

DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Estudio de Detalle para reajuste de alineaciones y cesión espacio público en C/ San Martín de Finojosa, 15; aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 11 de septiembre de 2025 y consta de 29 folios sellados y rubricados y planos.

LA SECRETARIA GRAL ACCTAL

Fdo.: M^a Luisa Plaza Almazán

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES Y DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO

CALLE SAN MARTÍN DE FINOJOSA 15, SORIA.

Norma Zonal 4 grado 1. Suelo Urbano Consolidado.

PROMOTOR: ALVAR MOLINA HOYOS

ARQUITECTA: D^a LAURA HERNANDEZ MARIN

ARQUITECTO COLABORADOR: D. JOSE RAMÓN SAINZ MAGAÑA COLEGIADO N° 377



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA 4334020WM4243S0001RI

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. Objeto
- 1.2. Promotor
- 1.3. Redactor
- 1.4. Antecedentes
- 1.5. Uso del suelo existente
- 1.6. Parcelario y estado de la propiedad
- 1.7. Infraestructuras

2. MARCO NORMATIVO

- 2.1. Encuadre legal
- 2.2. Información urbanística

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

MEMORIA VINCULANTE

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

4. ORDENACIÓN GENERAL

5. ORDENACIÓN DETALLADA

- 5.1. Relación y justificación de las modificaciones sobre la ordenación detallada previamente establecida

6. CUADROS SÍNTESIS. RESUMEN EJECUTIVO

7. PREVISIÓN DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

8. CONCLUSIONES

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

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).



DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO

Se redacta el presente documento relativo a la parcela con referencia catastral 4334020WM4243S0001RI cuya clasificación y regulación del suelo está dentro de la Norma Zonal 4, grado 1 del suelo urbano del PGOU de Soria, con el fin de establecer las determinaciones necesarias para ajustar las alineaciones a la realidad física de la parcela y la cesión de espacio público recogida en el PGOU.

1.2 PROMOTOR

El promotor del presente Estudio de Detalle es el propietario D. Alvar Molina Hoyos, con DNI ***116**, domicilio en la Calle Manuel Fraga Iribarne nº8 portal 5, 5ºA de Soria. Según su pretensión de edificar en la finca urbana sita en la Calle San Martín de Fojosa 15 de Soria, se redacta el presente Estudio de Detalle.

1.3 REDACTOR

La redactora del presente documento es Laura Hernández Marín con DNI ***920** junto con el arquitecto José Ramón Sainz Magaña, colegiado 377 en el CACYLE, DNI ***861**, con despacho profesional en C/ Campo nº1 3ºIzda, Soria.



1.4 ANTECEDENTES

La parcela objeto de este estudio de detalle está ubicada en la calle San Martín de Finojosa 15, siendo esta la vía que le da acceso y, por tanto, su lindero frontal. Su referencia catastral es 4334020WM4243S0001RI y la superficie catastral que figura es de 1039 m2.



Esta imagen procedente del visor de cartografía catastral muestra un error en la zona norte medianera a la parcela del estudio. El espacio existente anexo a su alineación norte (catalogado en catastro como SUELO 30 13A) no es parcela ni ningún espacio privado, como marca la información catastral, si no que se trata de un espacio libre de uso público en toda su extensión; 2090 m2. Como se ve en la ortofoto, la vía de San Martín de Finojosa se bifurca a la altura del número 11, lo que permite el acceso a este espacio público, que consta de varias zonas libres ajardinadas, acceso al inmueble 29 (San Martín de Finojosa 13), así como acceso rodado al inmueble 28. También este suelo libre comunica con las escaleras que nacen de la calle Venerable Caravantes conectando esta calle con San Martín de Finojosa; dos calles con una diferencia de cota de más de 18 metros. Este espacio recoge el desembarco de esas escaleras y en la longitud de su vía va descendiendo hasta la cota de encuentro con San Martín de Finojosa 11. No es, por tanto, un suelo privado, si no que forma parte del complejo viario y de espacios libres de la zona, como sí detalla y presenta la ordenación del PGOU. **Aunque esto no afecta a la parcela objeto del Estudio de Detalle, ayuda a comprender la justificación del documento y a hacer una lectura más clara y ordenada del espacio público que rodea a la parcela.**



La configuración de la parcela del presente Estudio de Detalle es resultante de la Unidad de Actuación U-23, definida en el Plan General de Ordenación de 1994, y está regulada con la misma tipología edificatoria, unifamiliar, en el actual Plan General de Ordenación Urbana de Soria, cuyo ámbito de regulación está dentro de la Norma Zonal 4 grado 1 del suelo urbano, según detalla el plano 5 de “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Soria (P.G.O.U.) fue aprobado definitivamente por Orden de Fomento FOM/409 de 10 de marzo de 2006.

El P.G.O.U., en su plano 5 de “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”, muestra una alineación del lindero lateral (lindero norte) de la parcela que no corresponde con la realidad. Con ello, el plano de Ordenación Detallada marca como existente dentro de la parcela, una apertura longitudinal con un trazado similar al de unas escaleras que conectarían dos espacios públicos con una diferencia de cota de más de 10 metros: las escaleras que descienden desde Venerable Caravantes con la vía de San Martín de Finojosa en el número 15. Esta irrealidad conllevaría a la parcela a una cesión de espacio privado para su conversión a sistema local viario, de una superficie de 413 m², según el plano de ordenación actual y levantamiento topográfico realizado. Los documentos del planeamiento urbano vigente no reflejan ninguna unidad de normalización para este espacio, cuando lo reflejado en el planeamiento no se ajusta a la realidad existente, como se explicaba en el Informe técnico de agosto de 2023, por lo que es preciso elaborar algún instrumento de planeamiento que resuelva esta situación. Es por lo que se propone el presente Estudio de Detalle, para regular adecuadamente los parámetros urbanísticos que afectan a esta parcela, y que estos se ajusten a la realidad existente. Se ha comprobado que la cesión prevista en el PGOU es desproporcionada y que no es necesaria una cesión tan grande, puesto que no es viable, con la pendiente existente, la ejecución de una calle accesible.

Además de esta alineación lateral y cesión de espacio privado, los planos de ordenación también detallan una alineación de la parcela en el lindero frontal de la calle San Martín de Finojosa, que tampoco se ajusta a la realidad existente, dada la situación actual de la vía y su urbanización. La calle presenta físicamente una anchura de acera variable en todo el desarrollo del lindero frontal, con salientes en la misma que reducen la acera a mínimos, zonas sin pavimentar, o incluso un pozo abierto de indudable peligro. (Ver estado de la vía en la documentación fotográfica adjunta).



Todos estos antecedentes aparecen descritos en el informe urbanístico emitido por el jefe Servicio de Arquitectura y Disciplina urbanística en agosto de 2022:

- *“El inmueble no se ajusta a la realidad urbanística al existir en los planos del planeamiento una escalera de conexión entre C/. Venerable Caravantes y San Martín de Fojosa que catastralmente figura incorporada al inmueble presente y que según el PGOU vigente debe ser vía pública con anchos y realineación establecidos en planeamiento, y que conlleva, por tanto, a una cesión de ese espacio delimitado según planos del planeamiento urbano.”*
- *“Por ello mismo, el solar está sometido a realineación de parcela, con cesión y urbanización de viales. Al no tener la condición de solar previamente, se deberá efectuar la urbanización y cesión de viales, en su caso, previa a la realización del Proyecto.”*

Este informe hace referencia a un inmueble que no existe y entiende la supuesta existencia de unas escaleras definidas por el vigente PGOU pero que, sin embargo, aún no han sido obtenidas ni ejecutadas.

Por otro lado, tal y como se expone en la instancia presentada por la propiedad en enero de 2023 bajo el expediente 11980/2023, dentro de esta propiedad privada se ha encontrado que discurre una canalización de saneamiento público, cruzando el solar desde la calle Venerable Caravantes hasta la calle San Martín de Fojosa, tal y como viene reflejado en el plano 9; *“Esquema de infraestructura de saneamiento”* del Excmo. Ayuntamiento de Soria, habiendo sido este hecho comprobado por la empresa Aguas de Soria, encargada del mantenimiento de la red y por técnicos municipales.

En esta instancia se solicita la modificación de la infraestructura de dicho tramo de saneamiento, trasladando la misma a dominio público, cumpliendo el Artículo 46 *“Emplazamiento”*, de la Ordenanza de prestación de servicio de saneamiento, ya que no se ha establecido servidumbre debidamente documentada y, por tanto, no puede emplazarse en terreno de propiedad particular. Siendo esta modificación viable; ya que puede ser trasladada al espacio público que resultaría de la cesión obligatoria, tal y como se identifica en el plano 5; *“Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”* del PGOU de Soria.



Como respuesta a esta instancia, el Ayuntamiento confirmó en el Informe técnico redactado por la Técnico de Seguimiento de Programas en agosto de 2023, que la realidad física no coincide con lo representado en la documentación gráfica del PGOU, ya que esas escaleras no habían sido obtenidas ni ejecutadas anteriormente. También manifestó la no previsión de ejecutar las escaleras y la necesidad de desarrollar un instrumento urbanístico que regulara todos estos condicionantes; las alineaciones establecidas por el PGOU que no corresponden con la realidad, la determinación de la cesión del espacio delimitado que proyecta unas escaleras inexistentes y la modificación de la canalización para su traslado a vía pública. Por otra parte, en el Informe jurídico de junio de 2024 redactado por la Jefe de Sección del Servicio Jurídico, se ratifica la necesidad, dispuesta por el Informe técnico, de elaborar un instrumento urbanístico, proponiendo la figura del Estudio de Detalle como la solución idónea.

Por lo tanto, como resultado se concluye que procede, es conveniente y oportuno la redacción del presente Estudio de Detalle, para, mediante las alineaciones y la materialización de la cesión, resolver los desajustes entre la realidad y planeamiento, así como la problemática expuesta con relación al saneamiento existente.

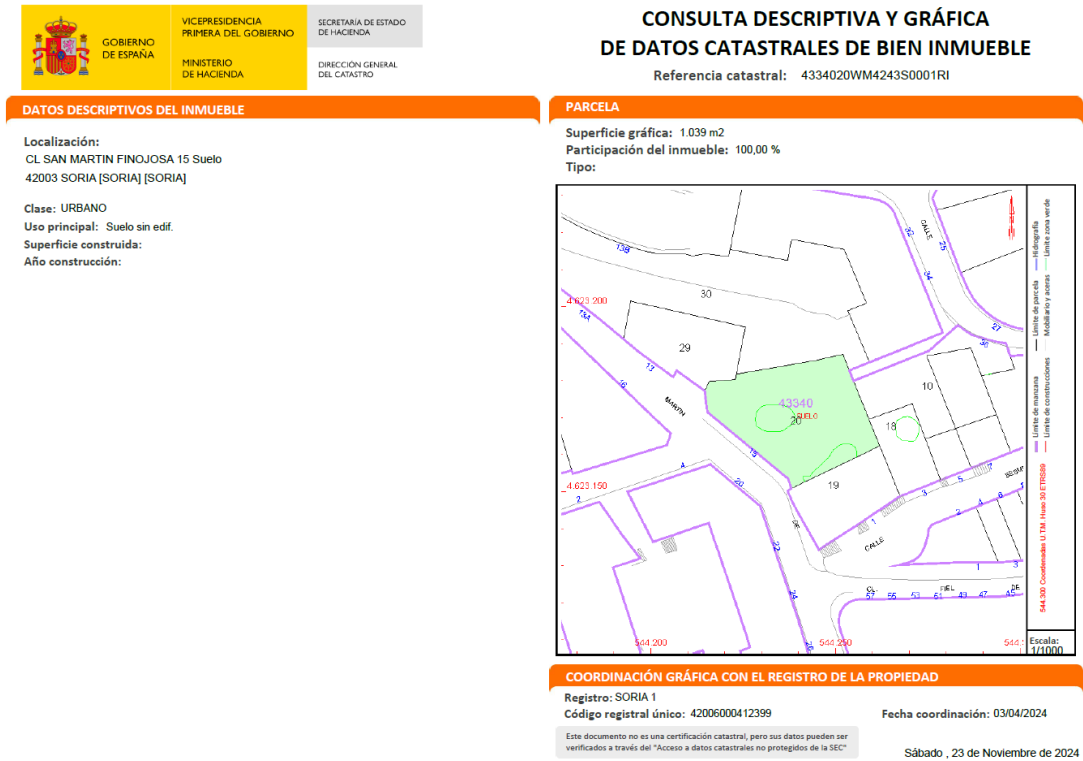
1.5 USO DEL SUELO EXISTENTE

El uso actual de la parcela es el de edificación unifamiliar aislada, según determina la norma zonal 4, grado 1, del PGOU y el documento de información urbanística del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Soria, expedido por el jefe Servicio de Arquitectura y disciplina urbanística en agosto de 2022.



1.6 PARCELARO Y ESTADO DE LA PROPIEDAD

La propiedad de la parcela corresponde a un propietario único. Las características de la parcela se describen a continuación en la ficha del catastro:



2. MARCO NORMATIVO

2.1 ENCUADRE LEGAL

La legalidad del presente documento se ampara en las determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León del 9 de Julio de 2009 y publicado en el BOCYL de 17 de Julio de 2009). Igualmente se cumplen las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Soria vigente, aprobado por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León según ORDEN/FOM/409 de 10 de marzo de 2006.

El Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con lo establecido en los artículos 131 al 133, Sección 1ª “Estudios de Detalle” del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El artículo 131: “Objeto”, establece:

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

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

La documentación requerida será la establecida en el artículo 136 de dicho Reglamento. Contiene Memoria Vinculante, con expresión de los objetivos y propuestas de ordenación y su justificación, relación y justificación de las modificaciones, normativa aplicable, planos de estado actual y de nueva ordenación.



2.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

JCCM. AYUNTAMIENTO DE SORIA.

SERVICIO DE URBANISMO.

.1 de 1.

ASUNTO: INFORMACION URBANISTICA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR GRADO 1.

Objeto: Obtención de la misma.
Descripción: Inmueble en Suelo Urbano en Vivienda Unifamiliar. Grado 1.
Situación: C/ San Martín de Fojosa 15.
Promotor: NIEVES MARTINEZ HERNANDEZ.
Expediente Gestiona: 16.876/2022.

INFORME: En relación con el asunto de referencia, desde el punto de vista técnico y con independencia de los correspondientes informes jurídicos, económicos y/o de gestión y sin perjuicio de otras cuestiones que puedan analizarse en informes posteriores, se indica lo siguiente:

I.- GENERALES.

1.1.- **PLANEAMIENTO.** El inmueble se regula por Plan General de Ordenación Urbana de Soria, P.G.O.U.2006, aprobado por Consejería de Fomento de Junta de Castilla y León según **ORDEN/FOM/409/2006** de 10.III.06.

1.2.- **CLASIFICACION.** Se encuentra ubicado en Suelo Urbano del P.G.O.U. vigente, dentro de la **NORMA ZONAL 4: VIVIENDA UNIFAMILIAR. GRADO 1**, cuyas características se exponen en apartado posterior.

1.3.- **CARACTERÍSTICAS.** El inmueble tiene las siguientes:

1.3.1.- **AJUSTE A PLANEAMIENTO.** El inmueble no se ajusta a la realidad urbanística al existir una escalera de conexión entre C/ Venerable Carabantes y San Martín de Fojosa que catastralmente figura incorporada al inmueble presente y que según el P.G.O.U. vigente debe ser vía pública con anchos y realineación establecidos en planeamiento.

1.3.2.- **REALINEACION.** Sometido a realineación de parcela, con cesión y urbanización de viales. Acometerá a redes generales y reparará los posibles desperfectos que puedan originar.

1.3.3.- **URBANIZACIÓN.** No tiene la condición de solar. Efectuará la urbanización y cesión de viales, en su caso.

1.4.- **GESTION.** Dadas las características señaladas se debe dictaminar por la Oficina de Seguimiento Programas la forma de gestión y procedimiento a seguir.

II.- NORMA ZONAL 4: VIVIENDA UNIFAMILIAR. GRADO 1.

2.1.- **ORDENANZA.** La Ordenanza de aplicación se establece en la **Norma Zonal 4**, completada con lo determinado en los Planos de Ordenación del P.G.O.U.2006, con el código 4. Las características principales son:

- * **TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.** Unifamiliar **Aislada**. Se puede establecer la Vivienda Adosada a través de Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa adosada o pareada.
- * **OBRAS PERMITIDAS.** Todas las posibles que no vayan en contra del planeamiento específico.
- * **ALINEACIONES Y RASANTES.** Las establecidas en Plano Ordenación o desarrollos.
- * **USOS.** - **Predominante: RESIDENCIAL VIVIENDA.**

- **Compatibles:** Se establecen los Usos Pormenorizados y los Usos Elementales siguientes:

- * **RESIDENCIAL:** Residencia Comunitaria.
- * **TERCIARIO:** Comercial. Situación 3ª P. Baja. Uso elemental 1º.
- * **Oficinas.** Situación 3ª. Uso elemental 3º.
- * **INDUSTRIAL:** Servicios Empresariales. Situación 1ª y 2ª.
- * **EQUIPAMIENTO, ESPACIOS LIBRES, VIAS PUBL. Y SERV. URBANOS.**

Financiamiento. Situación 1ª en función de los Usos Pormenorizados.

P. Baja en Uso de Abastos.

JCCM. AYUNTAMIENTO DE SORIA.

Resto: Cualquier situación excepto Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos FERIALES y Serv. Funerarios que serían Usos Prohibidos.

Espacios Libres. Todos sus Usos Pormenorizados.

Vías Públicas. Todos sus Usos Pormenorizados.

- **Prohibidos:** Los restantes.

* **ALTURAS Y Nº PLANTAS.** 2 plantas y 7 m. de altura de cornisa.
Se permite uso bajo cubierta, incluido en cómputo de edificabilidad.
Cubierta máxima: 3 m. de último forjado y 35 % pendiente.

* **PARCELA MÍNIMA.** 250 m2. con frente mínimo de 10 m.

* **OCUPACIÓN.** No podrá rebasar el 75 % de la parcela.
Máximo: 1 planta Baja Rasante. Ocupación Máxima: La proyección de la P. Baja.
Espacios libres ajardinados en un mínimo del 50 %.

* **EDIFICABILIDAD.** Neta sobre parcela edificable de 1 m2./m2.

* **RETRANQUEOS.** - **DE LA ALINEACIÓN OFICIAL.** Sobre alineación o con retranqueo de 3 m. mediante actuación unitaria de longitud mínima de 50 m. de fachada.

- **DE PARCELAS COLINDANTES.** Ningún retranqueo obligatorio. Apertura luces: 3 m..

* **CERRAMIENTOS DE PARCELA.** Altura máxima: 2,50 m. Zócalo máximo de 1 m.
Resto: Elementos diáfanos.

* **APARCAMIENTOS.** Disponer: **1,5 plazas por Unidad de Vivienda o 90 m2.c. para otros usos.**

CONCLUSIÓN:

Con todo lo anterior, se consideran aportados los datos solicitados.

NOTA: Se adjunta copia de:

- * Plano 5: Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano.
Red Viaria, Alineaciones y Rasantes. 1:1.000

Soria a 18 de agosto de 2022.

EL CONCEJAL DE ADJUDICACIÓN Y PROMOCIÓN URBANÍSTICA.

Fdo.: Jorge CIMARRA MOLINA.



DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

MEMORIA VINCULANTE

3. 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 Fojosa 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 Fojosa. 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 Fojosa, 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.

4. 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 Fojosa.**
- 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.

5.1. 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 Fojosa 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 Fojosa 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 Fojosa. 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.

6. CUADROS SÍNTESIS. RESUMEN EJECUTIVO

CUADRO DE ORDENACIÓN DETALLADA SOBRE LA PARCELA

	PGOU (APP 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 O-02 y O-03 del Estudio de Detalle

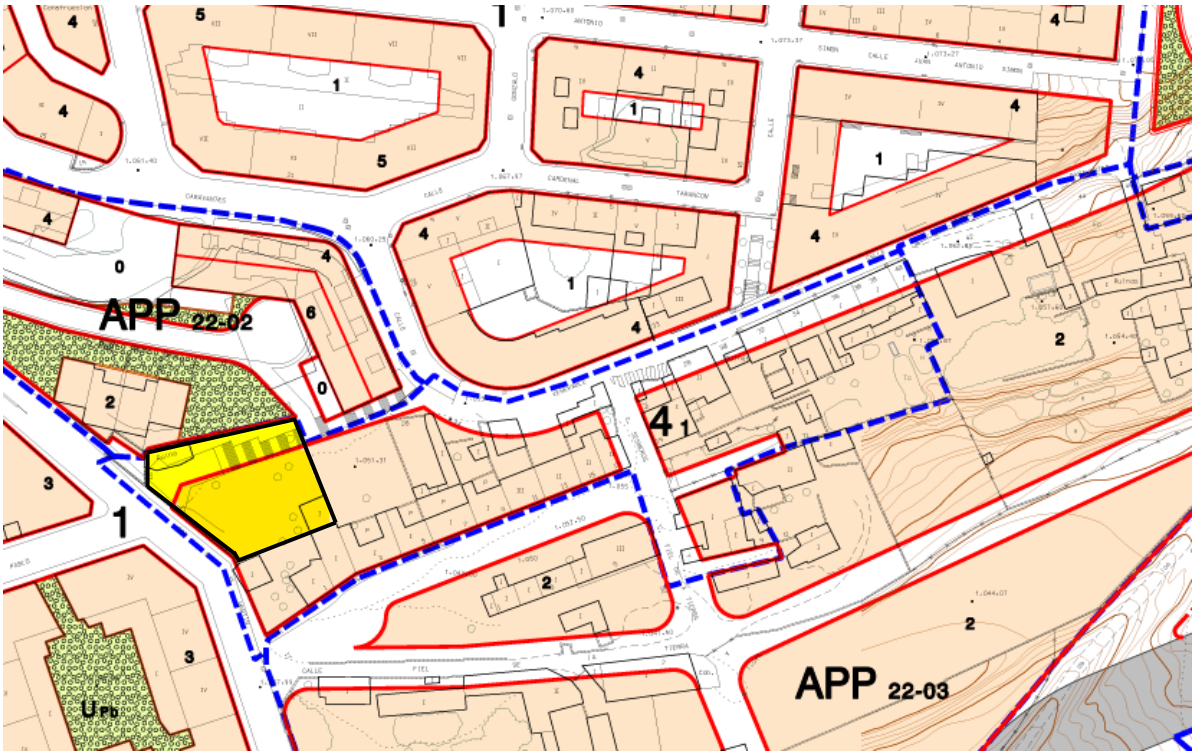


Altura edificación:	Vivienda unifamiliar: 2 plantas y 7 m. de altura a cornisa.	Vivienda unifamiliar: 2 plantas y 7 m. de altura a cornisa.
Edificabilidad:	Neta sobre parcela edificable de 1 m2/m2.	Neta sobre parcela edificable de 1 m2/m2.

PLANO DE SITUACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN



Situación 1| Ortofoto PNOA con parcela objeto del Estudio de Detalle resaltada. Escala gráfica sobre plano.



Situación 2| Plan General de Ordenación Urbana con parcela objeto del Estudio de Detalle resaltada.

— Delimitación del ámbito donde se suspenden el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, siendo la duración de la suspensión hasta la entrada en vigor del presente Estudio de Detalle o hasta un máximo de un año, como determina el artículo 156 del RUCyL.



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.

7. 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.

8. 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: Jose Ramón Sainz Magaña. Arquitecto nº 377 COACyL

