



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE SORIA

ACUERDO de 8 de mayo de 2025, del Pleno del Ayuntamiento de Soria, por el que se aprueba definitivamente el estudio de detalle para la reordenación de los volúmenes en la calle Eduardo Saavedra n.º 2, promovido por «Hermanos Lérica García, C.B.». Expte.: 17945/2023.

Por Acuerdo del Pleno de fecha 8 de mayo de 2025 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle para la reordenación de los volúmenes en Calle Eduardo Saavedra, 2, de Soria; promovido por Hermanos Lerida García, C.B., lo que se publica a los efectos del artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y del artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero.

El presente Acuerdo estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento (<https://www.soria.es>).

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Anexo I: Listado de cambios (Art. 158 del RUCyL)

Anexo II: Documentación sometida a publicación:

Memoria Vinculante.

Anexo III: Documentación no sometida a publicación:

Relación de documentación escrita y gráfica que integra el documento:

Memoria informativa.

Planos de información:

- PI.1. Situación y emplazamiento.
- PI.2. Estado actual de los terrenos-dotaciones urbanas.

- PI.3. Clasificación del Suelo P.G.O.U. vigente
- PI.4. Calificación, Usos, Alturas, Alineaciones y Rasantes PGOU
- PI.5. Gestión del Suelo Urbano PGOU
- PI.6. Catastral y Parcelario existente.
- PI.7. Mapa de afección acústica
- PI.8. Ordenación Red Viaria Sistema General previsto
- PI.9. Ordenación actual PGOU

Planos de ordenación:

- PO.1. Ordenación Modificada Estudio de Detalle
- PO.2. Justificación edificabilidad PGOU y Estudio de Detalle
- PO.3. Esquemas volumetría PGOU y Estudio de Detalle
- PO.4. Calificación, Usos, Alturas, Alineaciones, Rasantes modificada.
- PO.5. Gestión del Suelo Urbano Modificada

Soria, 12 de mayo de 2025.

El Alcalde,

Fdo.: CARLOS MARTÍNEZ MÍNGUEZ

**ANEXO I****LISTADO DE CAMBIOS ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES EN C/ EDUARDO SAAVEDRA, 2**

Nº.	CAMBIO	MOTIVO
1	Se eliminan del documento los datos protegidos del redactor y promotor del mismo.	Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Castilla y León de 20 de marzo de 2025.
2	Se modifica el apartado 2.6.2.- Afección de Carreteras, indicando que el ámbito del Estudio de Detalle sí afecta a zonas de protección de Carreteras.	Informe de la Unidad de Carreteras del Estado en Soria de 2 de diciembre de 2024.
3	Se incluye en el apartado de Legislación Estatal, la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.	Informe de la Unidad de Carreteras del Estado en Soria de 2 de diciembre de 2024.
4	Se modifica el Plano PI-9 y el Plano PO-1 para reflejarse y acotarse con claridad la zona de dominio público y la línea límite de edificación de la carretera N-111 y la arista exterior de la explanación/calzada a partir de la cual se acota las mencionadas zona y línea.	Informe de la Unidad de Carreteras del Estado en Soria de 2 de Diciembre de 2024.
5	Se incluye en el apartado III.5 dos párrafos en relación con los estudios sonoros y la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre de Ruido.	Informe de la Unidad de Carreteras del Estado en Soria de 2 de diciembre de 2024



ANEXO II

DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La actuación urbanística prevista -Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes busca adaptar los parámetros urbanísticos de la parcela situada en la Calle Eduardo Saavedra de Soria para posibilitar la edificación según los criterios establecidos por la Ley de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León de 15 de septiembre de 2008 y en concreto a lo establecido en el *-Art.5 Derechos del Ciudadano* -por aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la actividad urbanística pública debe orientarse en todo caso a la consecución de los objetivos generales entre los que se encuentran el cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado así como la prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto.

Por lo anteriormente expuesto, la morfología y condiciones intrínsecas de la parcela y la existencia de huecos de iluminación y ventilación en la medianería del edificio colindante por el sur (fachada norte del reconvertido hotel Caballero), la aplicación del Código Civil y la salvaguarda de los derechos consolidados de los afectados, que impide la materialización de los derechos edificatorios previstos por el planeamiento en vigor – Plan General de Ordenación Urbana de Soria 2006, para la propiedad de la parcela de la Calle Eduardo Saavedra nº 2 ,hace necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes para posibilitar y poder materializar la edificabilidad asignada a la parcela en condiciones estéticas, de soleamiento, de orientación más adecuadas y poder mejorar la eficiencia energética y la sostenibilidad de las viviendas permitidas por el planeamiento para la parcela citada, así como ajustar los parámetros de ordenación detallada afectados para tal fin.

Para ello se pretende reordenar el volumen existente, manteniendo el espíritu de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana – Norma Zonal 1 Manzana Cerrada de Vivienda Colectiva con la reducción de la ocupación tanto en planta baja como en plantas elevadas de la parcela edificable que mantiene el fondo edificable para la zona definida para las viviendas colectivas, y compensando esta reducción con el aumento de las alturas, altura análoga a las de los edificios existentes que son colindantes y los del entorno que todo ello manteniendo las condiciones de los usos, los parámetros y condiciones de volumen que tiene establecidos como generales, la Norma Zonal 1, en cuanto a alineaciones exteriores, interiores, alturas, fondo edificable , edificabilidad, condiciones de parcela posición de la edificación y como resultado las viviendas posibles de la parcela , por lo que no le es de aplicación las determinaciones del artículo 173 del RUCyL.



La redacción del presente Estudio de Detalle es oportuna y conveniente ya que mejora sensiblemente la oferta de Viviendas, de mayor calidad, más eficientes y por tanto favorece el acceso a la vivienda de la población de Soria de los trabajadores, funcionarios y usuarios que desarrollan y desarrollarán sus actividades en su entorno.

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

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

Así por las razones expuestas se considera conveniente y oportuno la redacción del presente Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes de la Parcela del nº2 de la Calle Eduardo Saavedra de Soria.

T- II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION.

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

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

-II.1.0.-Afección de Carreteras

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

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

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

-II.2.1.-Objetivos de la Ordenación.

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



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

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



VISTA GENERAL DE LAS MEDIANERIAS

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

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



-Paralela a la alineación lateral sur anterior, y una distancia de 12,00 metros, distancia requerida para reunir las condiciones del *art 2.8.9. Uso pormenorizado vivienda. 1. Vivienda exterior c)*, que se establecen en la normativa del P.G.O.U. de Soria 2006, desde la alineación de fachada hasta el fondo edificable de 15 m. señalar la alineación interior lateral de la edificación de la parcela objeto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los parámetros urbanísticos que se van a alterar son:

-II-2.2.1. Alineaciones.

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



A una distancia de doce (12) metros y paralela a la medianería sur de la parcela objeto, se establece la alineación interior lateral del fondo edificable de 15 metros que se mantiene sobre el resto de la parcela edificable conforme a la documentación gráfica del Estudio de Detalle

Se mantienen las alineaciones exteriores señaladas en el planeamiento.

-II.2.2.2. Altura y número de plantas.

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

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

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

III.1.- Ordenación General.

Según el *Artículo 132. Coherencia con el Planeamiento general* del R.U.C.y L. los Estudios de Detalle entre otras cuestiones no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de Ordenación General vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.

A continuación, se justifica el mantenimiento de los parámetros de Ordenación General.

III.1.1.-Clasificación.

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

III.1.2.-Edificabilidad.

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

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

El uso predominante de la parcela de la Calle Eduardo Saavedra nº 2 de Soria es: RESIDENCIAL VIVIENDA. **No se altera**



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

III.2.- Ordenación Detallada.

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

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

III.2.1- Calificación Urbanística

III.2.1.1- Alineaciones y Fondos.

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

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

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

Con esta reordenación de los volúmenes, se conseguirá materializar la edificabilidad establecida en el planeamiento , con una solución volumétrica y estética aceptable y en número de plantas análoga al edificio de viviendas colindante de la calle Eduardo Saavedra nº 4 (antiguo Hotel Caballero) y otros edificios similares del entorno.



III.2.1.2- Alturas.

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

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

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

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

TOTAL	876.57 M²

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

1- Planta Baja :	732 m ²
2- Planta Primera: planta	586 m ²
3- Planta Segunda: planta	586 m ²
4- Planta Tercera: planta	586 m ²
planta	586 m ²
5- Planta Cuarta:	
planta	586 m ²
6- Planta Quinta: planta	586 m ²
Planta Bajo Cubierta	438 m ²
TOTAL edificabilidad inicial	4.100 m²

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

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



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

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

III.3. Unidades Urbanas.

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

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

Atendiendo a que el instrumento que se tramita es un Estudio de Detalle, que no afecta a ninguna de las determinaciones de aplicación de las disposiciones de la Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

La orden *TMA/851/2021*, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados que se dictó en sustitución y entrada en vigor el dos de enero de dos mil veintidós y que deroga la de orden de VIV/561/2010, que obliga a que los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, las condiciones básicas que se establecen en esta orden, en el anexo documento técnico- estructurado en once capítulos, cuarenta y siete artículos y un apéndice, que fomenta la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquellas con discapacidad permanente o temporal.

El presente Estudio de Detalle No altera la morfología de ningún espacio público colindante.

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

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, establece, en su artículo 7, "Planeamiento territorial y urbanístico", que en los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

No se establecen modificaciones a lo establecido por la el PGOU de Soria.

En el ámbito del del Estudio de detalle por encontrarse próxima a carreteras



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

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

III.6.-Trámite Ambiental.

En relación con el *Artículo 169 del RUCyL*, y el trámite ambiental previsto en el *Artículo 157* y tal y como especifica la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental Artículo 6, Los planes y programas que establezcan un marco para la autorización en un futuro de proyectos y que no cumplan los requisitos especificados en el apartado 1 serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.*

La definición del ESTUDIO de DETALLE, no altera las condiciones preexistentes de las normas que contiene este documento, no impide el cumplimiento de esta Orden, que desarrolla el mandato contenido en la *disposición final del Real Decreto 505/2007.*

III.7.-Estudio Económico.

El presente Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes afecta exclusivamente a la parcela privada de la Calle Eduardo Saavedra n.º 2 de Soria, por lo que no se ven alterados los patrimonios públicos de Suelo del Ayuntamiento de Soria. No se realizan obras de Urbanización ni tampoco hay cambios de clasificación que las requieran.

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

Y por tanto se puede concluir que la presente ESTUDIO de DETALLE de Ordenación de Volúmenes de la parcela de la Calle Eduardo Saavedra nº 2 no es lesivo para las Arcas Municipales.

T-IV.-RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con el artículo 136.1 del RUCyL, se incorpora en el presente apartado un Resumen Ejecutivo con el siguiente contenido adicional al del resto de la Memoria Justificativa y Vinculante:

- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la



vigente, con un plano de su situación, indicando el alcance de dicha alteración, que se corresponde con el Plano PI-6, y afecta completamente a la **parcela 02 de la Manzana 33416 Calle Eduardo Saavedra nº 2**.

El ámbito en el que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística, indicando la duración de la suspensión.

IV.1.-Relacion de PARÁMETROS Urbanísticos ALTERADOS.

En cumplimiento del *Artículo 136. Documentación .1* del RUCYL, se indica que la nueva ordenación altera a la vigente en todo el ámbito del Estudio de Detalle y su descripción es la siguiente:

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

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

IV.2.1.-Planos de Ordenación.

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

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

IV.2.2.-Documentación Escrita

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

IV.3.-Ambito de SUSPENSIÓN de LICENCIAS.



Se suspenden por tanto las licencias en todo el ámbito del presente Estudio de Detalle, esto es en la parcela de la calle Eduardo Saavedra n.º 2 de Soria desde el acuerdo de aprobación inicial hasta la aprobación definitiva, con los plazos máximos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el *Decreto 6/2016, de 3 de marzo*, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la *Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016)*, vigente a partir del 4/04/2016.



AMBITO DE SUSPENSION D E LICENCIAS

No se considera necesaria la suspensión de otros procedimientos.

T.V. CONCLUSIONES.

Por comparación de las características urbanísticas contenidas en las determinaciones del PGOU de Soria y los parámetros que se detallan en el presente Estudio de Detalle para la Modificación de la ordenación de volúmenes, de la parcela del ámbito, se justifica y se demuestra que no vulneran ninguna de las limitaciones establecidas por la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León ni del Decreto 22/2004 de 29 de Enero Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

***NO** cambia la Clasificación del Suelo:
Suelo Urbano en planeamiento general y en Estudio de Detalle.



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

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

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

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

PRESENTACIÓN.

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

En Soria a MARZO de 2025

EL ARQUITECTO,



Fdo.: Alejandro Cabrerizo de Marco.



ANEXO III

Relación de documentación escrita y gráfica que integra el documento:

Memoria informativa.

Planos de información:

PI.1. Situación y emplazamiento.

PI.2. Estado actual de los terrenos-dotaciones urbanas.

PI.3. Clasificación del Suelo P.G.O.U. vigente

PI.4. Calificación, Usos, Alturas, Alineaciones y Rasantes PGOU

PI.5. Gestión del Suelo Urbano PGOU

PI.6. Catastral y Parcelario existente.

PI.7. Mapa de afección acústica

PI.8. Ordenación Red Viaria Sistema General previsto

PI.9. Ordenación actual PGOU

Planos de ordenación:

PO.1. Ordenación Modificada Estudio de Detalle

PO.2. Justificación edificabilidad PGOU y Estudio de Detalle

PO.3. Esquemas volumetría PGOU y Estudio de Detalle

PO.4. Calificación, Usos, Alturas, Alineaciones, Rasantes modificada.

PO.5. Gestión del Suelo Urbano Modificada