

DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Estudio de Detalle para reordenación de volúmenes en parcela sita C/ Monte Toranzo, 13 de Soria; aprobado inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 20 de junio de 2025 y consta de 17 folios rubricados y planos.

LA SECRETARIA GRAL ACCTAL,

Fdo.: M^a Luisa Plaza Almazán

SORIA

ESTUDIO DE DETALLE	
SITUACIÓN:	C/ MONTE TORANZO 13
PROMOTOR:	LUIS GIMÉNEZ MORALES
ARQUITECTO:	BEGOÑA MARTÍNEZ LÓPEZ

FEBRERO de 2025



ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Objeto
- 1.2. Agentes intervinientes
- 1.3. Situación
- 1.4. Antecedentes
- 1.5. Encuadre Legal

MEMORIA VINCULANTE

- 2.1. Objetivo y propuestas del Estudio de Detalle
- 2.2. Justificación de la Actuación
- 2.3. Análisis de la Influencia sobre el Modelo Territorial y la Ordenación general
- 2.4. Estudio Económico
- 2.5. Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León
- 2.6. Incidencia de la modificación en los Riesgos Naturales o Tecnológicos
- 2.7. Trámite Ambiental
- 2.8. Conclusión

Resumen Ejecutivo

PLANOS

- 01- Situación
- 02- Planeamiento de aplicación
- 03- Planeamiento Actual. Ordenación
- 04- Planeamiento Modificado. Ordenación



MEMORIA INFORMATIVA

1.1.OBJETO

El objeto del presente estudio de detalle es mejorar las condiciones de ordenación de la parcela sita en C/ Monte Toranzo 13 debido al cambio de geometría sufrido como resultado de la agregación de las 2 parcelas matrices que la conforman (C/ Monte Toranzo 13 y C/ Manuel Fraga Iribarne 10).

1.2.AGENTES INTERVINIENTES

PROMOTOR: Luis Giménez Morales con NIF 16.778.991-P, y domicilio en C/ Mosquera de Barnuevo 4, 6ºA de Soria en calidad de copropietario de la parcela objeto de este documento.

AUTOR: Begoña Martínez López Arquitecta colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Soria, con número de colegiado 2761.

1.3.SITUACIÓN

El ámbito del presente Estudio de Detalle es una parcela sita en C/ Monte Toranzo 13 de Soria conformada por las parcelas catastrales existentes en la fecha de redacción de este documento C/ Monte Toranzo 13 con referencia catastral 3234801WM4233S0001YR y C/ Manuel Fraga Iribarne 10 con referencia catastral 3234816WM4233S0001XR.

La parcela está formada por la agregación de las parcelas mencionadas según la Licencia de Segregación y Agrupación de parcelas aprobada por el Ayuntamiento de Soria con fecha de resolución 16 de enero de 2008.

La parcela resultante tiene una superficie según catastro de 1091 m² (744 m² + 347 m²) libre de edificación. La parcela tiene forma trapezoidal, siendo medianera en sus linderos laterales, este y oeste, con frente a 2 calles, la calle Monte Toranzo por el norte y la calle Manuel Fraga Iribarne por el sur.

La parcela tiene una topografía con un importante desnivel más llano en la zona norte de la misma, desde su acceso desde la calle Monte Toranzo, y muy acusado en la parte sur, junto a la calle Manuel Fraga Iribarne. Hoy en día, la parcela está rellenada a nivel de la calle monte Toranzo según licencia municipal de 27 de agosto de 2012, quedando el terreno unos 4 metros por encima del nivel de la calle Manuel Fraga Iribarne.





Dotaciones urbanísticas existentes

La parcela se encuentra en suelo urbano tiene todos los servicios urbanísticos en la propia parcela o al pie de la misma.

El acceso a la parcela se realiza desde dos vías pavimentadas integradas en la trama urbana.

Elementos de Interés

No existen construcciones en el interior de la parcela ni elementos que pudieran tener valor cultural ni patrimonial.

Paisajísticamente se encuentra en suelo urbano con edificaciones en su entorno inmediato y sin vegetación de importancia en su interior.

No tiene elementos de valor que merezca la pena su conservación o recuperación.

Propiedad

La propiedad y titularidad de derechos reales del ámbito del presente documento corresponde a:

SITUACIÓN	SUPERFICIE	TITULARES	PARTICIPACIÓN
C/ Monte Toranzo 13	1091 m2 (afectada 100%)	LUIS GIMÉNEZ MORALES	60,33% privativo
		LUIS GIMÉNEZ MORALES NICOLE DELVALEZ DUPLAN	39,67% ganancial

1.4. ANTECEDENTES

La parcela objeto de este documento estaba anteriormente dividida en 2 partes afectadas por 2 instrumentos de planeamiento distintos:

- Plan Especial de Reforma Interior C/ El Viso como Área con Planeamiento Previo en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria 2006 vigente que afectaba a parcela catastral C/ Monte Toranzo 13 con referencia catastral 3234801WM4233S0001YR.
Posee una superficie según catastro de 744 m2 y tiene asignada una edificabilidad de 326,28 m2 y la posibilidad de construir un máximo de 2 viviendas.



2. Sector SUR-D5 La Viña – El Cañuelo de la Revisión del PGOU de Soria, que afectaba a parcela catastral C/ Manuel Fraga Iribarne s/n con referencia catastral 3234816WM4233S0001XR.

Posee una superficie según catastro de 347 m² y tiene asignada una edificabilidad de 0,00 m² y la posibilidad de construir un máximo de 0 viviendas.

Tras esto se obtuvo Licencia de Segregación y Agrupación de parcelas aprobada por el Ayuntamiento de Soria con fecha de resolución 16 de enero de 2008 resultando la parcela 11-12 R C/ Monte Toranzo 13.

Posee una superficie según catastro de 1091 m² (744 + 347 m²) y tiene asignada una edificabilidad de 326,28 m² (326,28 + 0,00 m²) y la posibilidad de construir un máximo de 2 (2 + 0) viviendas.

Según el PERI C/ El Viso, la parcela C/ Monte Toranzo 13, se encontraba dividida en otras 2 parcelas, la 11 y la 12, y planteaba una edificación pareada con 2 viviendas de 2 plantas + Bajocubierta + sótano retranqueándose 3,00 m, tanto de la alineación oficial, como los linderos laterales con un fondo máximo edificable de 18 m desde la alineación oficial desde la calle Monte Toranzo.

Al realizarse la agregación de la parcela proveniente del sector SUR-D5 hace que la parcela cambie su forma de casi triangular a una parcela trapezoidal, más rectangular, lo que provoca una necesidad de reorganizar la ordenación inicial de ocupación planteada por el PERI C/ El Viso debido al cambio de superficies y linderos de las parcelas originales y la posibilidad de acceder por dos calles.

1.5. ENCUADRE LEGAL

El presente estudio de detalle se ampara en las determinaciones contenidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, y en el planeamiento de aplicación.

LEGISLACIÓN ESTATAL:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- LEY 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación.
- 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.
- Real Decreto-Ley 4/2000 de 23 de Junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transporte. RDL 4/00
- Ley 37/2015, de 29 de julio, de Carreteras.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA:

- LEY 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10/12/1998), sus modificaciones y actualizaciones.
- LEY 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las DIRECTRICES ESENCIALES de ORDENACIÓN del TERRITORIO de Castilla y León
- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de ORDENACIÓN, SERVICIOS y GOBIERNO DEL TERRITORIO de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 01/10/2013).
- LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999), sus modificaciones y actualizaciones.
- 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), sus modificaciones y actualizaciones.



- 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).

PLANEAMIENTO MUNICIPAL:

- REVISIÓN PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de SORIA, Abril 2006, aprobado definitivamente el 27 de Abril de 2006, y sus modificaciones

PLANEAMIENTO SOBRE LA PARCELA:

- PLAN PARCIAL SUD-5 "La Viña – El Cañuelo" del PGOU de Soria
- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR C/ EL VISO aprobado con fecha 14 de noviembre de 1996 y adoptado como área de planeamiento previo por el PGOU vigente.



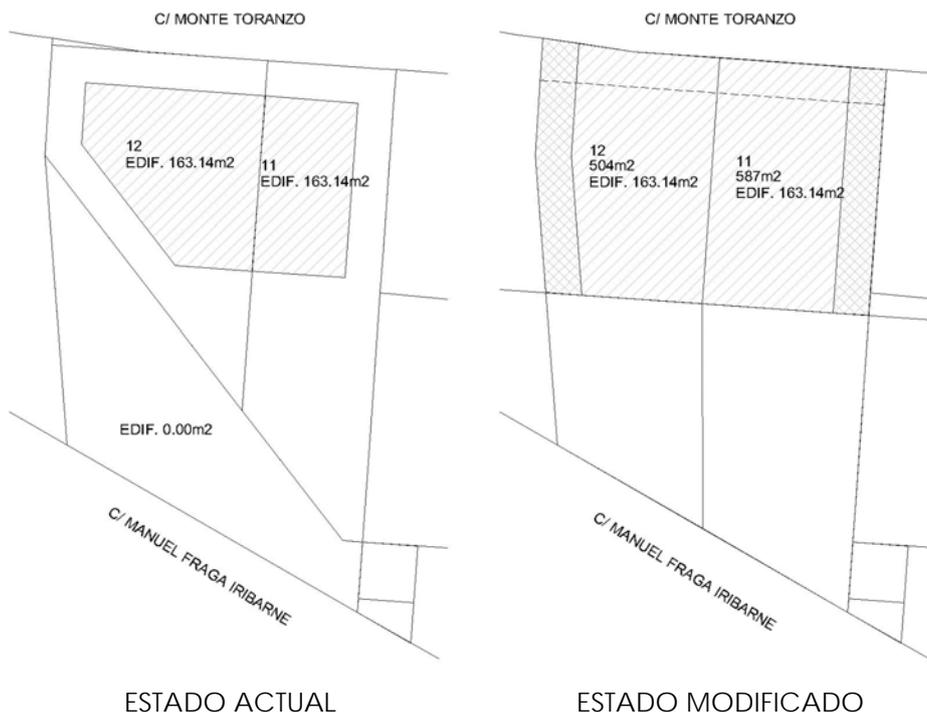
MEMORIA VINCULANTE

2.1. Objetivo y Propuesta del Estudio de Detalle

El objeto del presente estudio de detalle es mejorar las condiciones de ordenación detallada de la parcela sita en C/ Monte Toranzo 13 debido al cambio de geometría sufrido como resultado de la agregación de las 2 parcelas matrices que la conforman.

Se busca una mejor reordenación de las parcelas resultantes con el fin de adaptarse a los nuevos límites de la parcela, permitiendo un aprovechamiento más racional de las mismas. La actuación prevista es la de modificar la forma de la superficie de ocupación sin alterar el número máximo de viviendas ni la edificabilidad.

- La propuesta recoge el cambio de longitud del frente de las parcelas y por tanto el lindero entre ambas recogido en el PERI C/ El Viso para repartir de forma más equitativa la nueva superficie agregada.
- Se marca un área de movimiento de la edificación principal con un fondo desde la alineación oficial de 21 m con un lindero de adosamiento entre las 2 parcelas y un retranqueo al lindero lateral de 3 metros donde se puede edificar una planta sobre rasante de la misma forma que el resto de parcelas del PERI C/ El Viso. En el resto de la parcela sólo se permitirá edificar de construcciones auxiliares (casetas de aperos,...) de una planta sobre rasante con una altura máxima de 3 m a cumbre.
- Dado que la parcela agrupada también tiene acceso desde la calle Manuel Fraga Iribarne, la cual está en un nivel 4 metros por debajo del terreno actual, se pretende permitir un acceso rodado y cubierto desde esta calle hasta las viviendas unifamiliares, sin que este espacio compute a los efectos de edificabilidad. Este mismo criterio se siguió en el estudio de detalle aprobado con fecha 8 de julio de 2010 por el Pleno del Ayuntamiento de Soria y publicado en el BOCYL con fecha 5 de agosto de 2010, denominado Estudio de Detalle de las parcelas 7-8 del PERI C/ El Viso, en Soria.
- La ordenanza de aplicación será la del Sector SUR-D5 La Viña - El Cañuelo de la Revisión del PGOU de Soria para viviendas unifamiliares.



- **ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL EN UNIFAMILIAR.**

1. **Ámbito territorial:** Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código "U" (de vivienda unifamiliar) en los Planos de Ordenación.
2. **Tipología edificatoria:** podrá ser adosada, en hilera o aislada o cualesquiera otras tipologías que se propongan en los proyectos de edificación conjuntos (o estudios de detalle) de cada manzana.
3. **Obras permitidas:** Son admisibles todas las obras reguladas en el art.2.3.14 del PGOU.
4. **Uso característico:** residencial de vivienda
5. **Usos compatibles:** (en todos los grados)
 - Residencial comunitaria.
 - Terciario: comercial en situación 3ª en planta baja uso elemental 1º y oficinas en situación 3ª uso elemental 3º.
 - Otros: equipamiento en situación 1ª, servicios urbanos en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera (excepto Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos Feriales y Servicios Funerarios), y espacios libres y vías públicas en todos sus usos pormenorizados.
6. **Usos prohibidos:** Todos los restantes no incluidos como característicos o compatibles. Concretamente se prohíbe el uso industrial.
7. **Alineaciones y rasantes:** Son las establecidas en los planos de ordenación.
8. **Altura de la edificación y número de plantas:** La edificación no podrá sobrepasar las dos plantas y 6,5 metros de altura.
9. **Condiciones de parcela:** Se establece una parcela mínima de 150 metros cuadrados, con un frente mínimo de 6 metros.
10. **Ocupación:** Es la establecidas en los planos de ordenación.
11. **Edificabilidad:** La edificabilidad neta sobre parcela edificable no se modifica, es de 163,14 m2 para cada una de las parcelas. La edificabilidad consumida en sótanos y semisótanos no computa, y podrá dedicarse a aparcamientos, trasteros e instalaciones (técnicas o deportivas).
12. **Posición de la edificación:** Respecto a la alineación oficial no se exige retranqueo, en caso de establecerse será de 3 metros mínimo (edificación sobre rasante). En edificación aislada no será obligatorio ningún tipo de retranqueo si bien el establecimiento de luces laterales requerirá un retranqueo de 3 metros. Se establece un fondo máximo edificable de 21 m desde la alineación oficial, en el resto de la parcela sólo se permitirá edificar sobre rasante construcciones auxiliares (casetas de aperos,...) o deportivas (piscinas) de una planta con una altura máxima de 3 m a cumbre.
13. **Salientes y vuelos:** Se autorizan todos los regulados por las Normas del PGOU.
14. **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.
15. **Condiciones estéticas:** No se permite el remate con muros medianeros. Todos los paramentos de cerramiento deberán conformarse como fachadas.

Aparcamientos: Se reservará, como mínimo, 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda o cada 90 m2 construidos para otros usos



2.2. Justificación de la Actuación

La justificación de este Estudio de Detalle viene por las actuaciones de agregación de la parcela original C/ Monte Toranzo 13 perteneciente al ámbito del PERI C/ El Viso y la parcela C/ Manuel Fraga Iribarne s/n enclavada en el sector SUR-D 5 ". Esta agregación supone una modificación en la geometría de la parcela que permite un mejor aprovechamiento de las parcelas resultantes sin alterar la edificabilidad asignada a cada una de ellas ni el número máximo de viviendas

Se busca una mejor reordenación de las parcelas resultantes con el fin de adaptarse a los nuevos límites de la parcela, permitiendo un aprovechamiento más racional de las mismas. La actuación prevista es la de modificar la forma de la superficie de ocupación sin alterar el número máximo de viviendas, ni edificabilidad asignada, ni alturas máximas permitidas.

Se seguirán las directrices para vivienda unifamiliar recogidas en el sector SUR-D5 La Viña – El Cañuelo de la Revisión del PGOU de Soria en cuanto a usos, tipología de vivienda, parcela mínima, puesto que es una normativa más acorde al tipo de vivienda actual y se adapta mejor a la tipología de parcela.

2.3. Análisis de la Influencia sobre el Modelo Territorial y la Ordenación general

La presente modificación no supone alteración alguna sobre el Modelo Territorial definido ni sobre la Ordenación General, puesto que afectan al suelo urbano de forma puntual, únicamente a los volúmenes previstos en la parcela no alterándose la configuración de la ordenación general de las normas.

2.4. Estudio Económico

El Estudio de Detalle no tiene consecuencias económicas que pudieran tener impacto en la Hacienda Municipal u otras Haciendas Públicas ya que no se modifica la edificabilidad ni el número máximo de viviendas permitido, únicamente se varían los volúmenes de la parcela afectada sin alterar los condicionantes generales del PGOU, además las parcelas afectadas se encuentran urbanizadas de acuerdo a las condiciones generales del municipio por tanto no son necesarias obras de urbanización.

2.5. Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León

La Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León establece que en los instrumentos de planificación territorial y en los instrumentos 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.

Se trata de una reordenación de volúmenes de una parcela, no se modifica lo indicado en el PGOU de Soria.

2.6. Incidencia de la modificación en los Riesgos Naturales o Tecnológicos

El presente Estudio de Detalle afecta a una parcela en el interior del casco urbano de Soria. Se trata por tanto de suelo urbano consolidado sin ningún tipo de protección, que con esta modificación se pretende reorganizar los volúmenes de edificación previstos sin aumento de edificabilidad o número de viviendas.



2.7. Trámite ambiental

El presente Estudio de Detalle afecta a dos parcelas del casco urbano de Soria. Se trata por tanto de suelo urbano consolidado, que con esta modificación únicamente se pretende cambiar los volúmenes edificatorios ajustándose a la nueva geometría de la parcela.

El artículo 1 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas o proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Este estudio de detalle (plan, programa o proyecto), únicamente pretende un cambio de volúmenes dentro del casco urbano consolidado, por tanto, según el técnico que suscribe, esta modificación no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiendo de este modo que no se encuentra incluida dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental.

Se indica lo anteriormente expuesto sin perjuicio de las correspondientes solicitudes o consultas que el Ayuntamiento formule a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

2.8. Conclusión

Por lo anteriormente expuesto, y la documentación anexa se propone el presente Estudio de Detalle para su tramitación y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

Soria, febrero de 2025



La arquitecta
Begoña Martínez López



Resumen Ejecutivo

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 de otros instrumentos de carácter vinculante.

Parámetros urbanísticos que se modifican

- Modificación en la longitud del frente de las parcelas y por tanto el lindero entre ambas recogido en el PERI C/ El Viso.
- Se marca un área de movimiento de la edificación principal con un lindero de adosamiento entre las 2 parcelas y un retranqueo al lindero lateral de 3 metros donde se puede edificar una planta sobre rasante de la misma forma que el resto de parcelas del PERI C/ El Viso. En el resto de la parcela sólo se permitirá edificar de construcciones auxiliares (casetas de aperos,...) de una planta sobre rasante con una altura máxima de 3 m a cumbre.
- Se permite un acceso rodado y cubierto desde esta calle hasta las viviendas unifamiliares, sin que este espacio compute a los efectos de edificabilidad.
- La ordenanza de aplicación será la del Sector SUR-D5 La Viña – El Cañuelo de la Revisión del PGOU de Soria para viviendas unifamiliares.

Alcance de la Modificación

La delimitación del ámbito en la que la ordenación proyectada altera la vigente es la correspondiente a las parcelas sitas en las calles C/ Monte Toranzo 13 y C/ Manuel Fraga Iribarne 10, única y exclusivamente.

Ámbito por el que se suspende el otorgamiento de licencias

En relación con el art. 53.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el art. 156 de su reglamento (RUCyL), el acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º, 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del art. 288 del RUCyL en las parcelas en cuestión, es decir C/ Monte Toranzo 13 y C/ Manuel Fraga Iribarne 10.

Duración de la suspensión

La duración de la suspensión alcanzará desde el día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce hasta la entrada en vigor del presente Estudio de Detalle que la motivó, o como máximo durante 1 año por tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo de acuerdo a lo establecido por el artículo 156.5 del RUCyL

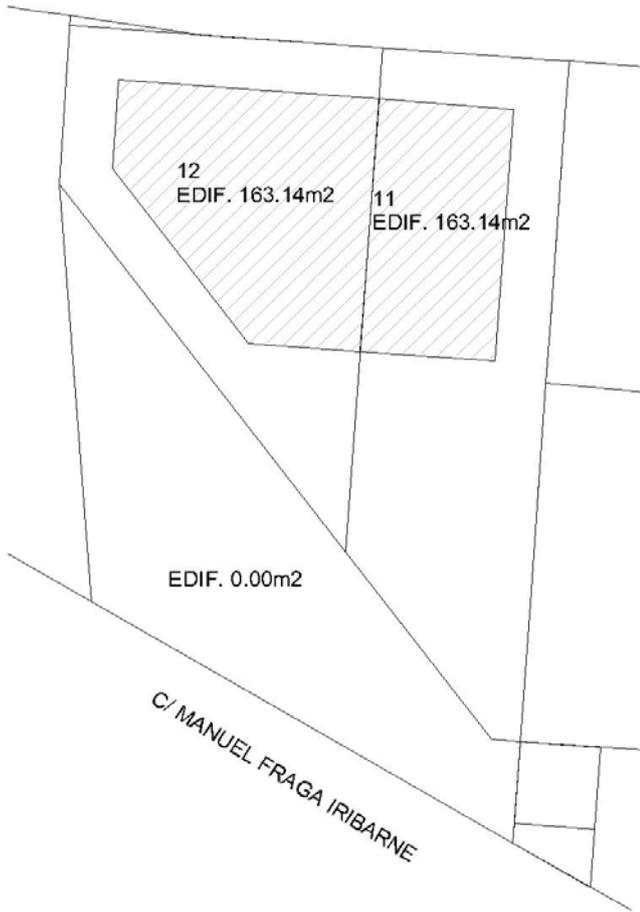




Situación y ámbito de suspensión de licencias

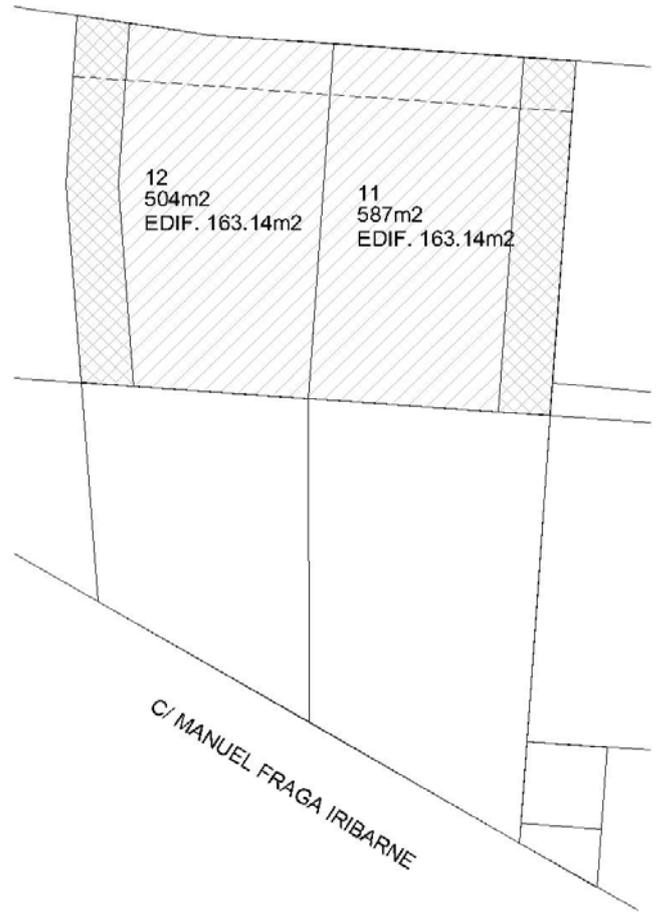


C/ MONTE TORANZO



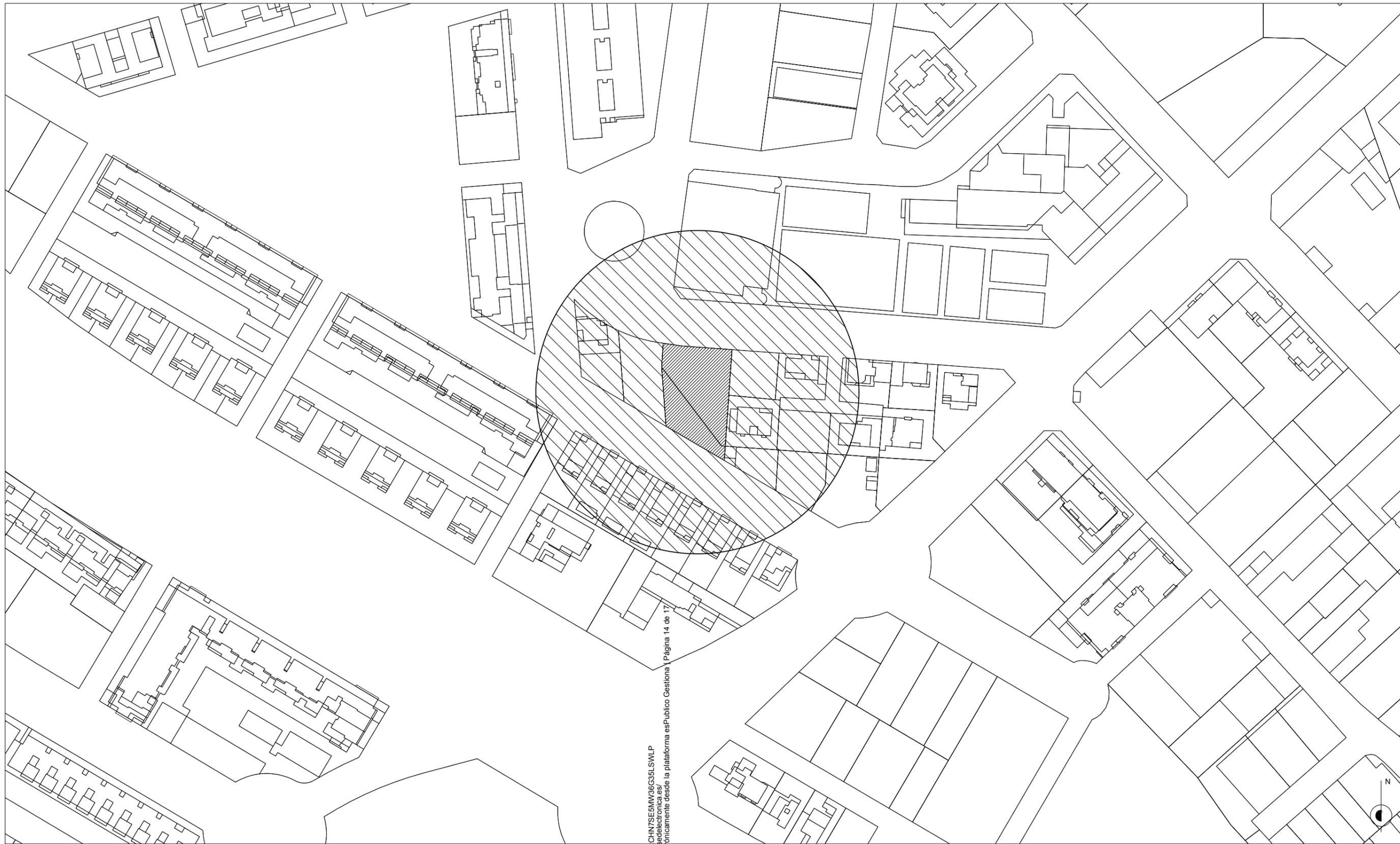
ESTADO ACTUAL

C/ MONTE TORANZO



ESTADO MODIFICADO





Cód. Validación: 5N6ADRCHN7SE5MM36G35LSWLP
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 17



ESTUDIO DE DETALLE			
SITUACIÓN:	C/ MONTE TORANZO 13 (SORIA)		
PLANO:	SITUACIÓN		
FECHA:	02 - 2025	ESCALA:	1/1000



ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN:	C/ MONTE TORANZO 13 (SORIA)		
PLANO:	PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN		
FECHA:	02 - 2025	ESCALA:	1/300



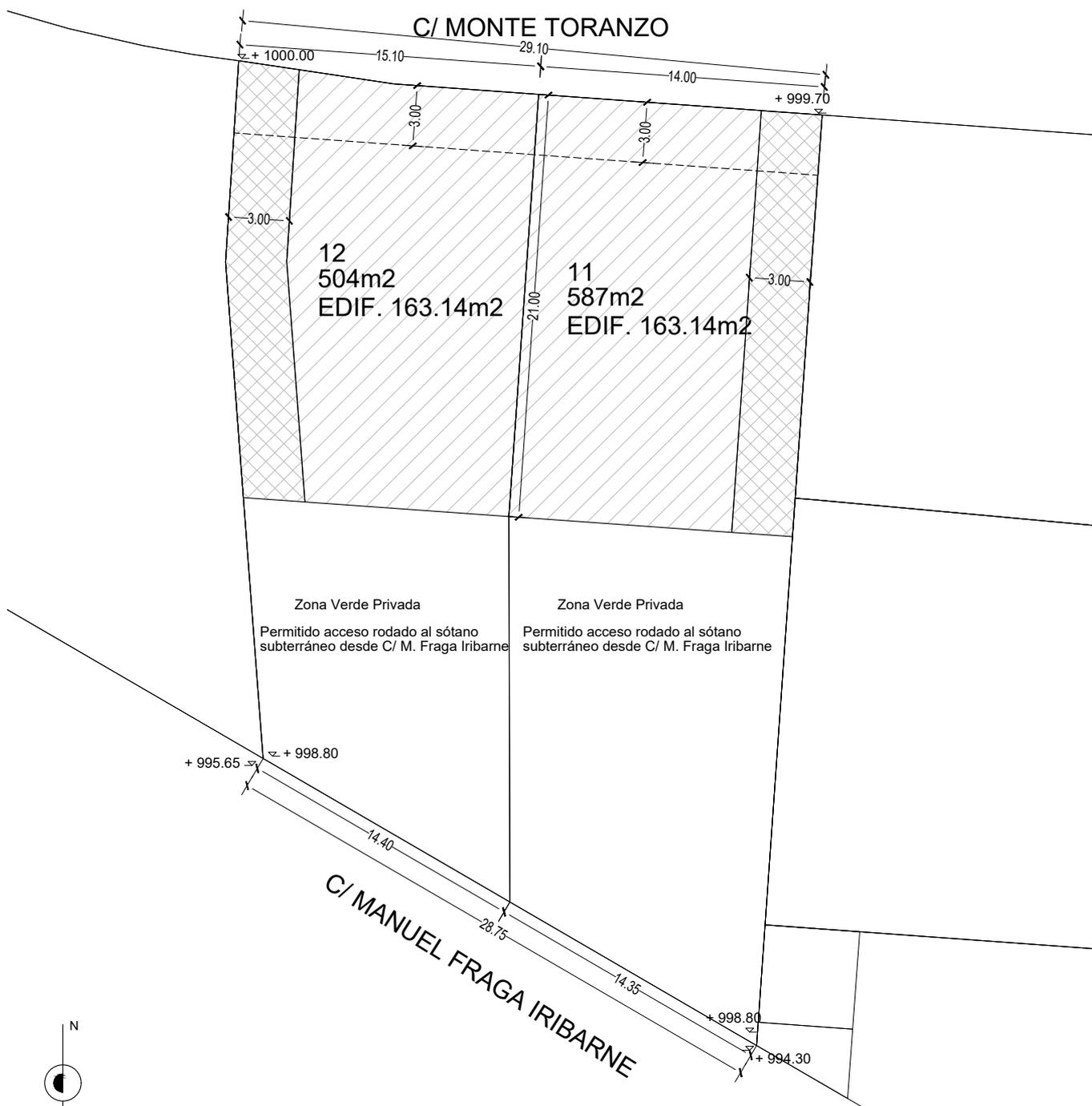


ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN:	C/ MONTE TORANZO 13 (SORIA)		
PLANO:	PLANEAMIENTO ACTUAL. ORDENACIÓN		
FECHA:	02 - 2025	ESCALA:	1/300

Cód. Validación: 5N6ADRCHN7SE5MM36G35LSWLP
 Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 17





Área de movimiento de la edificación



Zona edificable Sótano + 1 planta



Retranqueo mínimo en caso de no adosamiento a la alineación oficial



Cota de nivel

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN:	C/ MONTE TORANZO 13 (SORIA)		
PLANO:	PLANEAMIENTO MODIFICADO. ORDENACIÓN		
FECHA:	02 - 2025	ESCALA:	1/300



Cód. Validación: 5N6ADRCHN7SE5MM/36G35LSWLP
 Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 17