



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE SORIA

ACUERDO de 11 de septiembre de 2025, del Pleno del Ayuntamiento de Soria, relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle para reajuste de alineaciones y cesión de espacio público en calle San Martín de Fojosa n.º 15.

Por Acuerdo del Pleno de fecha 11 de septiembre de 2025 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle para reajuste de alineaciones y cesión de espacio público en Calle San Martín de Fojosa, 15 de Soria; promovido por Alvar Molina Hoyos, 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:

- I-01. Situación y emplazamiento.
- I-02. PGOU Clasificación, calificación y regulación del Suelo Urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes.

- I-03. Levantamiento topográfico.
- I-04. Documentación fotográfica.

Planos de ordenación:

- O-01. Ordenación de parcela. Alineaciones propuestas.
- O-02. Modificación del plano 5 hoja 22 del PGOU: Clasificación, calificación y regulación del Suelo Urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes (incluye la ordenación propuesta).

Soria, 17 de septiembre de 2025.

El Alcalde,
Fdo.: CARLOS MARTÍNEZ MÍNGUEZ



ANEXO I

Estudio de Detalle para reajuste de alineaciones y cesión de espacio público en C/ San Martín de Finojosa, 15

Nº	Cambio	Motivación
1	Se ha calificado con espacios libres y se ha concretado su situación final.	El informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo requería completar y concretar la situación final tanto en cuanto a calificación como a su futura urbanización, del espacio de cesión resultante junto al lindero norte de la parcela, que no cumple las condiciones para ser viario.
2	Se ha añadido un epígrafe al documento (7. PREVISIÓN DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN) en el que se concreta la delimitación de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización.	El mismo informe requería definir actuación aislada de normalización y urbanización sobre el ámbito.
3	Se justifica el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL dentro del epígrafe 5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.	Requería el informe la justificación.
4	Se han eliminado los datos protegidos.	Exigía el informe eliminar del documento a presentar en anexo, los datos protegidos de los redactores y del promotor.
5	Se han completado el resumen ejecutivo.	El informe pedía completar el resumen ejecutivo, señalando el ámbito donde se suspende el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

**ANEXO II****.- MEMORIA VINCULANTE****1 -. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

Este Estudio de Detalle se redacta al amparo del Art. 131.a. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (R.U.C. y L.), con el objeto de detallar y ajustar el planeamiento a la realidad existente, regulando adecuadamente los parámetros urbanísticos que afectan a esta parcela y generando una mejor ordenación de esta zona afectada en suelo urbano consolidado.

La nueva ordenación propuesta regulariza la alineación actual de la Calle San Martín de Finojosa en el tramo del lindero frontal de la parcela y concreta la superficie de cesión (mediante una realineación del lindero lateral). **Su justificación viene dada por los informes técnicos relativos al expediente; la cesión prevista en el PGOU es desproporcionada y no es necesaria tan grande, puesto que no es viable, con la pendiente existente, la ejecución de una calle accesible.** Como se ha explicado en antecedentes, ya existe físicamente (y los planos de ordenación del PGOU lo detallan) bajada accesible, a escasos metros de las escaleras que descienden desde Venerable Caravantes, que une esta vía con la calle San Martín de Finojosa. Esta conexión peatonal es accesible, cuando la escalera prevista, obviamente, no lo es. Por ello, se entiende oportuno, y es justificable, prescindir de la escalera urbana que grafían los planos de ordenación del PGOU, cuyas dimensiones son desproporcionadas, además, para tal efecto.

La conveniencia de este Estudio de Detalle viene al amparo del Informe urbanístico redactado por la Técnico de Seguimiento de Programas en agosto de 2023. Este informe concluía con lo siguiente: "desde el punto de vista urbanístico, la materialización de la cesión de viario recogida en el PGOU, necesaria para el traslado de la canalización de saneamiento solicitada, requiere (al menos) la delimitación previa de una Unidad de Normalización y la tramitación del correspondiente Proyecto de Normalización". Además, el Informe jurídico emitido en junio de 2024 vuelve sobre esta cuestión, afirmando lo siguiente: "Si bien la solución propuesta (la normalización) por el informe técnico es la más idónea (acompañada además de un Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento que acompañaría a este de gestión)". En coherencia con ambos informes, se entiende la elaboración del presente Estudio de Detalle, puesto que, citando textualmente el informe jurídico, es la solución más idónea.

El criterio municipal sobre la no necesidad de la totalidad de la cesión del espacio público supuestamente destinado a escaleras justifica el ajuste de la superficie de cesión a un espacio de menor entidad, que permita el paso de la canalización de aguas fecales, que debe cambiar su trazado a terreno público.

Respecto a la realineación del lindero frontal de San Martín de Finojosa, resulta evidente la conveniencia de regularizar y aplicar la acera hasta, al menos, el ancho mínimo que establece el vigente PGOU en el tramo afectado de la vía, por lo que se plantea una cesión de espacio público destinado a acera, con 2 metros de anchura en todo el lindero frontal de la parcela, eliminando el muro saliente que existe y delimitando de forma continua y recta la alineación que actualmente presenta irregularidades en su trazado, **generando una mejor ordenación detallada del trazado de esta vía y sus accesos.**

Se concluye que procede y es conveniente y oportuno la redacción del presente Estudio de Detalle, para, mediante la modificación de las alineaciones y la materialización de la cesión, resolver los desajustes entre realidad y planeamiento, así como la problemática



expuesta en relación con el saneamiento existente, en coherencia con los informes técnico y jurídicos municipales de agosto de 2023 y de junio de 2024.

2 -. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

De acuerdo con el Artículo 132.2 del RUCyL, en el Estudio de Detalle no se modificarán las determinaciones de ordenación general vigentes.

De acuerdo con el Artículo. 136.1 del RUCyL, "Documentación", el Estudio de Detalle incluirá todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las determinaciones que modifica o detalla. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un "resumen ejecutivo" que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo, se hará referencia a los siguientes aspectos:

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

Este Estudio de Detalle es coherente con el planeamiento general, puesto que el PGOU de Soria está vigente (Art. 131.a. del RUCyL). Además, no se suprimen, modifican, ni se alteran ninguna de las determinaciones de ordenación general del PGOU, ni se vulnera ninguno de sus objetivos, criterios o demás condiciones vinculantes de otros instrumentos de ordenación o de planeamiento urbanístico (Art. 132.2 del RUCyL).

5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Art. 133.1 del RUCyL: "En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deberán limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general..."

De acuerdo con el artículo 136 del RUCyL, en la memoria vinculante se hará referencia a los siguientes aspectos:

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

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

Los objetivos del presente Estudio de Detalle son:

- 1. Materializar y reducir la cesión de espacio público, para alojar el tramo de red de saneamiento que actualmente discurre por terreno privado.**



2. Regularizar las alineaciones del frente a calle San Martín de Finojosa.

3. Ajustar la normativa a la realidad existente

Estos objetivos resultan completamente coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y con el interés general (Art. 132.3.a del RUCyL).

Se justifica el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL sobre modificaciones que aumentan el volumen edificable: “Deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento.”

- b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más.

Se produce un aumento de superficie edificable del ámbito, dado que el PGOU de Soria establece una edificabilidad neta de 1 m²/m², calculada sobre la parcela neta, excluyendo dotaciones urbanísticas públicas. Este incremento de superficie, que se detalla en el apartado 5.1 del presente documento es de 180 m², siendo este valor inferior a los 500 metros cuadrados en los que debería exigirse el incremento de las reservas para espacios libres públicos y una plaza de aparcamiento de uso público, cumpliendo el artículo 173.

3 .1. RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIAMENTE ESTABLECIDA

a. Reajuste de alineación del lindero lateral:

Tras la anterior justificación, se plantea una nueva alineación del lindero lateral (lindero norte) paralela al muro de contención existente a 3 metros de este en toda la longitud del muro, como detalla el nuevo plano de ordenación.

Para trazar debidamente los encuentros de la nueva canalización de saneamiento, que se unirá al pozo de saneamiento existente en el desembarco de las escaleras de Venerable Caravantes, esta alineación comenzará a una distancia de 3.5 metros del muro y después continuará paralela al muro a 3 metros de este. En el punto donde el muro de contención (anterior alineación) finaliza y se produce la intersección de este con el inmueble de San Martín de Finojosa 13, la alineación quedará unida en chaflán con el lindero frontal, asumiendo las líneas directrices de la trama urbana.

Esta cesión en arista genera un espacio trapezoidal y permite unirlo al ensanche que presenta actualmente la acera en la vía de San Martín de Finojosa y que en este momento es una rampa sin urbanizar que da acceso a la parcela, ya que esta está elevada 3 metros de altura respecto de la vía. Es decir, se plantea la ampliación de este ensanche de acera generando, junto con la cesión anexa, un espacio libre de uso público de mayor entidad a modo de parterre elevado respecto de la línea de acera que configura la vía y que recogerá la cimentación del edificio trasero. En caso de ampliar la acera a la cota de esta, la cimentación de edificio trasero quedaría expuesta con peligro de descalzarse. Este planteamiento, además de dar sentido público al espacio libre del ensanche dota a la zona de un espacio vegetal haciendo la vía más permeable. Este se une al espacio de cesión paralelo al muro, que da servicio a labores de mantenimiento. Se trata de un espacio lineal, de 3 metros de anchura y se plantea como un espacio libre que, aunque situado a distinta cota, se unirá al espacio libre existente al Norte de la actuación, pudiéndose plantear actuaciones futuras para conectar peatonalmente



ambas áreas de Sistema Local de Espacios libres, permitiéndose además el acceso para labores de mantenimiento. No se trata de una vía, pues no cumple las condiciones establecidas en el 2.8.41 del PGOU para ser considerado como tal. Su anchura y la pendiente serían inadecuadas, ya que unirían puntos con una diferencia de cota mayor a 9 metros; el desembarco de las escaleras de Venerable Carabantes y el ensanche de acera generado en San Martín de Finojosa. Por ello, se califica como espacios libres, contiguos a los existentes, a través de los cuales, como ya se ha explicado anteriormente, se podrían diseñar conexiones peatonales, siempre, debido al desnivel, con algún tramo de escaleras. Además, en estos espacios de cesión iría alojada la nueva canalización pública de aguas fecales, sin que esta tenga que atravesar en ningún punto el espacio privado.

b. Reajuste de alineación del lindero frontal:

Como se ha explicado en la justificación, se plantea una alineación regular en el lindero frontal, que elimine las irregularidades y salientes que presenta la alineación actual y que regularice el tamaño de la acera. Por ello, se recoge en el plano de ordenación, una alineación paralela a la línea de la acera a 2 metros de esta, que se unirá con el corte en chaflán del lindero lateral, eliminando el muro saliente que existe actualmente en la acera. En su parte más baja, donde finaliza el perímetro de la parcela y aparece el saliente de una edificación colindante, la alineación frontal de la parcela asumirá una pequeña angulación, ensanchando el espacio de acera para permitir el paso de vehículos al portón que presenta esta edificación, aunque actualmente carece de vado.

Esta reordenación de las alineaciones y, por consiguiente, cesión de espacio privado, permitirá un correcto diseño del trazado de la vía, mejorando su uso para peatones y los accesos a las propiedades. Además, generará un espacio público y accesible que permitirá el acceso al mantenimiento de la red de saneamiento y que posibilita la conexión en un futuro de los dos espacios, mediante unas escaleras de dimensiones menores a las previstas en el PGOU.

En definitiva, de la materialización de esta cesión resultaría una superficie de 850 m² para la parcela y una cesión total de 180 m². Como define el plano de nueva ordenación, la cesión producida de la realineación del lindero lateral (muro norte) y el chaflán de intersección con el lindero frontal generarían una cesión de 155 m² aproximadamente. La cesión de espacio para la regularización de acera del lindero frontal permitiría una segunda cesión de 27 m².



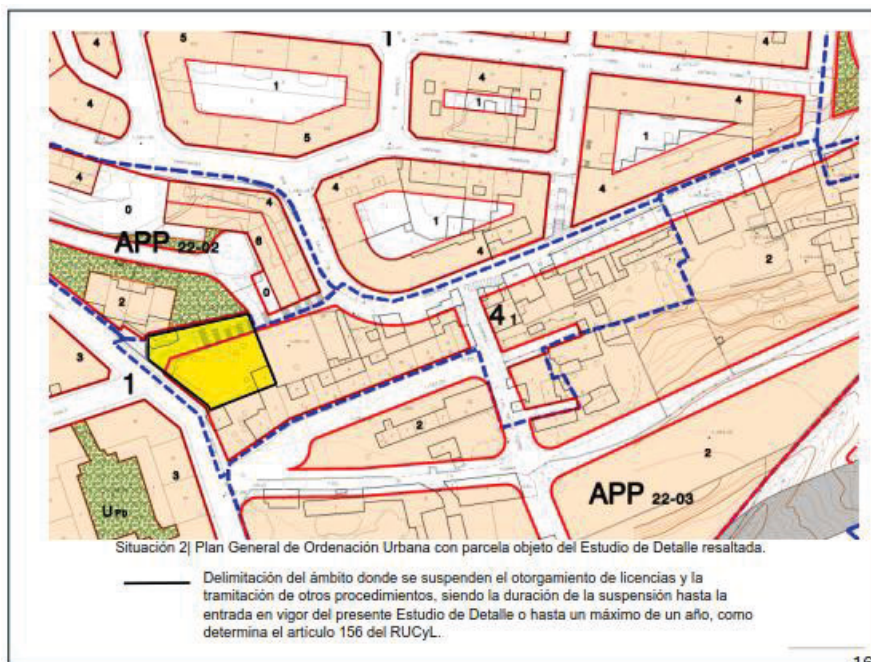
4-. CUADROS SÍNTESIS. RESUMEN EJECUTIVO

CUADRO DE ORDENACIÓN DETALLADA SOBRE LA PARCELA

	PGOU (ASPP 22-02)	ESTUDIO DE DETALLE
Usos:	Predominante: RESIDENCIAL VIVIENDA Compatibles: Residencial; residencial comunitaria. Terciario; comercial y oficinas. Industrial; Servicios Empresariales. Equipamiento, espacios libres, vías públicas y servicios urbanos.;	Predominante: RESIDENCIAL VIVIENDA Compatibles: Residencial; residencial comunitaria. Terciario; comercial y oficinas. Industrial; Servicios Empresariales. Equipamiento, espacios libres, vías públicas y servicios urbanos.
Tipología Edificatoria:	Grado 1: edificación aislada. Se puede establecer la vivienda adosada a través de Estudio de Detalle, que afecte a una manzana completa adosada o pareada.	Grado 1: edificación aislada. Se puede establecer la vivienda adosada a través de Estudio de Detalle, que afecte a una manzana completa adosada o pareada.
Parcela Mínima:	250 m2. Con frente mínimo de 10 m.	250 m2. Con frente mínimo de 10 m.
Ocupación Máxima:	No podrá rebasar el 75% de la parcela. Máximo: 1 planta bajo rasante. Ocupación máxima: la proyección de la planta baja.	No podrá rebasar el 75% de la parcela. Máximo: 1 planta bajo rasante. Ocupación máxima: la proyección de la planta baja.
Alineaciones y rasantes :	Las establecidas en Plano Ordenación o desarrollos.	Planos de Ordenación O-01 y O-03 del Estudio de Detalle
Altura Edificación:	Vivienda unifamiliar: 2 plantas y 7 m. de altura a cornisa	Vivienda Unifamiliar: 2 plantas y 7m. de altura a cornisa
Edificabilidad	Neta sobre parcela edificable de 1 m2/m2.	Neta sobre parcela edificable de 1 m2/m2.



PLANO DE SITUACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN



ALCANCE DE LA ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN

La alteración que suponen los objetivos de la nueva ordenación establecida se concreta en la **realineación de dos laterales de la parcela afectada**, uno en el lindero frontal como regularización de la acera y otro en el lindero lateral norte como consecuencia de la reducción y el ajuste de cesión planteada. No se modifican en este

Estudio de Detalle otros parámetros de la ordenanza de aplicación que establece la Norma Zonal 4 en su grado 1, como recogen los cuadros del resumen ejecutivo, ni se alteran sus determinaciones de ordenación detallada establecida para el ámbito.



5.- PREVISIÓN DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

Se requiere prever en el presente documento una actuación aislada de normalización y urbanización sobre el ámbito objeto del Estudio de Detalle, como documento de gestión junto a la solicitud de licencia de construcción en la parcela. De acuerdo con el artículo 211 y 216, la actuación aislada de normalización tiene por objeto “adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico” y la actuación de urbanización “completar la urbanización de las parcelas clasificadas en el planeamiento urbanístico como suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar”.

Por ello, la actuación aislada de normalización de este ámbito consistirá en la delimitación y acotación de los nuevos linderos definidos tras la realineación propuesta en este Estudio de Detalle, como se especifica en el apartado 5.1 “Realineaciones en el lindero frontal y en el lindero lateral (norte)” y cómo se detalla el plano de ordenación O-01 y en el plano de situación final O-03. Esta actuación aislada también definirá la urbanización de la zona de cesión del lindero frontal que regulariza la superficie y anchura de acera de la vía de San Martín de Finojosa. Todo ello se concretará en un proyecto de normalización y urbanización de acuerdo con los artículos 211 al 218 del RUCyL.

6.- CONCLUSIONES

Los planteamientos de este estudio resuelven y ordenan el espacio de acuerdo con los criterios recogidos en el PGOU, manteniendo su intención, mejorando el resultado físico de la ordenación, así como resolviendo los problemas administrativos y económicos que derivarían del mantenimiento de la ordenación actual. Queda de esta manera justificada la conveniencia y la oportunidad de la presentación del presente Estudio de Detalle, así como su interés público, al proponer una mejor ordenación y resolver los problemas expuestos tanto en la justificación del mismo como en los antecedentes a este expediente (informe técnico urbanístico de fecha 3 de agosto de 2023 e informe jurídico de 24 de junio de 2024).

Una vez tramitada y aprobado definitivamente el presente Estudio de Detalle, se incorporará a las determinaciones del P.G.O.U., de Soria

Soria, 1 de septiembre de 2025



Fdo.: Laura Hernández Marín. Arquitecta.



Fdo.: José Ramón Sainz Magaña. Arquitecto nº 377 COACyL

**ANEXO III**

Relación de documentación escrita y gráfica que integra el documento:

Memoria Informativa.

Planos de Información:

I-01. Situación y emplazamiento.

I-02. PGOU: Clasificación, calificación y regulación del Suelo Urbano. Red viarias, alineaciones y rasantes.

I-03. Levantamiento topográfico.

I-04. Documentación fotográfica.

Planos de Ordenación:

O-01. Ordenación de parcela. Alineaciones propuestas

O-02. Modificación del plano 5 hoja 22 del PGOU: Clasificación, calificación y regulación del Suelo Urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes. (incluye la ordenación propuesta).