actual, así como la altura máxima de 19.00 metros. Todo ello para posibilitar la materialización de la



edificabilidad asignada a la parcela ,similar antes y después de la reordenación de volúmenes.

### III.2.1.3. Edificabilidad.(MEDICIÓN REAL)

(Plano PI-10)

**Superficie Bruta de la parcela =717.64 m<sup>2</sup>**, que se desglosa en:

SUPERFICIE PARCELA EDIFCABLE INICIA = 537.29 m<sup>2</sup>  
Superficie de vial de cesión = 180.35 m<sup>2</sup>

TOTAL 717.64 m<sup>2</sup>

**Edificabilidad inicial:** Por aplicación directa de las determinaciones del P.G.O.U. Norma zonal 1. Manzana Cerrada . 6 plantas y 12 metros de fondo edificable.

1- Planta Baja :	537.29 m <sup>2</sup>
2- Planta Primera: planta	464.76 m <sup>2</sup>
3- Planta Segunda: planta	464.76 m <sup>2</sup>
4- Planta Tercera: planta	464.76 m <sup>2</sup>
5- Planta Cuarta: planta	464.76 m <sup>2</sup>
6- Planta Quinta: planta	464.76 m <sup>2</sup>

**TOTAL edificabilidad inicial 2.861.09 m<sup>2</sup>**

**Edificabilidad resultante :** Por reordenación de Volúmenes de la parcela por Estudio de Detalle por ajuste de alineaciones y aplicación directa de las nuevas determinaciones propuestas coherentes con la Norma Zonal 1. Manzana Cerrada . 6 plantas y fondo edificable de 12.00 m.

(Plano PO-2)

**Superficie Bruta de la parcela =717.64 m<sup>2</sup>**, que se desglosa en:

SUPERFICIE PARCELA EDIFCABLE PR-1 = 577.20 m<sup>2</sup>  
Superficie de vial de cesión = 140.44 m<sup>2</sup>

TOTAL 717.64 m<sup>2</sup>

1- Planta Baja	577.20 m <sup>2</sup>
2- Planta Primera: planta	468.88 m <sup>2</sup>
3- Planta Segunda: planta	468.88 m <sup>2</sup>
4- Planta Tercera: planta	468.88 m <sup>2</sup>
5- Planta Cuarta: planta	468.88 m <sup>2</sup>
6- Planta Quinta: planta	468.88 m <sup>2</sup>

**TOTAL edificabilidad resultante 2.921.60m<sup>2</sup>**



### III.2.1.4. Numero de Viviendas

No se establece numero de viviendas por pertenecer a Suelo Urbano Consolidado, dentro de la ordenanza NZ-1 y no ser un parámetro esta clase de suelo, de acuerdo al art 86 y 86.bis del RUCyL

## III.3. Unidades Urbanas.

En el presente Estudio de Detalle de la parcela de la Marmullete n.º12 , NO altera y NO se produce incremento apreciable de la edificabilidad ni de la densidad de población asignada a la Unidad Urbana UU-11 -EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA ENTORNO DEL PERI-PECH 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 existente.

## 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 Marmullete n.º12 de Soria, por lo que no se ven alterados los patrimonios públicos de Suelo del Ayuntamiento de Soria, y en cumplimiento de la legislación de aplicación, iniciativa privada, se completará la urbanización, pavimentación y encintado de acera, de la superficie incorporada a la vía pública.

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 Marmullete n.º12 no es lesivo para las Arcas Municipales.

## **T-IV .-ORDENACION DETALLADA**

### **IV.1.-RELACIÓN DE MODIFICACIONES Y/O SUSTITUCIONES PARCIALES SOBRE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIAMENTE ESTABLECIDA**

El presente Estudio de Detalle, NO establece ninguna modificación de la ordenación detallada relativas a tipologías edificatoria ni las relativas a las



condiciones y regulaciones de la Norma Zonal 1 Edificación en manzana Cerrada, en cuanto, a alturas, ocupaciones, fondos edificables, rasantes, y si ajusta las condiciones volumétrica o física.

**Se plantea la modificación en orden al ámbito de Gestión suprimiendo la Unidad de Normalización UN 14-03 y el ajuste volumétrico a consecuencia de la prolongación y coordinación de la alineación en la Calle Marmullete con el edificio existente, el fondo edificable señalado para la parcela edificable.**

Determinada y justificada, anteriormente, que las unidades de normalización integran una determinación de ordenación detallada, en cuanto ámbitos de gestión, más concreto en nuestro caso en lo relativo a la UN-14.03, plano 6 hoja 14 del planeamiento general se procede a la modificación por eliminación de la UN-14.03 por innecesaria.

El Estudio de Detalle contempla:

1º) La **Supresión de la Delimitación de la UN-14.03**, con el fin de facilitar su gestión mediante el establecimiento de forma directa de la cesión gratuita de los terrenos calificados como viarios a normalizar y su urbanización.

2º) La prolongación de la alineación de la parcela en la fachada a la Calle Marmullete, y el ajuste del fondo edificable y el volumétrico de la parcela resultante, con requisito previo a la obtención de la licencia para edificar, conforme al art. 3.3.13 del PGOU.

### **1º.- ) SUPRESIÓN DE LA UN-14.03.**

Como ya se ha explicado en el presente documento, y en todo lo relativo a las Unidades de Normalización dentro del PGOU y del RUCyL, la delimitación de las unidades de normalización debe realizarse para mejorar la gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos, y siempre y cuando, la cesión de terrenos para sistema viario suponga que la parcela quede como inedificable, entonces, el/los propietario/s tendrán derecho a la delimitación de una unidad de normalización para la justa compensación de las cargas o a su indemnización a cargo de la administración actuante.

Se define, por tanto, en el PGOU 2006 vigente, en el art. 3.3.15, como unidad de Normalización, la constituida por aquellas parcelas que deben agruparse para poder edificar, presentando un proyecto conjunto para la solicitud de licencia de acuerdo a lo regulado al art.218 del RUCyL.

Entendiendo, que la única parcela a normalizar en el ámbito del ED es la parcela 45438-07, no es necesario agruparla con ninguna otra parcela colindante o no, por lo que no es preciso mantener la delimitación de la Unidad de Normalización UN-14.03 ya que no existe afectada otra parcela, ni determinado un ámbito discontinuo.

La supresión de las Unidades de Normalización, no influye en la ordenación detallada de las parcelas que las engloban, ya que los Proyectos de Normalización,



de acuerdo al art. 219 del RUCyL, que desarrolla la gestión de los terrenos de suelo urbano consolidado comprendidos en su delimitación, NO pueden establecer determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estén vigentes, en ambos casos, salvo en lo relativo a la propia delimitación de la unidad.

Abundado esto último, en la idea de que las determinaciones de normalización (OBJETIVOS) no están sujetas a ninguna determinación de ordenación física, volumétrica (altura, edificabilidad, alineaciones, fondos edificables, etc...) ya que, éstas, se encuentran definidas por el propio PGOU, conforme al art.94, incluyendo los terrenos dentro de alguna Unidad Urbana y regulando su uso inmediato según la Norma Zonal correspondiente.

Así mismo, y vinculado a lo anterior se delimitará unidades de normalización en aquellas parcelas donde no sea posible desarrollar el programa de vivienda mínima establecida en el artículo 2.8.9 de las Normas del PGOU y en aquellos solares que sean inedificables según lo establecido en el artículo 2.6.7.

Por lo tanto, para proceder a la supresión de dicha Unidad de Normalización se justifica por el presente Estudio de Detalle que la parcela 45449-07 que tiene como únicas determinaciones. el objeto de “*Normalizar los anchos de calle ampliando la sección del viario*” como cesión gratuita para viales, **no es solar inedificable**, ya que, entre otras condiciones morfológicas favorables, tiene más superficie resultante que la parcela mínima (300 m<sup>2</sup>) que se establece para esta Norma Zonal 1-Manzana Cerrada- de ordenación detallada de suelo urbano consolidado.

La superficie del solar tras la cesión del viario ,coordinada con el edificio colindante y ajustada la alineación de la parcela a la Calle Marmullete, se cuantifica realmente la cesión de viales en 140.44 m<sup>2</sup>, con alineación en línea quebrada de dos tramos rectos en ángulo obtuso de 27.23 metros y 9.59 metros y la alineación cuasi-ortogonal recta a la Calle Costanilla de Marmullete de 13.96 metros y en consecuencia, el fondo edificable de 12 metros, la forma y las dimensiones permiten ampliamente albergar el programa mínimo de vivienda del PGOU, art. 2.8.9.

De conformidad al PGOU en su art. 2.6.7 *Solar. Clases* se define como solar inedificable aquellos que además de lo anterior no cumplen las características

I)	Superficie Mínima	= 60,00m <sup>2</sup>	< 577.20 m <sup>2</sup>
II)	Frente Mínimo	= 6,00m	< 49.79 m.
III)	Fondo Mínimo	= 6,00m	< 12.00 m.

Así en la Norma Zonal 1 en la que están englobados los terrenos objeto del Estudio de Detalle, en sus condiciones de parcela, se establece que, “*se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en las Normas*”.

En conclusión, el solar resultante de la parcela 45438-07 es solar edificable y en consecuencia la cesión de viario se realizará de forma directa, de acuerdo con los art. 3.3.12 Aplicación y Desarrollo y 3.3.13.1 Cesión de Viales.

“1. *Cuando sea preciso regularizar la alineación de una parcela conforme al planeamiento, se podrá establecer de forma directa la cesión gratuita de los terrenos calificados como viales públicos y*



además, el compromiso de su urbanización como requisito previo a la obtención de la licencia para edificar.”

El presente estudio de Detalle en su faceta 2, 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.

#### **-IV.2.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA ESTABLECIDAS PARA EL AMBITO.**

##### **-IV.2.1.-Parámetros de Ordenación Detallada (OD).**

Para la elaboración del presente Estudio de Detalle de la parcela urbana de la Calle Marmullete nº12 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:

##### **IV-2.1.1. Alineaciones.**

Se establece en la parcela la alineación de la Calle Marmullete en prolongación recta a la que tiene actualmente el edificio colindante en el lindero este edificio en chaflan de Carretera de Logroño nº 7 que determina el ancho constante de la Calle Marmullete en este tramo 7.04 m. que ensancha frente a la parcela que es el enlace por escaleras con la Calle Jueves la Saca y Viernes de Toros , hasta intersectar en ángulo obtuso y quiebro con el tramo de la alineación marcada en el planeamiento que es prolongación de la actual del edificio de la Calle Marmullete nº 10 que así mismo configura también la alineación de la Calle Costanilla de Marmullete. Se mantiene invariable la alineación establecida para la parcela resultante en la Calle Costanilla de Marmullete. Se mantiene y determina el fondo edificable de la parcela en los 12.00 metros, paralelo a las ajustadas alineaciones de fachada hasta la intersección con las medianeras de los edificios existentes en los linderos este y sur.

##### **IV-2.1.2. Altura y numero de plantas.**

NO se modifica el parámetro establecido para la parcela en cuanto al número de plantas sobre rasante (6 plantas) y la altura establecida en la normativa (19.00 metros). Se mantiene la edificabilidad de una planta en la planta baja en toda la parcela.

#### **T-V.-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 07 de la Manzana 45438 Calle Marmullete n.º12** .

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.

### **V.-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 <b>PI-10 ORDENACION ACTUAL</b> FONDO 12 metros.	Según plano <b>PO-2 ORDENACION MODIFICADA ED</b> FONDO 12 metros

### **V.-2.-Relación de CAMBIOS en la DOCUMENTACIÓN.**

#### **V.2.1.-Planos de Ordenación y Gestión (Plano .5 14 de 31 y Plano .6 14 de 31)**

Con el presente Estudio de Detalle:

Se elimina de la documentación gráfica la Unidad de Normalización UN-14-03 Calle Marmullete.

Se **modifican en estos planos**, los trazados de la alineación norte de la parcela de la Calle Marmullete n.º 12 y se señala el mismo fondo edificable de 12.00 m. correspondiente a las alineaciones ajustadas manteniendo las 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 de alineaciones y de fondo edificable el ámbito del estudio de Detalle en el Plano 6 (12 de 31) a escala 1:1000. GESTION DEL SUELO

#### **V.2.2.-Documentación Escrita.**

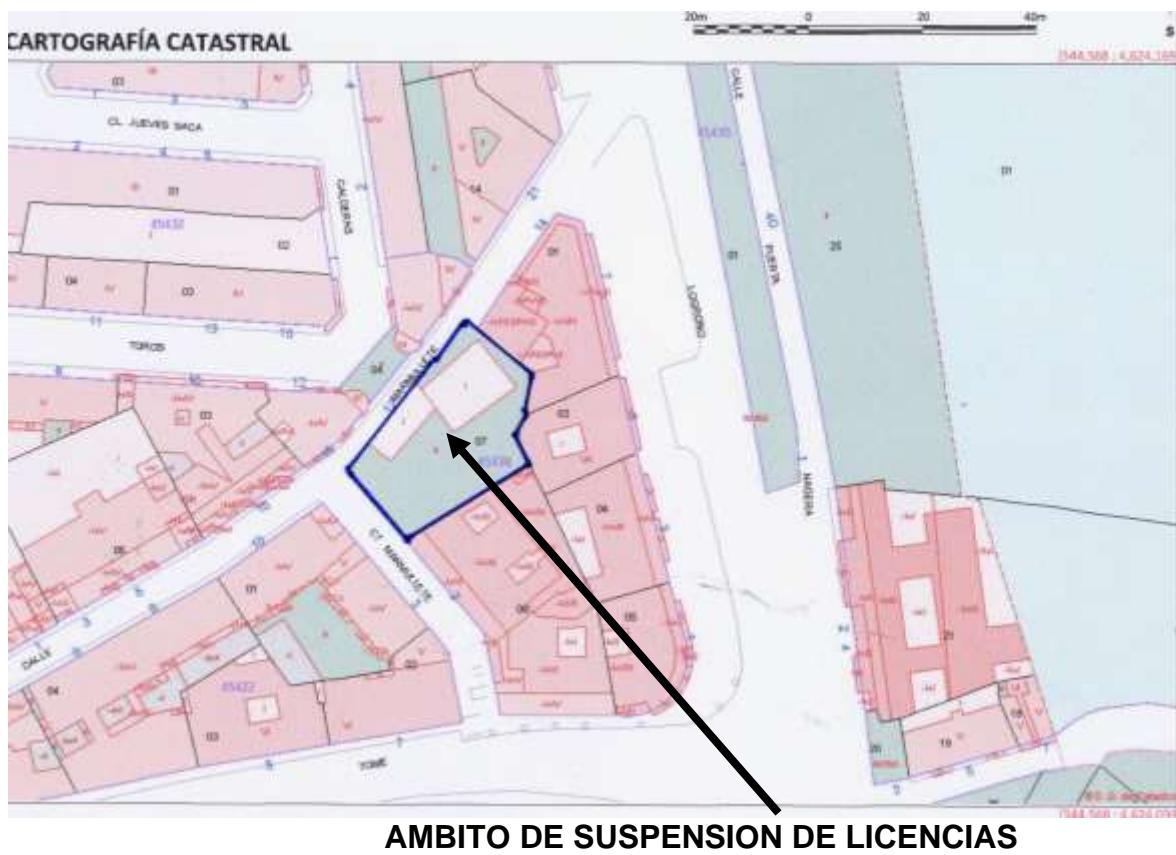
Se elimina de la documentación escrita del Plan General de Ordenación Urbana de Soria 2006, en el documento DN-UN , Normativa Urbanística FICHAS, la Ficha de Unidad de Normalización en Suelo Urbano Consolidado correspondiente a la Unidad de Normalización UN 14-03 “Calle Marmullete” que el Estudio de Detalle contempla, 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.

### V.3.-Ámbito de SUSPENSIÓN de LICENCIAS.

Se suspenden por tanto las licencias en todo el ámbito del presente Estudio de Detalle, esto es en la parcela 45438-07 de la Calle Marmullete nº 12 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.



No se considera necesaria la suspensión de otros procedimientos.



## T.VI. CUADRO SÍNTESIS.

### 1. SUPRESIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN UN 14-03

Ordenación Detallada  
Según PGOU (Actual)



Ordenación Detallada  
Según Estudio de Detalle (Modificación)



### 2. AJUSTE DE ALINEACIONES Y VOLUMEN. (MEDICIÓN REAL)

**SUPERFICIE DE PARCELA 717.64 m<sup>2</sup>**  
**SUPERFICIE CESIÓN VIALES 180.35 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE fondo edificable 464.76 m<sup>2</sup>**  
**SUPERFICIE fondo planta baja 72.53 m<sup>2</sup>**

Numero de plantas 6 elevadas y 1 baja

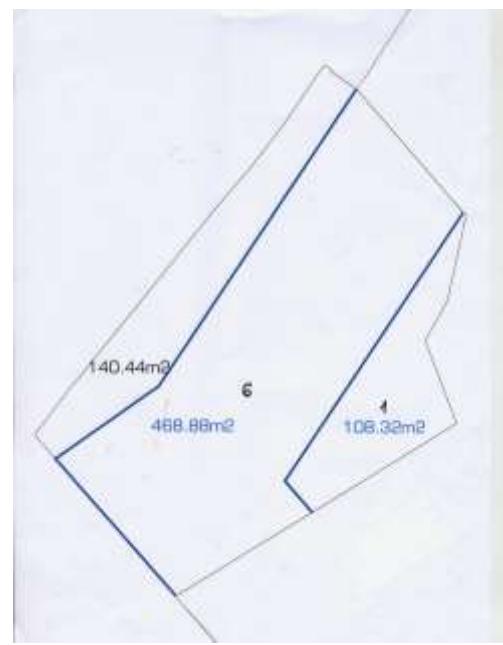
**SUPERFICIE DE PARCELA 717.64 m<sup>2</sup>**  
**SUPERFICIE CESIÓN VIALES 140.44 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE fondo edificable 468.88 m<sup>2</sup>**  
**SUPERFICIE fondo planta baja 108.32 m<sup>2</sup>**

Numero de plantas 6 elevadas y 1 baja



ALINEACIONES INICIALES



ALINEACIONES AJUSTADAS



1- Planta Baja :	537.29 m <sup>2</sup>	1- Planta Baja :	577.20 m <sup>2</sup>
2- Planta Primera: planta	464.76 m <sup>2</sup>	2- Planta Primera: planta	468.88 m <sup>2</sup>
3- Planta Segunda: planta	464.76 m <sup>2</sup>	3- Planta Segunda: planta	468.88 m <sup>2</sup>
4- Planta Tercera: planta	464.76 m <sup>2</sup>	4- Planta Tercera: planta	468.88 m <sup>2</sup>
5- Planta Cuarta: planta	464.76 m <sup>2</sup>	5- Planta Cuarta: planta	468.88 m <sup>2</sup>
6- Planta Quinta: planta	464.76 m <sup>2</sup>	6- Planta Quinta: planta	468.88 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL edificabilidad inicial</b>	<b>2.861.09 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL edificabilidad final</b>	<b>2.921.60 m<sup>2</sup></b>

## T.VII. CONCLUSIONES.

Por comparación de las características urbanísticas contenidas en las determinaciones del PGOU de Soria con respecto a los parámetros que se detallan en el presente Estudio de Detalle para la Supresión de la Unidad de Normalización UN-14.03, el ajuste de alineaciones y la ordenación de la parcela del ámbito experimentan ligerísimas modificaciones, por lo que 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 la parcela catastral 45438-07

- \*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 el Plan General de Ordenación Urbana.
- \*NO se aumenta el porcentaje de ocupación de suelo ni las alturas máximas ni la edificabilidad ajustada, ya que no supera los máximos permitidos por la Ley 5/1999 y en el PGOU vigentes.
- \*NO origina aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al reajuste o actuación propuesta ya que no se modifican los parámetros urbanísticos que lo determinan.
- \*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.

SORIA, DICIEMBRE 2025.  
EL ARQUITECTO,



Fdo Alejandro Cabrerizo de Marco

