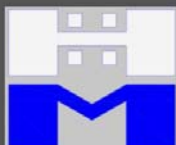


**DILIGENCIA:** El presente documento forma parte del Estudio de Detalle de la Parcela Nº1 del APP 22-02 del PGOU de Soria; aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 13 de febrero de 2025 y consta de 17 folios rubricados y planos.

**LA SECRETARIA GRAL. ACCTAL.**  
**Fdo: Mª Luisa Plaza Almazán**

## ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA nº 1 DEL APP 22-02 DEL P.G.O.U. DE SORIA

Situación: C/ Venerable Carabantes s/n. (APP 22-02. PGOU Soria)  
Promotor: Martínez Romera S.A.



Octubre 2023

Federico Gil Gómez - Arquitecto  
[www.arquitectofedericogilgomez.com](http://www.arquitectofedericogilgomez.com)

**APROBACIÓN INICIAL**

**Octubre/2023**



## ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA nº1 DEL APP 22-02

### ÍNDICE CONTENIDOS:

#### **DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

##### **DI-MI: Memoria Informativa**

###### **T.I. INTRODUCCIÓN**

01. Objeto
02. Promotor
03. Redactor
04. Antecedentes
- 05- Morfología y topografía
- 06- Uso del suelo existente
- 07- Parcelario y estado de la propiedad
- 08- Infraestructuras

###### **T.II. MARCO NORMATIVO**

01. Encuadre legal
02. Información urbanística

##### **DI-PI: Planos de Información**

PI-1: Situación y emplazamiento

PI-2: Catastro. Fotografías del entorno

PI-3: Plano 5 del PGOU: Clasificación, Calificación y regulación del Suelo Urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes.

PI-4: Levantamiento topográfico.

#### **DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

##### **DN-MV: Memoria Vinculante**

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

###### **T.II. ORDENACIÓN GENERAL**

###### **T.III. ORDENACIÓN DETALLADA**

- 0 1. Relación de las modificaciones y/o sustituciones parciales sobre la ordenación detallada previamente establecida.
- 0 2 Determinaciones de ordenación detallada establecidas para el ámbito.

##### **T. IV. CUADROS SÍNTESIS**

##### **DN-PO: Planos de Ordenación:**

PO-1 Ordenación de parcela. Alineaciones y altura. Áreas de movimiento.

PO-2 Modificación plano 5 hoja 21 del PGOU: Clasificación, Calificación y regulación de Suelo Urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes. (Incluye la ordenación propuesta)

PO-3 Modificación plano 5 hoja 22 del PGOU: Clasificación, Calificación y regulación de Suelo Urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes. (Incluye la ordenación propuesta)



## DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA



## DI-MI MEMORIA INFORMATIVA



## T.I. INTRODUCCIÓN

### 0.1-. OBJETO.

Se redacta el presente documento para establecer algunas determinaciones de ordenación detallada relativas a la parcela nº 1 del Área con Planeamiento Previo APP 22-02 del suelo urbano del PGOU de Soria.

El presente Estudio de Detalle no modifica las determinaciones de Ordenación Detallada establecidas en el PERI de la Unidad U-24 y recogidas en el APP 22-02 del PGOU vigente, simplemente completa algunas determinaciones necesarias para ajustar las alineaciones a la realidad física de la parcela.

### 0.2-. PROMOTOR.

El promotor del presente Estudio de Detalle es la sociedad Martínez Romera, S.A., cuyo NIF es A42006999 y el domicilio fiscal es C/ Puertas de Pro nº 17, 42002 Soria.

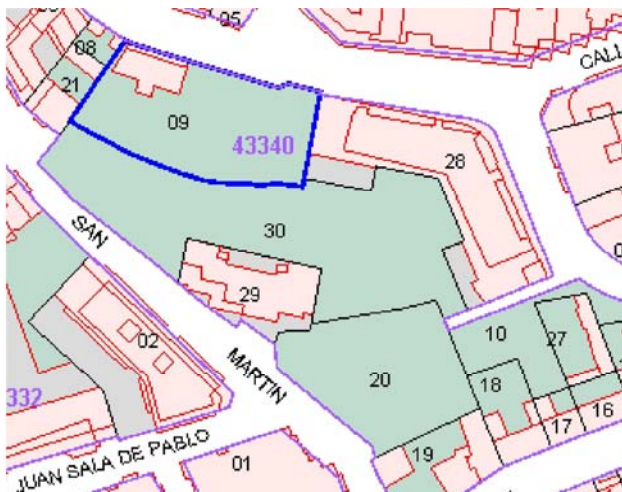
Teléfono de contacto 975 21 22 31.

### 0.3-. REDACTOR.

El redactor del presente trabajo es Federico Gil Gómez –Arquitecto-, colegiado nº 3299 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con NIF 16796629M y domicilio en C/ Aduana Vieja nº 14, 3ºA, 42002 Soria.

### 0.4-. ANTECEDENTES.

La parcela, objeto de éste estudio de detalle, es la Parcela 1 resultante del Plan Especial de Reforma Interior U-24 “Venerable Carabantes”, redactado con el Plan General de 1994 y recogido en el actual P.G.O.U. en el Área de Planeamiento Previo APP 22-02.



## 0.5-.MORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA

La parcela tiene forma irregular y presenta un acusado desnivel en sentido Norte-Sur, presentando una diferencia de nivel entre las calle Venerable Carabantes –situada al Norte- y la calle San Martín de Finojosa –situada al sur- de más de 12.50 m.

## 0.6-.USO DEL SUELO EXISTENTE

El uso actual de la parcela es el de vivienda unifamiliar, adosada a uno de los linderos.

## 0.7-.PARCELARIO Y ESTADO DE LA PROPIEDAD

Las características de la parcela se describen a continuación:

Ficha de Catastro:

[illegible]

La propiedad de la parcela corresponde a propietario único.



## **0.8-.INFRAESTRUCTURAS**

El ámbito afectado dispone, en el entorno inmediato, de la totalidad de las infraestructuras urbanas exigibles. Cuenta con suministro de agua, suministro eléctrico y saneamiento, así como de acceso rodado de vehículos integrado en la trama urbana con las dimensiones y capacidad suficientes para servir a las edificaciones y usos que se plantean.

También dispone de acometidas individuales de agua, acometida de suministro eléctrico, acometidas de saneamiento, alumbrado público, telefonía, todo ello en el borde de las parcelas, situadas en las calles anteriormente mencionadas.

### **Red Viaria.**

En la actualidad la red viaria existente está constituida por las calles de la ciudad, perfectamente consolidadas y mantenidas en perfectas condiciones todas ellas.

## **T.II. MARCO NORMATIVO**

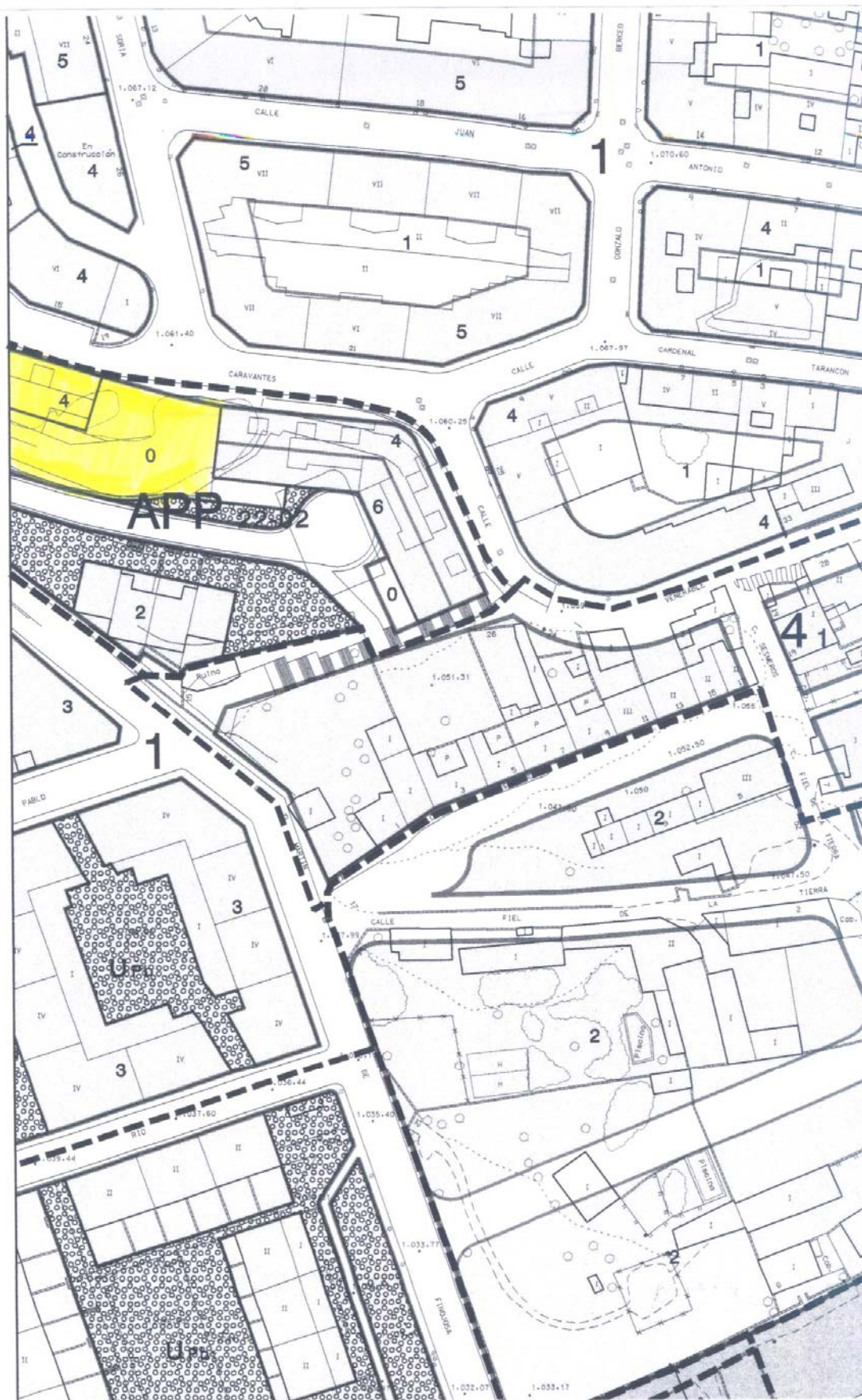
### **0.1-. ENCUADRE LEGAL.**

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).

Plan Especial de Reforma Interior U-24 “C/ Venerable Carabantes” , se encuentra ubicado en el Suelo Urbano del P.G.O.U vigente, dentro del Área de Planeamiento Previo APP 22-02.

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/409/2006 de 10/3/2006.





TEXTO REFUNDIDO

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

| FICHA DE ORDENACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                       |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| ÁREAS CON PLANEAMIENTO PREVIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                       | APP 22-02            |
| FIGURA DE ORDENACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Plan Especial de Reforma Interior                                                     | PLANO/HOJA: 5/21, 22 |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Suelo Urbano Consolidado                                                              |                      |
| PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                       |                      |
| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | DENOMINACIÓN                                                                          | FECHA DE APROBACIÓN  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | - Plan Especial de Reforma Interior unidad de ejecución U-24, C/ Venerable Carabantes | 13/11/97             |
| DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                       |                      |
| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | DENOMINACIÓN                                                                          | FECHA DE APROBACIÓN  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | - Proyecto Urbanización                                                               | 15/01/98             |
| OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                       |                      |
| <p>Serán determinaciones de ordenación general (OG) las señaladas en el artículo 41 de la LUCyL (Ley 5/99, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León) desarrolladas reglamentariamente en Título II. Planeamiento Urbanístico. Capítulo II. Plan General de Ordenación Urbana. Sección 2ª. Ordenación General del RUCyL (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de Enero) según la clase de suelo a la que nos estemos refiriendo.</p> <p>- A efectos concretos, en cumplimiento del art. 109.2.a) del RUCyL serán determinaciones de ordenación general las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. en Suelo Urbano Consolidado (art. 85 RUCyL): División en Unidades Urbanas.</li><li>2. en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado (art. 86, 87 y 88 RUCyL): delimitación, usos predominantes, compatibles y prohibidos, densidad máxima, plazo para establecer la ordenación detallada, índices de variedad urbana, reserva para la construcción de VPP y Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.</li><li>3. en Suelo Urbanizable no Delimitado (art. 89 RUCyL): condiciones para la aprobación de planes parciales, regulación de parámetros y determinación de SS.GG y demás dotaciones públicas necesarias.</li><li>4. en Suelo Rústico (art. 90 RUCyL): las normas de protección que procedan en cada categoría.</li></ol> |                                                                                       |                      |

AYUNTAMIENTO DE SORIA



## DOCUMENTACIÓN NORMATIVA



## DN – MV MEMORIA VINCULANTE



## **TI-. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

En el plano nº 5 del PGOU “Clasificación, calificación y regulación de suelo urbano, red viaria, alineaciones y rasantes”, aparece grafiada sobre la parcela el área ocupable por el edificio en caso de desarrollar vivienda colectiva.

El Área de Planeamiento Previo APP 22-02 del PGOU, que remite al Plan Especial de Reforma Interior U-24 “C/ Venerable Carabantes” establece para la parcela objeto de este Estudio de Detalle las determinaciones de Ordenación Detallada.

La solución propuesta –que es la misma que aparece en el PGOU vigente- plantea un pequeño edificio de 4 alturas que ocupa tan solo el 21% de la parcela.

La alineación de la Calle Venerable Carabantes se ajustará a la realidad física, teniendo en cuenta el PGOU y el levantamiento topográfico adjunto ( Ver plano PO-1).  
El vallado completará el cierre de la manzana.

La alineación de la C/ San Martín de Finojosa no se altera, manteniendo el vallado existente

La solución propuesta es respetuosa con la mayor parte del arbolado existente.

## **TII-. ORDENACIÓN GENERAL**

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

De acuerdo al Art. 136.1 del RUCyL, “Documentación”, el Estudio de Detalle incluirá todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las determinaciones. Incluirá también un “resumen ejecutivo” que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente.

## **TIII-. ORDENACIÓN DETALLADA**

### **01-Relación de las modificaciones y/o sustituciones parciales sobre la ordenación detallada previamente establecida**

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...” “

El art. 169 del RUCyL, “Modificaciones”, no necesita ser justificado en el presente Estudio de Detalle dado que no se producen modificaciones respecto al planeamiento existente.

El presente Estudio de Detalle no modifica las determinaciones de Ordenación Detallada establecidas en el PERI de la Unidad de Ejecución U-24 y recogidas en el APP 22-02.



## **02-Determinaciones de ordenación detallada establecidas para el ámbito.**

### **Usos:**

Genérico: Residencial

Característico: Vivienda colectiva

Vivienda unifamiliar

Compatibles: Los señalados en el Apartado 4.7.1.10 del PERI

### **Tipología:**

Vivienda colectiva.

Vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera a través de estudio de detalle.

### **Parcela mínima:**

Vivienda colectiva: La existente

Vivienda unifamiliar: 200 m2 Frente mínimo:7 m

### **Ocupación máxima:**

Vivienda colectiva: 21%

Vivienda unifamiliar: 45%

**Alineaciones y áreas de movimiento:** Se establecen en el plano PO-1 de este estudio de detalle.

La alineación a la C/ Venerable Carabantes se establece como alineación obligatoria para fachadas y vallados.

Se mantiene la alineación de la C/ San Martín de Fojosa de acuerdo al PGOU.

(La parcela ocupa parte de dos hojas del plano nº 5 del PGOU, de manera que al montarlas aparece una irregularidad en el extremo NorOeste de la parcela. Esa irregularidad ha sido resuelta en el plano de ordenación PO-1 teniendo en cuenta el levantamiento topográfico actual.



Igualmente se resuelve el encuentro con la alineación del edificio situado al NorEste de la parcela.

### **Altura edificación:**

Vivienda colectiva: 4 plantas y 13 m. a cornisa.

Vivienda unifamiliar: 2 plantas y 6.50 m. a cornisa.

**Edificabilidad máxima:** La edificabilidad máxima asignada a la Parcela 1 del PERI es de 851.50 m2.t.



## TIV-. CUADROS SÍNTESIS

### RESUMEN EJECUTIVO

|                        | <b>P.G.O.U.(APP 22-02 incorpora P.E.R.I U-24)</b>                                                                                                                     | <b>Estudio de Detalle</b>                                                                                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Usos:                  | <p>Genérico: Residencial</p> <p>Característico: Vivienda colectiva</p> <p>Vivienda unifamiliar</p> <p>Compatibles: Los señalados en el Apartado 4.7.1.10 del PERI</p> | <p>Genérico: Residencial</p> <p>Característico: Vivienda colectiva</p> <p>Vivienda unifamiliar</p> <p>Compatibles: Los señalados en el Apartado 4.7.1.10 del PERI</p> |
| Tipología:             | <p>Vivienda colectiva.</p> <p>Vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera a través de estudio de detalle.</p>                                                   | <p>Vivienda colectiva.</p> <p>Vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera a través de estudio de detalle.</p>                                                   |
| Parcela mínima         | <p>Vivienda colectiva: La existente</p> <p>Vivienda unifamiliar: 200 m2 Frente mínimo:7 m</p>                                                                         | <p>Vivienda colectiva: La existente</p> <p>Vivienda unifamiliar: 200 m2 Frente mínimo:7 m</p>                                                                         |
| Ocupación máxima       | <p>Vivienda colectiva: 21%</p> <p>Vivienda unifamiliar: 45%</p>                                                                                                       | <p>Vivienda colectiva: 21%</p> <p>Vivienda unifamiliar: 45%</p>                                                                                                       |
| Alineaciones, rasantes | <p>Según plano 5 del PGOU. Fondo máximo 12 m</p> <p>En vivienda unifamiliar se fijarán en el correspondiente Estudio de Detalle</p>                                   | <p>Plano de Ordenación PO-1 del Estudio de Detalle</p>                                                                                                                |
| Altura edificación     | <p>Vivienda colectiva: 4 plantas y 13 m. a cornisa</p> <p>Vivienda unifamiliar: 2 plantas y 6.50 m. a cornisa.</p>                                                    | <p>Vivienda colectiva: 4 plantas y 13 m. a cornisa</p> <p>Vivienda unifamiliar: 2 plantas y 6.50 m. a cornisa.</p>                                                    |
| Edificabilidad         | 851,50 m2.t. edificables                                                                                                                                              | 851,50 m2.t. edificables                                                                                                                                              |



## CUADRO RESUMEN DE ORDENACIÓN DETALLADA SOBRE LA PARCELA

|                                            |                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            |                                                                                                                                                                       |
| Usos:                                      | <p>Genérico: Residencial</p> <p>Característico: Vivienda colectiva</p> <p>Vivienda unifamiliar</p> <p>Compatibles: Los señalados en el Apartado 4.7.1.10 del PERI</p> |
| Tipología:                                 | <p>Vivienda colectiva.</p> <p>Vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera a través de estudio de detalle.</p>                                                   |
| Parcela mínima                             | <p>Vivienda colectiva: La existente</p> <p>Vivienda unifamiliar: 200 m2 Frente mínimo:7 m</p>                                                                         |
| Ocupación máxima                           | <p>Vivienda colectiva: 21%</p> <p>Vivienda unifamiliar: 45%</p>                                                                                                       |
| Alineaciones, rasantes, área de movimiento | Plano de Ordenación PO-1 del Estudio de Detalle                                                                                                                       |
| Altura edificación                         | <p>Vivienda colectiva: 4 plantas y 13 m. a cornisa</p> <p>Vivienda unifamiliar: 2 plantas y 6.50 m. a cornisa.</p>                                                    |
| Edificabilidad                             | 851,50 m2.t. edificables                                                                                                                                              |



## CONCLUSIÓN

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

Soria, Octubre de 2023

Federico Gil Gómez

Arquitecto

