

**ESTUDIO DETALLE  
PARCELAS 7-8 PERI C/ EL VISO Y  
10-Bu PROY. ACTUACION SECTOR SUR-D5  
SORIA**

PROPIETARIO-PROMOTOR  
**JOSE RUIZ ZAMORA**

ARQUITECTO REDACTOR:  
**LUIS GIMENEZ MORALES**  
**JUNIO 2.009**

## **INDICE**

<b>1.-MEMORIA</b> .....	Pág. 3
1.1.-INTRODUCCIÓN .....	Pág 4
1.2.-ANTECEDENTES, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	Pág 5
1.3.-ENCUADRE LEGAL.....	Pág 6
1.4.-CONTENIDO DE LA MODIFICACION .....	Pág 7
1.5.-JUSTIFICACIÓN Y ANALISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO .....	Pág 8
1.6.-CONCLUSION .....	Pág 9

<b>2.-PLANOS</b> .....	Pág 10
------------------------	--------

Plano nº1.- SITUACION DEL AREA AFECTADA

Plano nº2.- SOLARES ESTADO ACTUAL

Plano nº3.- ORDENANZAS Y VOLUMENES ACTUALES

Plano nº4.- ORDENANZAS Y VOLUMENES ACTUALES

Plano nº5.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Plano nº6.- INFORMACION (2parcelas) ORDENANZAS Y VOLUMENES  
ACTUALES

Plano nº7.- PROPUESTA NUEVAS PARCELAS DESPUES DE  
AGRUPACION Y DIVISION

Plano nº8a.- PROPUESTA ORDENANZAS DE VOLUMENES  
PLANTA BAJA Y SOTANO

Plano nº8b.- PROPUESTA ORDENANZAS DE VOLUMENES  
PLANTA PRIMERA Y CORNISA

## **1. MEMORIA.**



## **1.1 INTRODUCCIÓN.**

Se redacta el presente Estudio de detalle dentro del Plan General de Ordenación en vigor en Soria, aprobado definitivamente por orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León de 10 de marzo de 2006, cuya documentación íntegra fue publicada en el B.O.P. de Soria de 26 de abril de 2006 y que de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria tercera 1.b), de la ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, permanece vigente.

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de D. José Ruiz Zamora propietario de dos parcelas sitas en Calle Manuel Fraga Iribarne nº6 y Calle Monte Toranzo s/n al arquitecto D. Luis Giménez Morales, colegiado en el Colegio Oficial de arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Soria con el número 116 y domicilio profesional en Soria, plaza del Salvador 1-4º A.

## **1.2 ANTECEDENTES, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

Con fecha 14 de noviembre de 1.996 el Ayuntamiento de Soria aprobó definitivamente el PERI de C/ El Viso en el que se señalaba la ordenación de volúmenes de las parcelas resultantes. Posteriormente se aprobó el proyecto de compensación de la unidad de ejecución PERI C/ El Viso en el que entre otras parcelas se recogía la parcela 7-8(plano nº5) de 365.50m<sup>2</sup> de superficie y 326.28m<sup>2</sup> de edificabilidad para un máximo de 2 viviendas. Asimismo en el plano nº4 se señalaba la ordenación de volúmenes aprobada por el PERI.

Con fecha 26 de octubre de 2007 el Ayuntamiento de Soria aprobó definitivamente el proyecto de compensación del sector SUR-D5 en el que se recogía la parcela 10-BU con una superficie de 413.39m<sup>2</sup> y una edificabilidad máxima de 173.62m<sup>2</sup> para un máximo de 1 vivienda.

Ambas parcelas fueron adquiridas por D. José Ruiz Zamora y esposa en escrituras publicas de fechas 18 de marzo de 1998 y 14 de agosto de 2008, según fotocopia de las mismas que se acompañan al presente escrito.

El presente documento se presenta con objeto de agrupar ambas parcelas, separandolas posteriormente en dos de diferente forma sin alterar la edificabilidad y el nº de viviendas que sobre ellas puede materializarse, pero reordenando los volúmenes concentrados en el lado norte de las nuevas parcelas, con objeto de dejar libre de edificación la parte sur colindante con la calle Manuel Fraga Iribarne que quedaría como zona verde privada.

No se alteraran como se ha dicho anteriormente ni la edificabilidad total ni el numero máximo de viviendas, no se sobrepasará la ocupación máxima de parcela ni el numero de plantas ni la altura máxima de cornisa señalada como máximo en una de las dos parcelas actuales.

Es por tanto conveniente y oportuno realizar este Estudio de Detalle con objeto de reordenar los volúmenes señalados por el PERI de Calle El Viso y por el Plan parcial del sector SUR-D5.

### **1.3 ENCUADRE LEGAL**

La modificación se redacta de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, y en concreto en los artículo 45 de la ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y en los art. 131-136 del Reglamento que desarrolla la ley (Decreto 22/2004, de 29 de Enero) y sus posteriores modificaciones.

El contenido del presente trabajo constituye una ordenación de volúmenes en suelo urbano consolidado de acuerdo con el art. 131 del Reglamento de planeamiento que textualmente dice. Los Estudios de detalle pueden tener por objeto: a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

Se cumple con el art. 132 del citado reglamento ya que Soria cuenta con Plan General de Ordenación Urbana y no se afecta a ninguna determinación de ordenación general establecida por el PGOU.

No se produce aumento del volumen edificable ni del número de viviendas por lo que no es de aplicación el art. 173 del reglamento en lo referente a reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

En aplicación del art. 133 no se establece una ordenación detallada sustancialmente diferente de la vigente ya que se respetan las edificabilidades, usos, nº máximo plantas, separación de linderos, etc.

Compete al Ayuntamiento de Soria la tramitación y aprobación del presente Estudio de Detalle.

#### **1.4 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.**

El presente Estudio Detalle tiene como única finalidad la reordenación de los volúmenes en las parcelas afectadas trasladando toda la edificabilidad al lado norte de las parcelas dejando libre el lado sur de las mismas, sin alterar los usos, n° de viviendas, edificabilidades y n° máximo de plantas sobre rasante y bajo ella, señalados por el PERI de Calle El Viso y el Plan parcial del sector SUR-D5.

Se agruparan las actuales parcelas 7-8 y 10B segregándolas en el mismo acto para formar dos nuevas parcelas denominadas 7 y 8.

## **1.5 JUSTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO.**

La presente modificación no afecta a la ordenación general del municipio, puesto que modifica únicamente los volúmenes de las dos parcelas afectadas sin alterar los condicionantes generales señalados por el PGOU.

## **1.6 CONCLUSIÓN.**

La modificación propuesta pasará a formar parte de las determinaciones del PGOU del Ayuntamiento de Soria, tras su tramitación y aprobación definitiva de acuerdo con la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento conforme al Decreto 22/2004 de Castilla y León.

El Arquitecto,

Fdo. Luis Giménez Morales

## **2. PLANOS.**