

MEMORIA VINCULANTE

## ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA ORDENACION DETALLADA DE PARCELA

EN LA PARCELA SITA EN LA CALLE LASTRA 17D | SOTILLO DE RINCÓN · SORIA

REFERENCIA CATASTRAL **331917WM3433S0001SW**



**Promotor:** ESPERANZA CARAZO ABAJO  
**Arquitecto:** D. AFRODISIO MARTINEZ BARRERA

## INDICE

### MEMORIA VINCULANTE

#### 1. ANTECEDENTES

DESCRIPCION REGISTRAL DE LA PARCELA  
DESCRIPCION CATASTRAL DE LA PARCELA  
ORDENANZA ACTUAL DE APLICACIÓN  
EDIFICACION ACTUAL EN LA PARCELA

#### 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE | NUEVA ORDENACION

DESCRIPCION GRAFICA DE LA PARCELA ACTUAL  
PROPUESTA DE ORDENACION

#### 3. INICIATIVA, OPORTUNIDAD Y CONVIVENCIA

#### 4. JUSTIFICACION DE QUE LA MODIFICACION NO AFECTA A LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

#### 5. RESUMEN EJECUTIVO

ALCANCE DE LA MODIFICACION  
AMBITO POR EL QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS  
DURACION DE LA SUSPENSION  
PARAMETROS URBANISTICOS QUE SE MODIFICAN

#### 6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION SECTORIAL

JUSTIFICACION DEL ART. 12 DE LA LEY 4/2007, DE 28 DE MARZO, DE PROTECCION CIUDADANA DE CASTILLA Y LEON  
NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL  
JUSTIFICACION DEL NULO IMPACTO EN EL MODELO TERRITORIAL

#### 7. TRAMITACION

#### 8. ENTRADA EN VIGOR

#### 9. PLANOS

DESCRIPCION DE LA PARCELA

## MEMORIA VINCULANTE

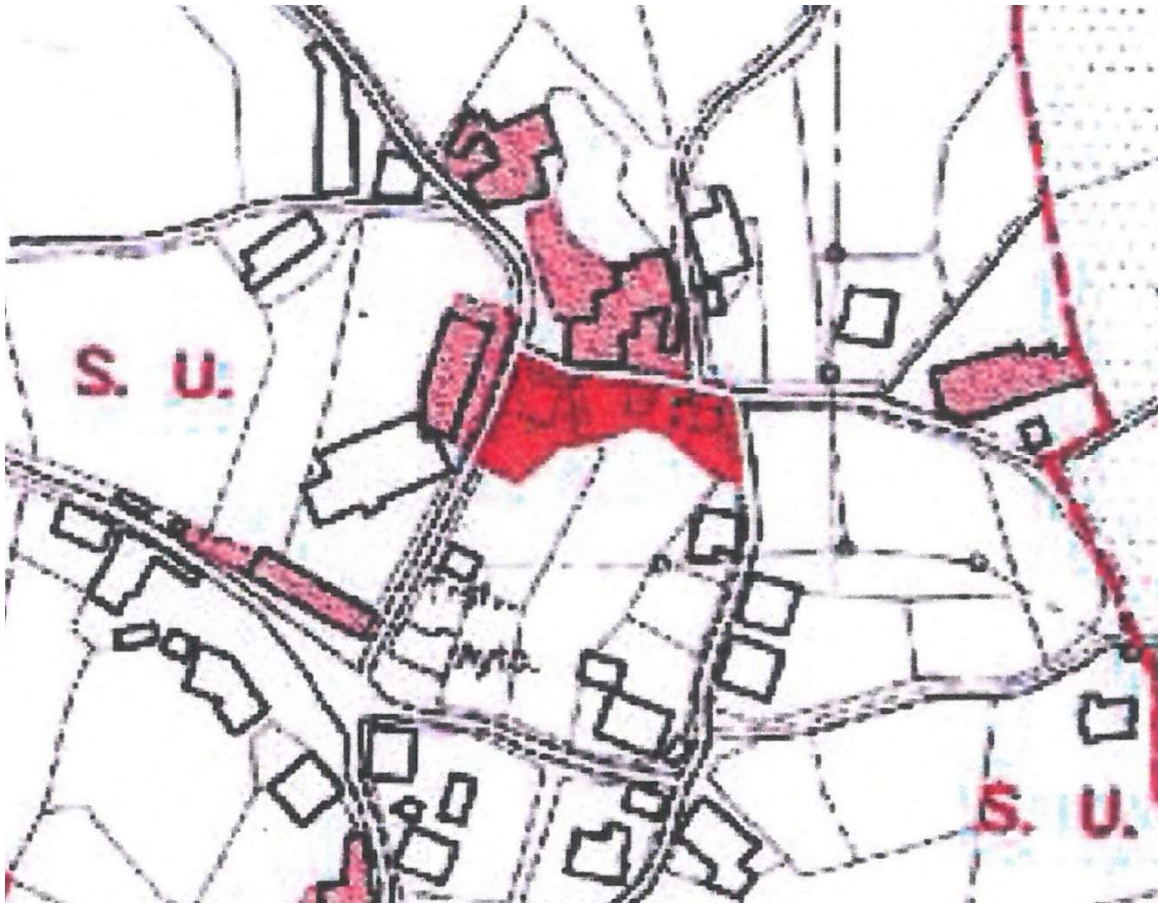
### 1. ANTECEDENTES

La parcela sita en la Calle Lastra nº 17D del municipio de Sotillo de Rincón, con referencia catastral 3331917WM3433S0001SW. Según catastro la parcela tiene 300m<sup>2</sup>. Pero sobre la parcela se ha agregado una parte segregada de la parcela 3331914WM3433S0001IW, en concreto una superficie de 300m<sup>2</sup>, para dejar la parcela de calle Lastra nº 17D con una superficie de 600m<sup>2</sup>.

Sotillo del Rincón cuenta con Normas Subsidiarias, según estas NNSS de Sotillo del Rincón con fecha de aprobación 22 de diciembre de 1994.

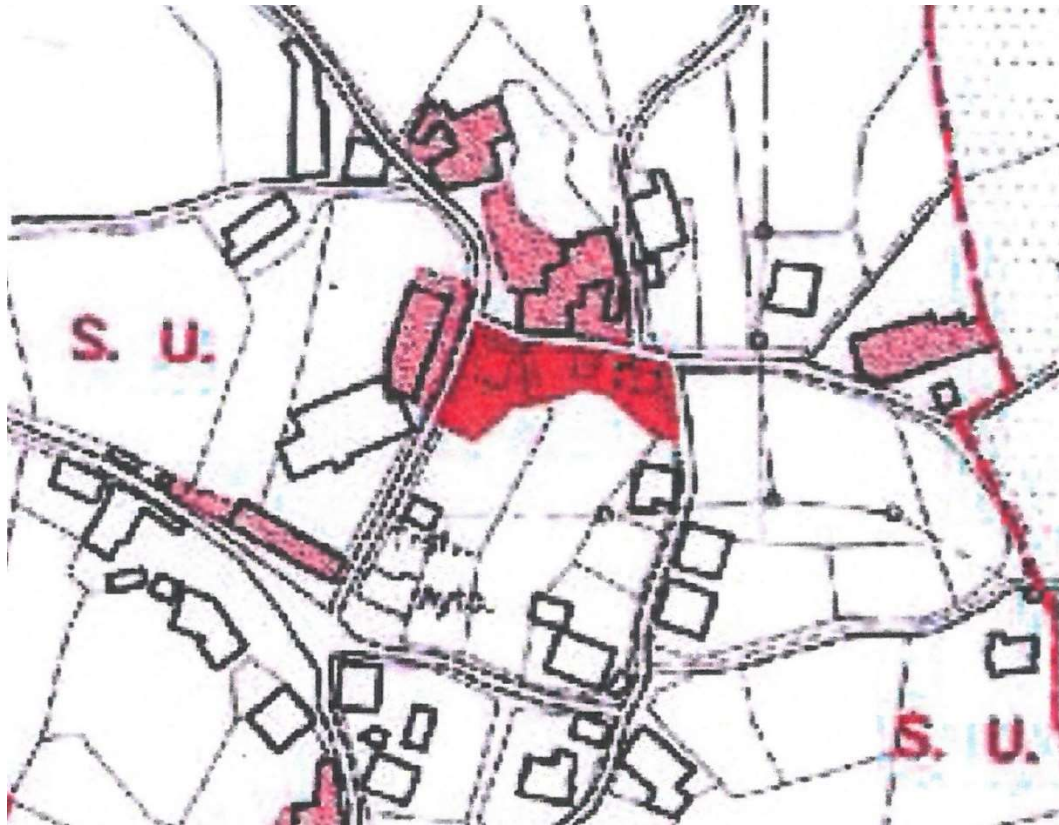
La parcela estaría afectada por la Modificación Puntual nº 7 con fecha de aprobación 20 de diciembre de 2012.

Según esto la parcela tendría la ordenanza 1 en la parcela original y la ordenanza 2 en la parte agregada.





**ORDENANZA DE APLICACIÓN (MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 7)**



*Como se puede ver, la parcela afectada por el estudio de detalle, está afectada por las dos ordenanzas.*

NORMAS URBANÍSTICAS - NORMAS PARTICULARES.

---

Capítulo 2º. Zona de casco urbano - Ordenanza primera.

Art. 7.2.1. Ambito.

Esta zona comprende parte del casco urbano que corresponde al asentamiento más antiguo del núcleo y cuyas edificaciones han sido fruto del desarrollo histórico del mismo, llegando a tener una ocupación intensiva del suelo.

Art. 7.2.2. Condiciones de ordenación.

El tipo de ordenación es el existente, es decir, viviendas en manzanas semicerradas o cerradas.

Art. 7.2.3. Condiciones de alineación y ocupación de la edificación.

- a) Las alineaciones de viales y rasantes son las existentes en la actualidad, configuradas por los edificios y cerramientos existentes y vienen grafiadas como tal en el Plano de Alineaciones en el Suelo Urbano. Asimismo se conservarán, además de la alineación, la parcelación. Se prohíbe la subparcelación, que dé o pudiese dar parcelas por debajo de la mínima, con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

NORMAS URBANÍSTICAS - NORMAS PARTICULARES.

---

- b) La ocupación máxima de la parcela será del 70% de la superficie total de la misma, con un patio donde puede inscribirse, como mínimo, una circunferencia de diámetro 3,00 metros.
- c) Se prohíben las edificaciones auxiliares no comprendidas en dicha ocupación máxima.
- d) Cuando las alineaciones interiores continuas de dichas manzanas forman ángulo menor de 60°, el polígono de alineación se rectificará constituyendo un nuevo lado perpendicular a la bisectriz de dicho ángulo y de un mínimo de 3,00 metros de longitud.

Art. 7.2.4. Altura máxima permitida.

La altura máxima, hasta cornisa, permitida será de 7,00 metros, equivalente a planta baja más planta tipo.

La altura máxima al punto más alto de la cumbre será de 9,00 metros.

Art. 7.2.5. Composición de la edificación.

- a) Se prohíbe la descomposición de la planta baja en semisótano y entresuelo.
- b) Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en forma de altillo, buhardilla o desván, dentro de la altura máxima permitida.

NORMAS URBENÍSTICAS - NORMAS PARTICULARES.

---

Art. 7.2.6. Parcela mínima.

- a) La parcela mínima edificable será de 250 m<sup>2</sup>, con una fachada o anchura mínima nunca inferior a 3,00 metros.
- b) Excepcionalmente, se consideran edificables las parcelas que estando por debajo de la mínima se encuentran registradas con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, fijando el mínimo en 120 m<sup>2</sup>.
- c) En el caso en que la parcela a edificar sea menor que la mínima se permitirá la agregación a la parcela colindante como excepción respecto a la conservación de la parcelación existente prevista en el apartado a) del artículo 7.2.3.

Art. 7.2.7. Vuelos.

- a) Se prohíben los cuerpos volados cerrados salientes.
- b) Se admiten cuerpos volados semicerrados del tipo mirador o galería acristalada o abiertos que no sobresalgan más de 0,40 metros. En ningún caso estos vuelos sobrepasarán el ancho de la acera de la calle a la que den fachada. Su organización, forja y rejería deberán estar en consonancia con los modelos tradicionales o históricos existentes en el núcleo.
- c) Se admiten elementos salientes y aleros, que no sobresalgan más de 0,40 metros.



NORMAS URBANÍSTICAS - NORMAS PARTICULARES.

---

- d) La altura mínima libre, que deben dejar sobre la acera estos elementos salientes, no será inferior, en ningún caso, a 3,00 metros.
- e) En ningún caso éstos cuerpos o elementos salientes significarán modificación de las restantes determinaciones contenidas en estas Normas.

Art. 7.2.8. Condiciones estéticas.

Cumplirán las condiciones generales estéticas del capítulo 3.9.

La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestos en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de la condiciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con estas normas estéticas, de acuerdo con el artículo 246 de la Ley del Suelo.

Art. 7.2.9. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en esta zona serán los siguientes:

Residencial: vivienda unifamiliar y de forma excepcional la multifamiliar, con una sola vivienda por planta como máximo.

NORMAS URBANÍSTICAS - NORMAS PARTICULARES.

---

Los usos compatibles en esta zona serán los siguientes:

- a) Comercial en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- b) Deportivo.
- c) Educativo, cultural, religioso y espectáculos en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- d) Equipamiento multifuncional.
- e) Garaje en categoría 1ª.
- f) Hotelero en categoría 2ª.
- g) Industrial en categoría 1ª.
- h) Sanitario, asistencial y administrativo.

NORMAS URBANÍSTICAS - NORMAS PARTICULARES.

---

Capítulo 3º. Zona de casco urbano - Ordenanza segunda.

Art. 7.3.1. Ambito.

Esta zona comprende una parte de los suelos urbanos de edificación residencial en las que se mezclan diversas tipologías con aproximación a las viviendas unifamiliares exentas y las casonas con jardín, huerto y prado.

Art. 7.3.2. Condiciones de densidad.

El tipo de ordenación que se establece es residencial unifamiliar y aislada.

La densidad bruta máxima es de 8 viv./ha.

Art. 7.3.3. Alineaciones.

Las alineaciones para esta ordenación podrán realizarse a haces del vial al que den frente o retranquearse a una distancia concreta de éste en consonancia con las edificaciones vecinas. De no existir referencia, las edificaciones se retranquearán siempre 3,00 metros.

Se permite el mantenimiento de las medianerías actuales.

NORMAS URBANÍSTICAS - NORMAS PARTICULARES.

---

El establecimiento de medianeras en los linderos podrá realizarse si los dos titulares del suelo aportan documento notarial en tal sentido.

Art. 7.3.4. Altura máxima.

- a) La altura máxima permitida hasta cornisa será de 7,00 metros correspondientes a planta baja y planta primera.

La altura máxima permitida al punto más alto de la cumbre será 9,00 metros.

- b) Las edificaciones auxiliares tendrán una altura máxima de 3,30 metros.
- c) Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en forma de altillo, buhardilla o desván.
- d) Por encima de la altura máxima sólo se admitirán la formación de la cubierta, las chimeneas, antenas y receptores energéticos.

Art. 7.3.5. Ocupación máxima y edificabilidad máxima.

- a) La ocupación máxima de parcela por este tipo de ordenación será del 50%.
- b) Se prohíben las edificaciones auxiliares no comprendidas en dicha ocupación máxima.

NORMAS URBANÍSTICAS - NORMAS PARTICULARES.

---

- c) La edificabilidad máxima será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- d) Las porciones de parcelas no ocupables por la edificación, se consideran afectadas de un modo permanente al uso de espacio libre privado, no pudiendo ser parcelado ni vendido con independencia del solar que incluye la construcción levantada de acuerdo con el artículo 258 de la Ley del Suelo. Las franjas perimetrales de aquellas parcelas cuya alineación se ajuste a retranqueo, deberán ser destinadas a jardín arbolado debiendo producirse las consiguientes plantaciones de tipo autónomo.

Art. 7.3.6. Parcela mínima.

La parcela mínima para este tipo de ordenación es de 500 m<sup>2</sup>.

Art. 7.3.7. Vuelos.

- a) Se prohíben los cuerpos volados cerrados salientes, excepto los miradores o galerías acristaladas, con anchura no superior a 2,00 metros y un volado máximo de 0,70 metros.
- b) Se admiten balcones que no sobresalgan más de 0,40 metros. En ningún caso estos vuelos sobrepasarán el ancho de la acera de la calle a la que den fachada. Su organización, forja y rejería deberán estar en consonancia con los modelos tradicionales o históricos existentes en el núcleo.

NORMAS URBANÍSTICAS - NORMAS PARTICULARES.

---

Art. 7.3.8. Condiciones estéticas.

Cumplirán con las condiciones estéticas del capítulo 3.9.

La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestos en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de la condiciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con estas normas estéticas, de acuerdo con el artículo 246 de la Ley del Suelo.

Art. 7.3.9. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en esta zona serán los siguientes:

Residencial: vivienda unifamiliar aislada.

Los usos compatibles en esta zona serán los siguientes:

- a) Comercial en categoría 1ª y 3ª.
- b) Deportivo.
- c) Educativo, cultural y religioso y espectáculos en categoría 1ª.
- d) Equipamiento multifuncional.
- e) Garaje en categoría 1ª.
- f) Hotelero en categoría 1ª.
- g) Industrial en categoría 1ª.
- h) Sanitario, asistencial y administrativo.

## **EDIFICACION ACTUAL EN LA PARCELA**

En la parcela de referencia existe una construcción destinada a almacén. Se trata de una construcción de muros de piedra de 60 cm de ancho, de una sola planta con la cubierta a un agua como se observa en la documentación gráfica adjunta.

### ***EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXISTENTES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO PERO NO DECLARADAS EXPRESAMENTE FUERA DE ORDENACIÓN***

*Los usos del suelo disconformes con las determinaciones del planeamiento y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se consideraran usos disconformes con el planeamiento urbanístico.*

***En los terrenos que sustenten estos usos, solo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.***

Según el artículo 2.4.4. Se podrían realizar obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permita las determinaciones de las actuales NUM y su modificación en la edificación existente que se encuentra disconforme con el planeamiento.

**El Artículo 186** del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. **Régimen de los usos disconformes con el planeamiento,**

*1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, solo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.*

## 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE | NUEVA ORDENACION DETALLADA EN LA PARCELA

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de Esperanza Carazo Abajo con NIF 16793793K y domicilio en calle Arco del Cuerno nº 1, 3º A de Soria, 42002.

La parcela inicial de calle Lastra nº 17D de Sotillo del Rincón tenía una superficie de 300m<sup>2</sup> y estaba afectada por la ordenanza 1 de NNSS de Sotillo del Rincón.

Al agregar una parte segregada de la parcela de calle Lastra nº 19 de Sotillo del Rincón, la parcela de calle Lastra nº 17D pasa a tener una superficie de 600m<sup>2</sup>, pero la parte agregada está afectada por la ordenanza dos de las NNSS de Sotillo del Rincón.

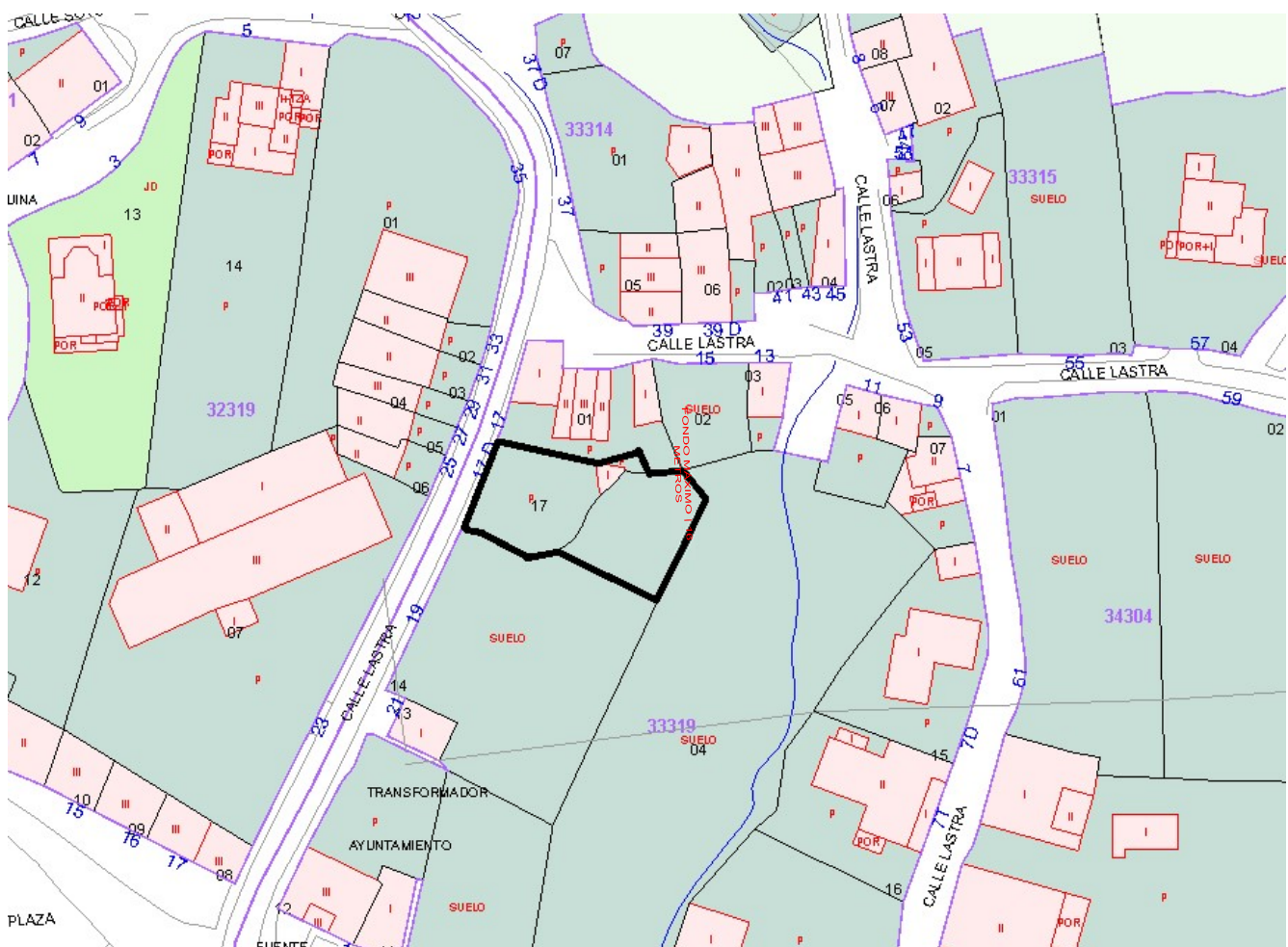
La propiedad quiere construir una vivienda en la parcela y debido a la disparidad de cada ordenanza sobre los retranqueos se pretende dar la misma ordenanza a la parcela.

Se pretende dar la ordenanza dos a toda la parcela de calle Lastra nº 17D de Sotillo del Rincón.

### DESCRIPCION GRAFICA DE LA PARCELA ACTUAL

Superficie Parcela Catastral 600 m2.

Superficie construcción 14 m2







Planos catastrales con la parcela calle Lastra n° 17D

## PROPUESTA DE ORDENACION

Se propone dar la misma ordenanza a toda la parcela, siendo la ordenanza de aplicación la ORDENANZA DOS de las NNSS de Sotillo del Rincón.

La Ordenanza DOS tiene los siguientes parámetros:

- Parcela mínima 500 m<sup>2</sup> en nuestro caso 600m<sup>2</sup>
- Alineaciones, a vial o retranqueado mínimo 3 m. En nuestro caso cumple el almacén existente.
- Altura máxima: 7 m al alero y 9 m a cumbrera. En nuestro caso tiene el almacén 2,5 m
- Ocupación máxima: 50%. En nuestro caso 2,3%
- Edificabilidad 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en nuestro caso 0,023

### **3. INICIATIVA, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA**

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de Esperanza Carazo Abajo, propietaria de la parcela y con el beneplácito del Excmo. Ayuntamiento de Sotillo de Rincón, como administración local, como instrumento para Modificar la Ordenación Detallada de la Parcela sita en la Calle Lastra nº 17 D, y permitir la consolidación de la zona, siguiendo las parcelas cercanas.

El Reglamento de Urbanismo que desarrolla la Ley, en su artículo 169 establece que todos los cambios que se introduzcan en Estudios de Detalle, Planes Parciales o Planes Especiales se consideran como modificación de dichos instrumentos, y en su artículo 131 indica que el Estudio de Detalle es el mecanismo de planeamiento de desarrollo adecuado para la modificación de la ordenación detallada, no alterándose bajo ningún concepto las determinaciones de ordenación general establecidas por la Normas Urbanísticas Municipales, y Modificación de Normas urbanísticas Municipales de Sotillo de Rincón, según acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Soria, acuerdo de 22 de diciembre de 1994.

La modificación de las condiciones de ordenación en la parcela sita en la Calle Lastra nº 17 D, resulta conveniente en la medida que su finalidad es la mejora la adecuación al entorno al adaptar el volumen edificatorio a la realidad de la trama urbana, adaptando una solución que permita la viabilidad de la futura edificación buscando unas mejores condiciones para el tejido urbano de la zona concreta.

En el momento de redactar la modificación puntual nº 7 de las NNSS de Sotillo del Rincón, la parcela de calle Lastra nº 17D estaba unida a la parcela calle Lastra nº 17 y debido a eso tiene la ordenanza dos.

Después se segregó y se dejó con la misma ordenanza.

### **4. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA MODIFICACIÓN NO AFECTA A LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.**

El presente estudio de detalle únicamente plantea homogeneizar la ordenanza de aplicación a la parcela, encaminada a permitir una construcción en la parcela razonablemente viable y consolidar la trama urbana junto a las edificaciones colindantes, sin un aumento de la edificabilidad de la parcela, es más se reduce un poco la edificabilidad y ocupación.

La modificación no altera la delimitación de dotaciones urbanísticas ni sus características esenciales, limitándose a un aspecto concreto de su ordenanza reguladora en una parcela en concreto.

## **5. RESUMEN EJECUTIVO.**

En el presente apartado responde a lo previsto en el art. 136.1 del RUCyL que requiere la inclusión de un capítulo denominado “Resumen ejecutivo” con el contenido que se indica a continuación:

### **ALCANCE DE LA MODIFICACION**

La delimitación del ámbito en la que la ordenación proyectada altera la vigente es la correspondiente a la parcela sita en la Calle Lastra nº 17 D, única y exclusivamente.

### **AMBITO POR EL QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS**

En relación con el art. 53.1 de la Ley Regional y art. 156 de su reglamento, 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 la parcela en cuestión.

### **DURACION DE LA SUSPENSION**

La duración de la suspensión alcanzará desde 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

### **PARAMETROS URBANISTICOS QUE SE MODIFICAN**

Dentro de la ordenación de la parcela se unifica la ordenanza de aplicación a la ORDENANZA DOS. Hecho que no permite el aumento de la edificabilidad ni el número de viviendas permitidas en la parcela.

## **6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION SECTORIAL**

1.- En relación con el artículo 172 del RUCyL, la ordenación propuesta mediante el presente Estudio de Detalle no supone alteración de los espacios libres públicos y equipamientos públicos respecto a lo inicialmente previsto.

2.- En cuanto al artículo 173 del RUCyL, el presente Estudio de Detalle no provoca incremento alguno del volumen edificable (superficie edificable m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) o la intensidad de población.

El parámetro variado en el Estudio de Detalle disminuye la edificabilidad (superficie edificable m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) con respecto a la prevista inicialmente por las NUM.

## **JUSTIFICACION DEL ART. 12 DE LA LEY 4/2007, DE 28 DE MARZO, DE PROTECCION CIUDADANA DE CASTILLA Y LEON**

Según el apartado 1, “Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. A estos efectos, el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento Urbanístico o en el periodo de información pública en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial. Este informe será vinculante en relación con las materias reguladas en esta Ley. Por ello habrán de respetarse las condiciones que se impongan en orden a la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente; en su caso, si los riesgos desaconsejan completamente el aprovechamiento urbanístico de un ámbito determinado, sobre él no deberá permitirse ninguna construcción, instalación o uso del suelo incompatible con dichos riesgos.”

Teniendo en cuenta la escasa entidad de la modificación propuesta en el presente estudio de detalle, y que dicha modificación no supone cambios tipológicos de la morfología urbana del ámbito, sino una modificación de la ordenanza, ni aumento del número de viviendas, consideramos que no existen riesgos incompatibles con la ordenación urbanística.

El presente documento se encuadra dentro del suelo urbano consolidado y no afecta a ningún área sometida a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente, lo que se dice en cumplimiento del artículo 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León conforme a la nueva redacción fijada en la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León.

## **NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL**

De acuerdo con lo establecido en el art. 52. Bis de la LUCYL “Conforme a la legislación básica del Estado en materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general, incluidas las revisiones y modificaciones que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente” señalando en sus diferentes apartados las condiciones necesarias. En el mismo sentido se expresa el art 157.2 del RUCYL.

En el caso de la modificación propuesta en el presente estudio de detalle, no se considera necesario el trámite ambiental, ya que no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis de la LUCYL o su equivalente art. 157.2 del RUCYL puesto que:

- No clasifica suelo urbano o urbanizable en suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No se modifica la clasificación de las vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No se modifica la clasificación del suelo en espacios naturales protegidos.
- Al no clasificar suelo urbano o urbanizable, no se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

## JUSTIFICACION DEL NULO IMPACTO EN EL MODELO TERRITORIAL

Según lo establecido en el art 169.3b)3º del RUCYL se analiza el impacto de la modificación propuesta en el modelo territorial.

Considerando la escasa entidad de la modificación propuesta en el presente estudio de detalle, y que dicha modificación no supone cambios tipológicos de la morfología urbana prevista por la ordenación urbanística vigente, ni aumento de la edificabilidad ni el número de viviendas, consideramos que el impacto sobre el modelo territorial y la ordenación vigente es nulo.

La modificación propuesta no contempla ninguna actuación que implique la necesidad de ejecutar servicios urbanísticos, careciendo de impacto en la Hacienda Pública

## 7. TRAMITACION

El presente Estudio de Detalle se tramitará por el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en la LUCyL y su reglamento.

Se observarán las normas de tramitación que prescribe el art. 52 de la LUCyL y art. 154 y 155 del RUCyL relativas a la aprobación inicial del documento, publicación, remisión de la documentación a los organismos competentes y periodo de información pública.

## 8. ENTRADA EN VIGOR

Este Estudio de Detalle entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Y para que así conste, se firma la presente memoria del Estudio de Detalle para la eliminación del fondo máximo edificable en la parcela sita en la Calle Lastra 17D del núcleo de Sotillo de Rincón, **con el fin de permitir el cambio de ordenanza existente en la parcela**, con las condiciones de ocupación, edificabilidad y número de plantas señaladas, afectada por las **Normas Urbanísticas Municipales, y Modificación de Normas urbanísticas Municipales de Sotillo de Rincón.**



**INFORME DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y  
PARA REPARCELACIÓN EN FINCAS URBANAS CALLE  
LASTRA 17 (D) Y 19 DE SOTILLO DEL RINCÓN  
(SORIA)**

**1. ANTECEDENTES Y OBJETO:**

Por encargo de los propietarios de las fincas urbanas situadas en el casco urbano de Sotillo del Rincón (Soria), calle Lastra números 17 (D) y 19, se realiza este informe de reparcelación de dichas parcelas, mediante la segregación de 300 m<sup>2</sup> de la finca Cl Lastra 19 y agregación a la finca colindante Cl Lastra 17 (D), conformado una reparcelación con mayores posibilidades para ambos propietarios.

El objeto de este informe es definir el acuerdo de reparcelación de acuerdo con la Normas Urbanísticas de Sotillo del Rincón, para su informe favorable y la generación de la preceptiva licencia.

Todos los propietarios de las fincas están conformes con esta reparcelación, la cual será ratificada, en su caso, ante notaría, previa obtención de la correspondiente autorización y licencia municipal para segregación y agregación



## **2. DATOS DE LAS PARCELAS:**

Los datos de las fincas donde se realiza la rectificación es la siguiente:

- Denominación: CI Lastra nº 17 (D)
  - Localización: CI Lastra nº 17 (D) de Sotillo del Rincón (Soria).
  - Ref catastral: 3331917WM3433S0001SW
  - Superficie catastral: 300 m<sup>2</sup>.
  - Uso: Solar con una pequeña construcción de 14 m<sup>2</sup> adosada al Norte de la finca.
  - Propietario: Esperanza Carazo Abajo, con DNI 16.793.793-K.
  
- Denominación: Lastra nº 19
  - Localización: CI Lastra nº 19 de Sotillo del Rincón (Soria).
  - Ref catastral: 3331914WM3433S0001IW
  - Superficie catastral: 1.450 m<sup>2</sup>.
  - Uso: suelo urbano sin construir.
  - Propietarios: D. Pedro Guillermo Calvo Vacas, con DNI 17.192.525-W y domicilio en Valdeavellano de Tera (Soria), CI Los Huertos nº 9 y su hermana D. María Genoveva Calvo Vacas, con DNI 18.838.807-J y domicilio en Boadilla del Monte (Madrid), Calle Playa de Quintes nº 41.





### **3. METODOLOGÍA:**

Con fecha de 05 de febrero de 2023 se procedió a realizar un levantamiento topográfico identificando los puntos representativos que reflejan la zona a segregarse de la finca número CI Lastra nº 19 para su incorporación a la finca CI Lastra nº 17 (D).

Para este trabajo se utilizó un equipo GPS de precisión centimétrica, mediante la técnica RTK (*Real Time Kinematic*). El equipo consta de un equipo móvil marca Stonex S990-A y un equipo base marca Stonex S850. Este equipo garantiza una precisión horizontal de  $\pm 0.005\text{m} + 0.5$  p.p.m. y una precisión vertical de  $\pm 0.010\text{m} + 0.5$  p.p.m.

Para el posicionamiento se ha utilizado la red geodésica virtual GNSS del ITACYL, que garantiza el correcto enlace del levantamiento topográfico con el sistema geodésico oficial.

Como sistema de coordenadas se ha utilizado el Datum ETRS-89 y coordenadas UTM, que permite combinar el trabajo realizado con otra información cartográfica –ortofotografía, cartografía catastral, etc.-existente.

El equipo utilizado y la metodología garantiza una precisión planimétrica de más-menos 1 cm y altimétrica de más-menos 2 cm.

También se ha consultado la información existente actualmente, tanto planimétrica como en soporte digital.

Tras la consulta de los datos y mediante la utilización de Sistemas de Información Geográfica, se ha conseguido la superposición de todas las fuentes utilizadas y la referenciación espacial de las mismas para su posterior identificación en el terreno mediante GPS o técnicas similares.

Tras el trabajo final se ha generado un archivo GML y el Informe de Validación Gráfica Alternativa, con código **35BW8HJ515TSNK9P**.



#### **4. RESULTADOS:**

Una vez realizado el levantamiento topográfico de las fincas y la superposición con la cartografía catastral existente se determinan las superficies resultantes, con una segregación de 300 m<sup>2</sup> de la finca CI Lastra 19 que se incorpora en la finca CI Lastra 17(D).

Las fincas resultantes son compatibles con la normativa de parcela mínima de las Normas Subsidiarias Municipales de Sotillo del Rincón, ya que cumplen con acceso a vía pública y a servicios de luz, agua y saneamiento.

También se ajustan a las condiciones de parcela mínima para las dos parcelas resultantes.

- Parcela CI Lastra 17 (D): Se incluye en la tipología de la Ordenanza 1 para suelo urbano. Según la modificación puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Sotillo del Rincón, aprobadas con fecha de 20 de diciembre de 2012 (BOCYL de 23/01/2013), la superficie de parcela mínima es de 150 m<sup>2</sup>, por lo que la parcela resultante con 600 m<sup>2</sup>, cumple.

- Parcela sobre la que se realiza la segregación, CI Lastra 19: tipología de Ordenanza 2 para suelo urbano. Según la modificación nº 5 de las NNSS de Sotillo del Rincón, referido a la nueva redacción del art. 7.3.6 de parcela mínima, aprobada con fecha de 28 de febrero de 2008 (BOCYL de 09/04/2008) se establece en 500 m<sup>2</sup> la parcela mínima para los solares en Ordenanza 2, por lo que la parcela resultante tras la segregación con 1.150 m<sup>2</sup>, cumpliría la normativa.

Del trabajo de campo y su tratamiento de datos posterior se han obtenido las siguientes superficies:

DENOMINACION	SUPERFICIE ACTUAL	SUPERFICIE FINAL
CI Lastra 17 (D)	300	600
CI Lastra 19	1.450	1.150



**A.C.T. CONSULTORÍA Y  
SERVICIOS FORESTALES S.L.U.**

C.I.F. B-42.180.414  
C/ Albar Salvadores 7, Local, 42003 SORIA  
Tfno: 975 227 757/629 663 147 Fax: 975 123 893

---

**5. CONCLUSIONES:**

De lo anteriormente estudiado se plantea la reparcelación de las fincas situadas en la Cl Lastra 17 (D) y 19 de Sotillo del Rincón, mediante la segregación de 300 m<sup>2</sup> de la finca Cl Lastra 19 y agregación a la finca Cl Lastra 17 (D).

Estas modificaciones cumplen con la normativa municipal vigente de Sotillo del Rincón.

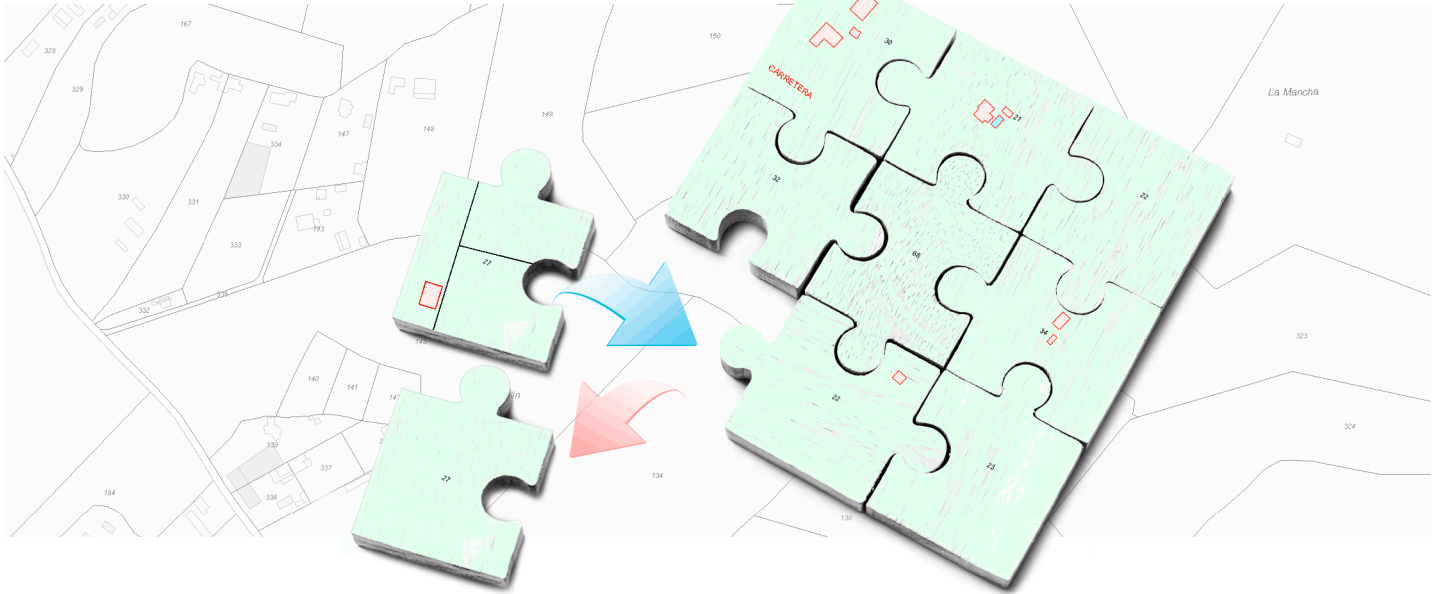
Se genera archivo GML de Validación Gráfica Catastral, con código csv **35BW8HJ515TSNK9P**, el cual se adjunta en este documento.

También se acompaña información gráfica de la reparcelación,

En Soria, marzo de 2023

El Ingeniero de Montes

Fdo. Alfredo del Campo Torrejón, colegiado 3210



## Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



**POSITIVO**

## Tipo de operación

REPARCELACIÓN

## Solicitante del IVG

ACT CONSULTORIA Y SERVICIOS FORESTALES SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL

Titulación: INGENIERO SUPERIOR DE MONTES

Universidad: UNIVERSIDAD POLITECNICA DE MADRID

Colegio profesional: COLEGIO INGENIEROS DE MONTES DE ESPAÑA Número colegiado: 3210



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 35BW8HJ515TSNK9P

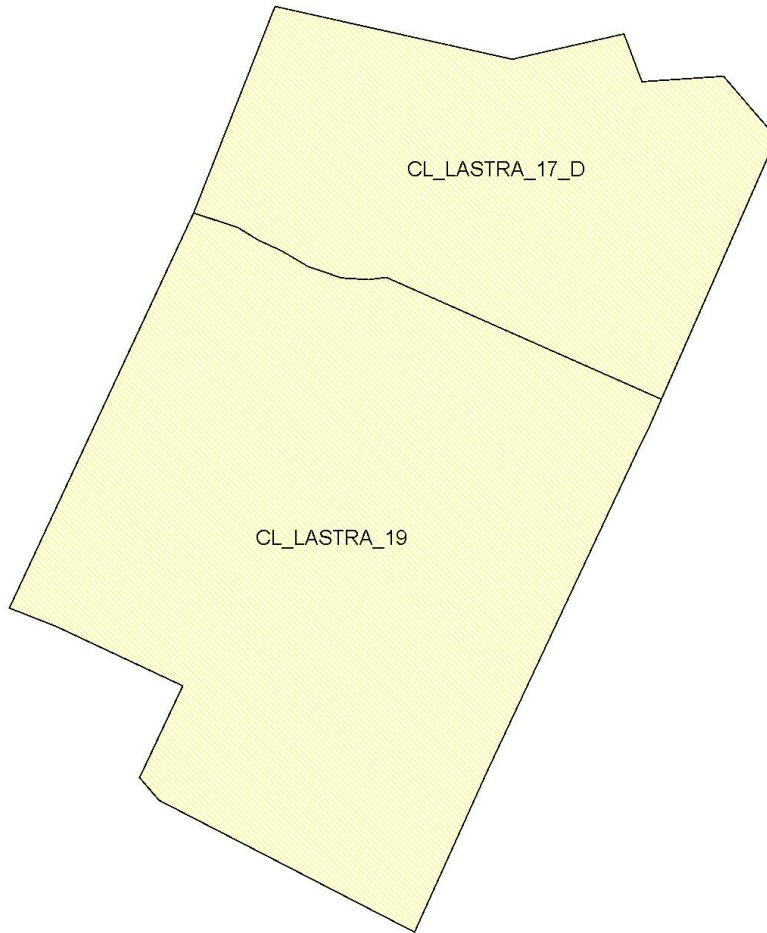
## Nueva parcelación

Provincia: SORIA

Municipio: SOTILLO DEL RINCON

(533047 ; 4642753)

(533140 ; 4642753)



(533047 ; 4642669)

(533140 ; 4642669)

ESCALA 1:500



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 35BW8HJ515TSNK9P

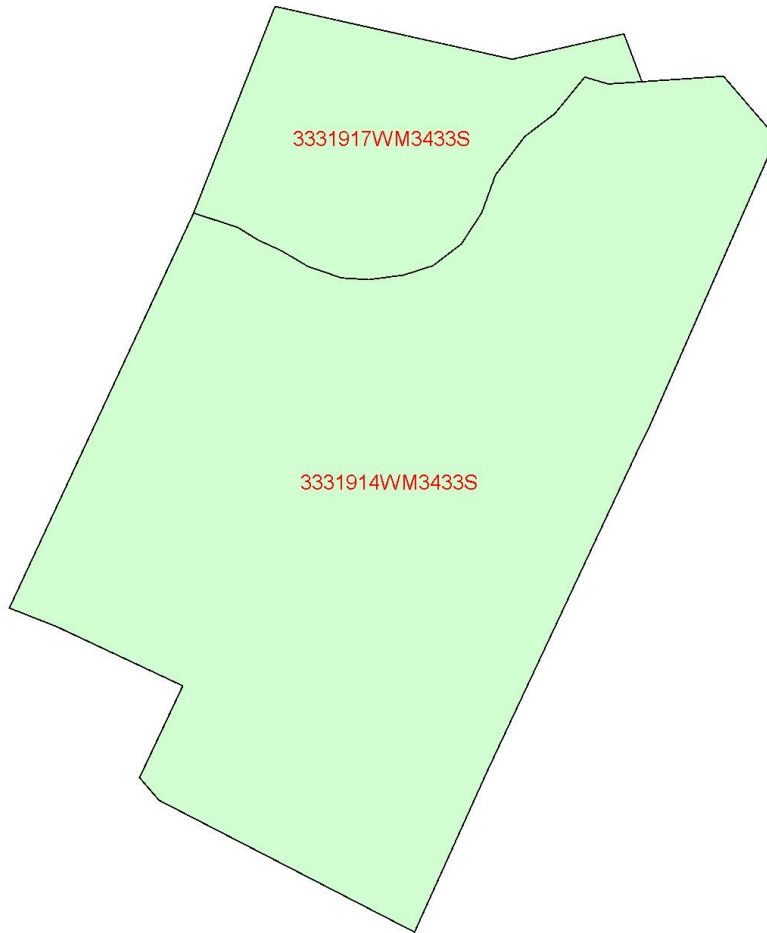
## Parcelación catastral

Provincia: SORIA

Municipio: SOTILLO DEL RINCON

(533047 ; 4642753)

(533140 ; 4642753)



(533047 ; 4642669)

(533140 ; 4642669)

ESCALA 1:500



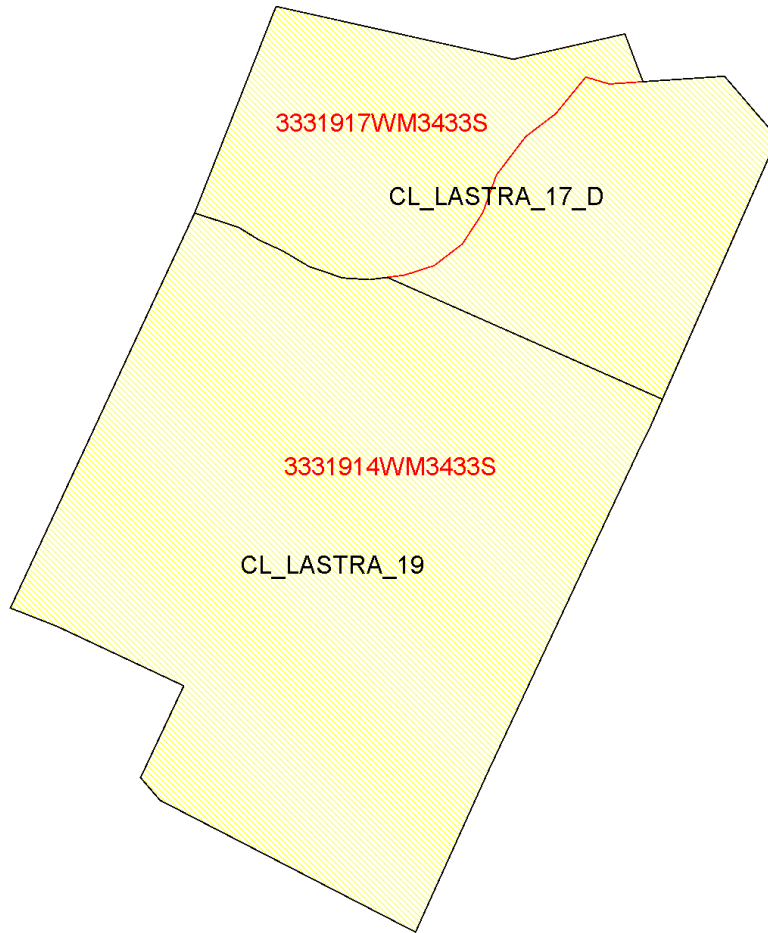
## Superposición con cartografía catastral

Provincia: SORIA

Municipio: SOTILLO DEL RINCON

(533047 ; 4642753)

(533140 ; 4642753)



(533047 ; 4642669)

(533140 ; 4642669)

ESCALA 1:500



### Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



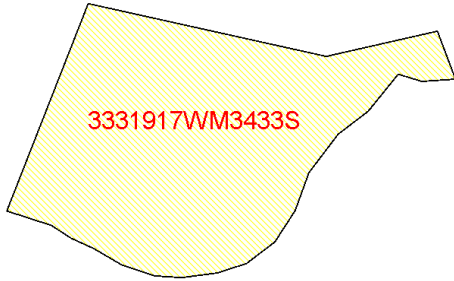
# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 35BW8HJ515TSNK9P

## Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 3331914WM3433S  
Dirección CL LASTRA 19  
SOTILLO DEL RINCON [SOTILLO RINCON]  
[SORIA]  
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3331917WM3433S  
Dirección CL LASTRA 17 [D]  
SOTILLO DEL RINCON [SOTILLO RINCON]  
[SORIA]  
AFECTADA TOTALMENTE

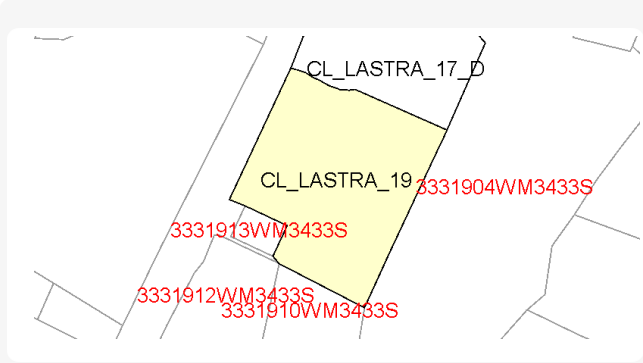
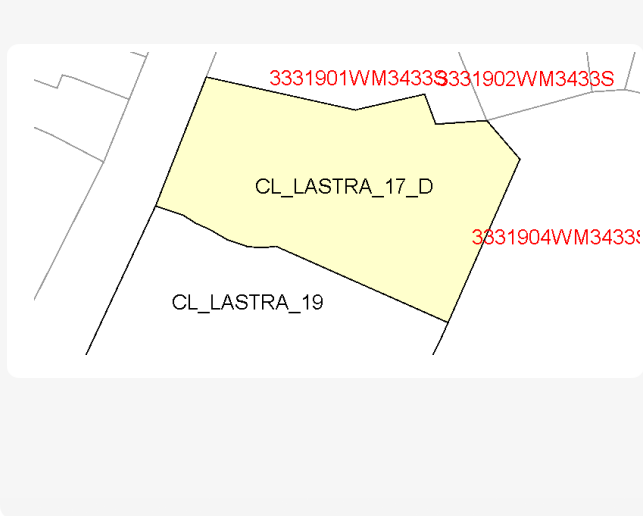




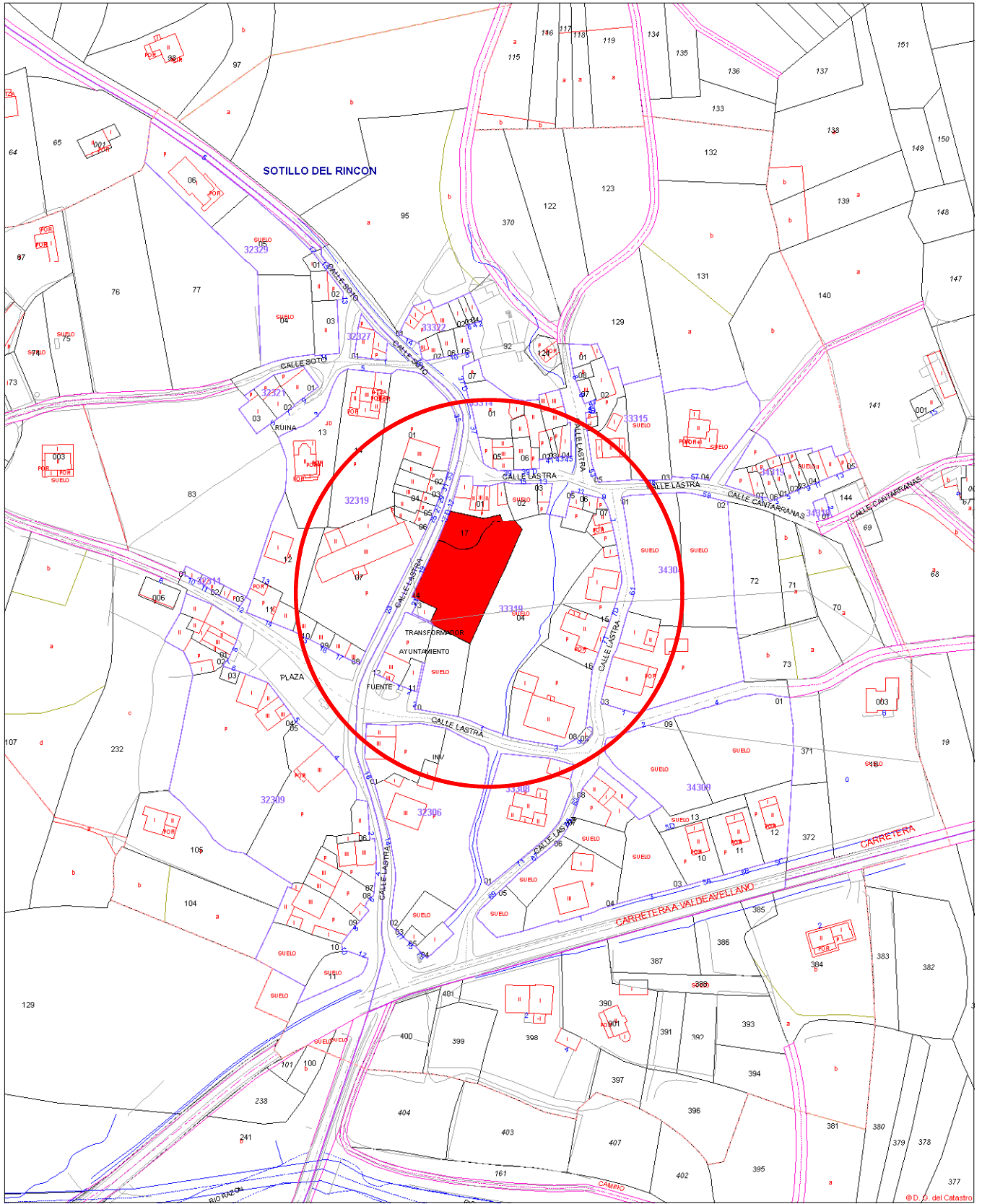
# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 35BW8HJ515TSNK9P

## Parcelas resultantes

	<p>Parcela CL_LASTRA_19 superficie 1150 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: CL_LASTRA_17_D</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 3331904WM3433S 3331912WM3433S 3331913WM3433S 3331910WM3433S</p>
	<p>Parcela CL_LASTRA_17_D superficie 600 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: CL_LASTRA_19</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 3331904WM3433S 3331901WM3433S 3331902WM3433S</p>





© D. J. del Catastro

Leyenda

Emplazamiento	SOTILLO DEL RINCÓN (SORIA)
	El Ingeniero de Montes Alfredo del Campo Torrejón (Col 3.210)

Proyecto	INFORME DE REPARCELACIÓN EN FINCAS URBANAS CL LASTRA 17 (D) Y 19 DE SOTILLO DEL RINCÓN (SORIA)	
Mapa	SITUACION	Nº 1
Fecha	MARZO DE 2023	Escala 1:2.500





Leyenda

Emplazamiento	SOTILLO DEL RINCÓN (SORIA)
	El Ingeniero de Montes Alfredo del Campo Torrejón (Col 3.210)

Proyecto	INFORME DE REPARCELACIÓN EN FINCAS URBANAS CL LASTRA 17 (D) Y 19 DE SOTILLO DEL RINCÓN (SORIA)	
Mapa	ESTADO ACTUAL	Nº 2
Fecha	MARZO DE 2023	Escala 1:500






Leyenda

MODIFICACION  ESTADO ORIGINAL

**Emplazamiento** SOTILLO DEL RINCÓN (SORIA)

 <p><b>ACT CONSULTORIA Y SERVICIOS FORESTALES S.L.</b></p>	El Ingeniero de Montes
	Alfredo del Campo Torrejón (Col 3.210)

**Proyecto** INFORME DE REPARCELACIÓN EN FINCAS URBANAS CL LASTRA 17 (D) Y 19 DE SOTILLO DEL RINCÓN (SORIA)

<b>Mapa</b> MODIFICADO	<b>Nº</b> 3
------------------------	-------------

<b>Fecha</b> MARZO DE 2023	<b>Escala</b> 1:500
----------------------------	---------------------



**AYUNTAMIENTO DE SOTILLO DEL RINCON**  
**42166 - Sotillo del Rincón (Soria)**  
**Tef. : 975-273121**  
**Fax.: 975-273108**  
**E mail.: aysotillo@yahoo.es**

**Asunto:** RESOLUCION DE ALCALDÍA LICENCIA DE SEGREGACION y AGRUPACION DE FINCAS URBANAS.

En Sotillo del Rincón, a 3 de abril de 2023.

“Dada cuenta de la documentación presentada por D. PEDRO GUILLERMO CALVO VACS, DNI Nº 17.192.525-W, solicitando autorización para la segregación DE TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (300 M2) de finca urbana sita en Calle La Lastra nº 19, con referencia catastral 3331914WM3433S0001IW, para su posterior agregación a la finca urbana sita en Calle La Lastra nº 17D, Ref. Catastral 3331917WM3433S0001SW.

De conformidad con la documentación presentada por el interesado “INFORME DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARA REPARCELACIÓN EN FINCAS URBANAS CALLE LA LASTRA 17 (D) Y 19 DE SOTILLO DEL RINCON”, en el cual, queda acreditado el cumplimiento de la normativa urbanística vigente y el artículo 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y artículo 41.9)del R.D. 2568/86, de 28 de Noviembre,

**HE RESUELTO:**

**Primero:** Conceder autorización para la segregación de la finca matriz (C/ La Lastra nº 19. Ref. Catastral 3331914WM3433S0001IW), con una superficie de mil cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (1.450 m2) de trescientos metros cuadrados (300 m2), quedando con una superficie final de mil ciento cincuenta metros cuadrados (1.150 m2).

**Segundo:** Conceder autorización para la agregación de los trescientos metros cuadrados (300 m2) segregados de la finca matriz sita en C/ La Lastra nº 19, a la finca urbana sita en Calle La Lastra nº 17D, Ref. Catastral 3331917WM3433S0001SW, quedando con una superficie final de seiscientos metros cuadrados (600 m2)

**Tercero:** Dar traslado de este acuerdo a los interesados, a los efectos oportunos.”

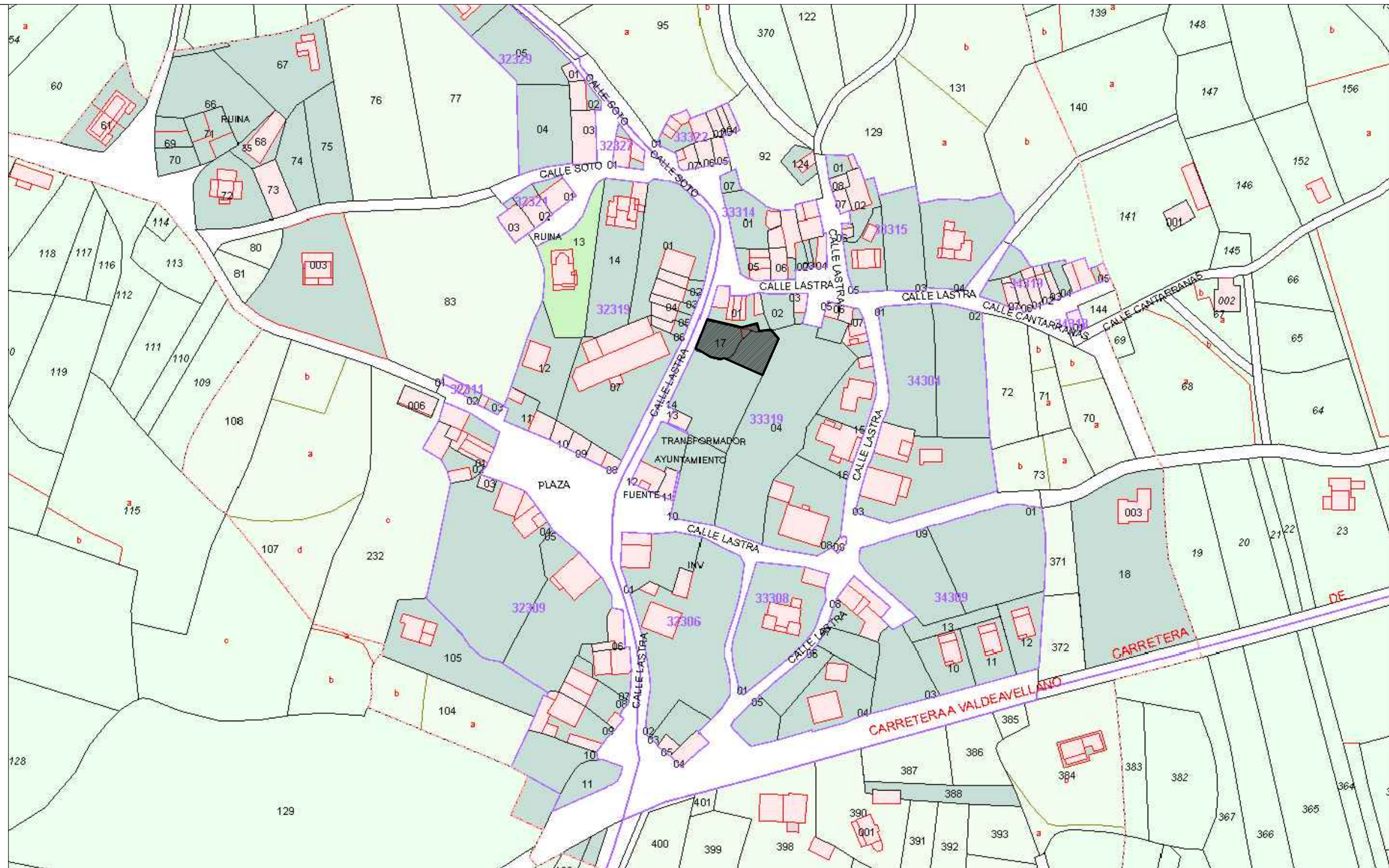
Lo mando y firmo.

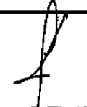

EL ALCALDE

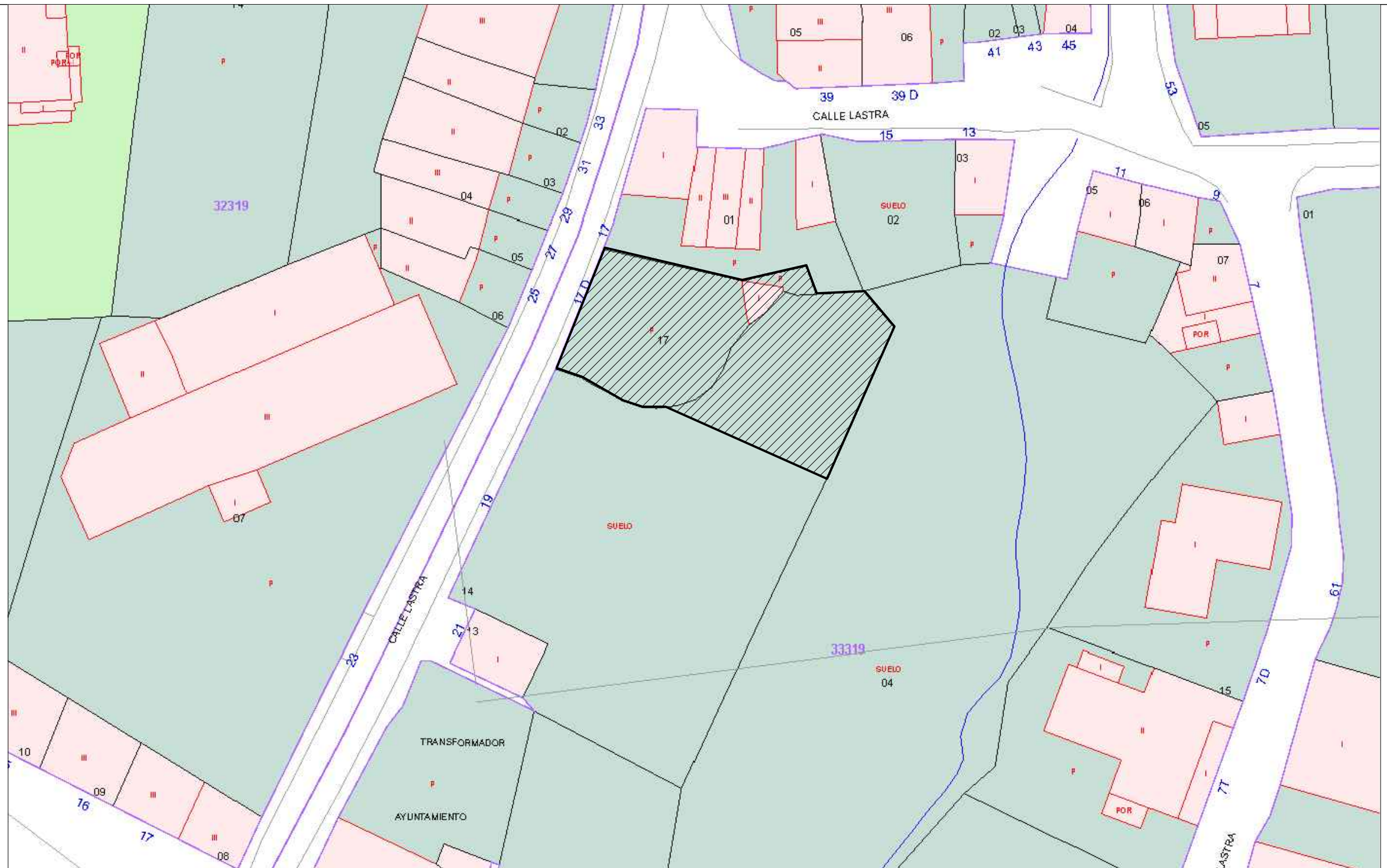
Ante mí  
EL SECRETARIO

Fdo.: León F. Matute Gil





ARQUITECTO  AFRODISIO MARTÍNEZ BARRERA	 GABINETE TÉCNICO RURAL gabinete.r@gmail.com Telef. 921 556230	EMPLAZAMIENTO	CALLE LASTRA N°17, SOTILLO DE RINCÓN (SORIA)	ESTUDIO DE DETALLE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE PARCELA	DENOMINACION:	PLANO N° 01
		PROMOTOR	ESPERANZA CARAZO ABAJO			
		ESCALA	1/2.000			
		FECHA	MAYO 2023			



ARQUITECTO  
  
 AFRODISIO MARTINEZ BARRERA

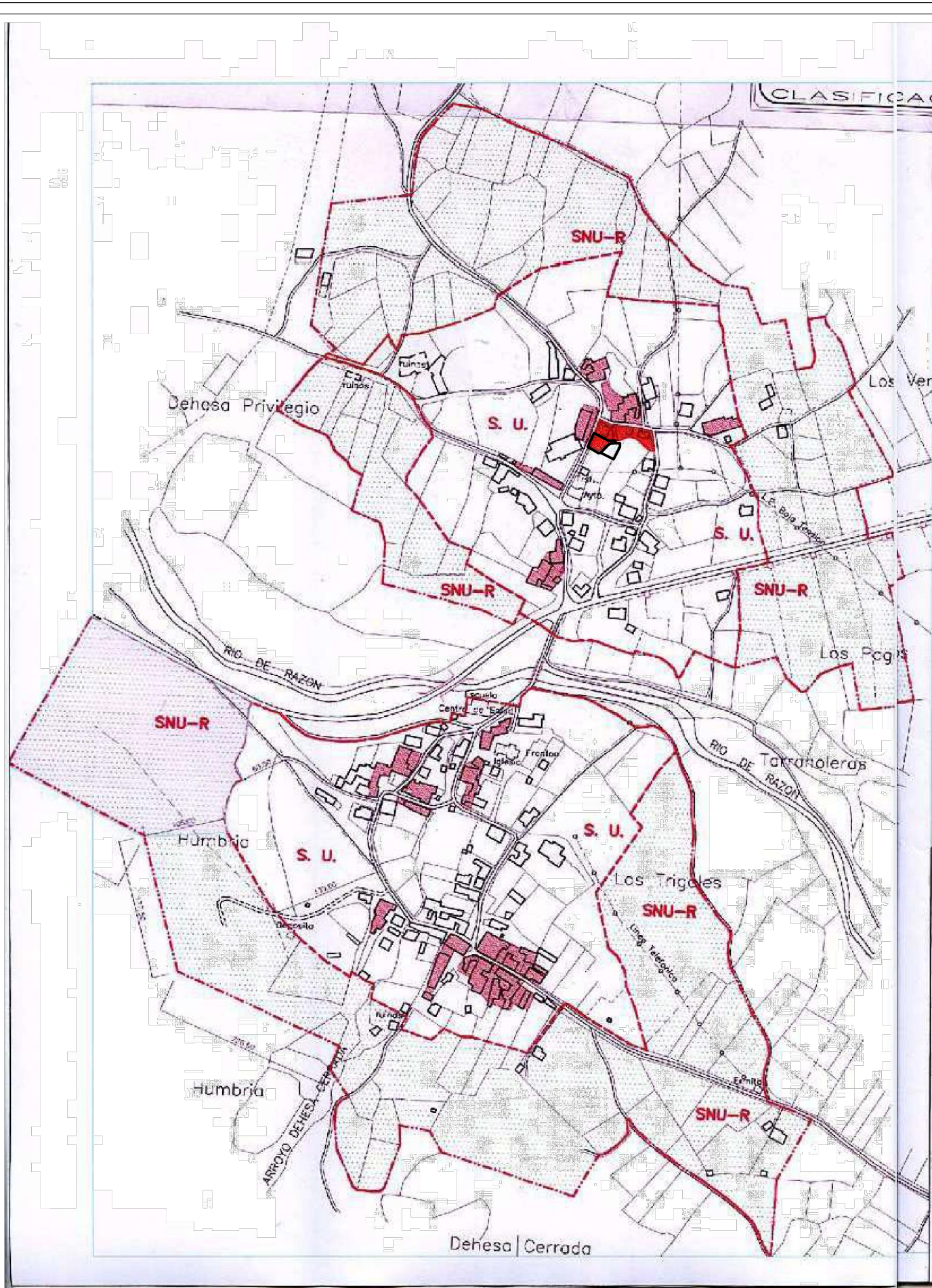
**GTR**  
 GABINETE TÉCNICO RURAL  
 gabinete@hotm.com  
 Telef. 921 556230

EMPLAZAMIENTO	CALLE LASTRA N°17, SOTILLO DE RINCÓN (SORIA)
PROMOTOR	ESPERANZA CARAZO ABAJO
ESCALA	1/500
FECHA	MAYO 2023

ESTUDIO DE DETALLE  
 MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE PARCELA

DENOMINACION:  
 EMPLAZAMIENTO

PLANO N°  
 02



Como Secretario/a de la Comisión Territorial de Urbanismo, Certifico que este planeamiento ha sido aprobado definitivamente en fecha



20 DIC. 2012  
EL SECRETARIO/A  
10 DICIEMBRE 2012  
Soria,  
Fdo.: MANUELA PASCUAL MARTINEZ

DILIGENCIA: La pongo, Yo, el Secretario para hacer constar, que la presente Modificación Puntual de las NNSS, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 27 de agosto de 2012, Sotillo R, 10 de septiembre de 2012  
Fdo. Gregorio Casas Carrión



	SUELO URBANO S. U.
	ORDENANZA 1
	ORDENANZA 2
	SUELO RUSTICO SNU-R (tolerancia residencial)

<b>MODIFICACION PUNTUAL 7 DE LAS NNSS DE SOTILLO DEL RINCON</b>		
PROMOTOR	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SOTILLO DEL RINCON (SORIA)	
NUM. 784	<b>NUEVAS ORDENANZAS SOTILLO DEL RINCON</b>	PLANO NUM.
ESCALA		<b>1B</b>
FECHA Nov.2012	JOSE ANGEL JUARRANZ ARJONA C/.GEOLOGO PALACIOS 5-5-SORIA-TF.975.224292*608.834283	
ARQUITECTO MUNICIPAL	EL ARQUITECTO	
<b>DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA</b>		

ARQUITECTO  
AFRODISIO MARTINEZ BARRERA

GTR  
GABINETE TÉCNICO RURAL  
gabinete@hotmmail.com  
Telef. 921 556230

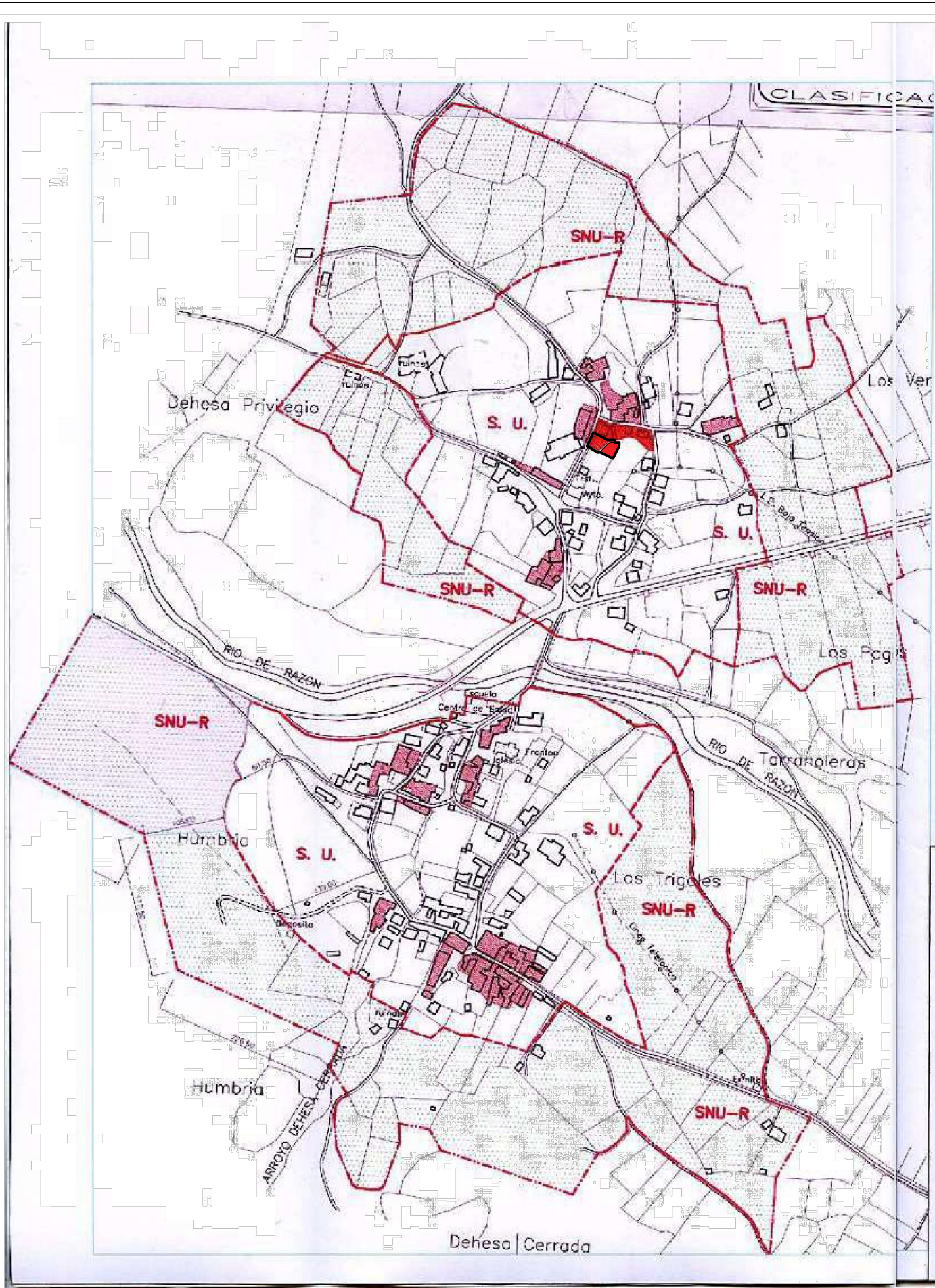
EMPLAZAMIENTO CALLE LASTRA N°17, SOTILLO DE RINCÓN (SORIA)  
PROMOTOR ESPERANZA CARAZO ABAJO  
ESCALA  
FECHA MAYO 2023

ESTUDIO DE DETALLE  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE PARCELA

DENOMINACION:  
ORDENANZAS ACTUALES NNSS DE SOTILLO DEL RINCÓN

PLANO N°  
**03**





Como Secretario/a de la Comisión Territorial de Urbanismo, Certifico que este planeamiento ha sido aprobado definitivamente en fecha



20 DIC. 2012  
 EL SECRETARIO/A  
 10 D.F.E. 2013  
 Soria,  
 Fdo.: MANUELA PASCUAL MARTINEZ

DILIGENCIA: La pongo, Yo, el Secretario para hacer constar, que la presente Modificación Puntual de las NNSS, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 27 de agosto de 2012, Sotillo R. 10 de septiembre de 2012  
 Fdo. Gregorio Casas Carriazo



	SUELO URBANO S. U.
	ORDENANZA 1
	ORDENANZA 2
	SUELO RUSTICO SNU-R (tolerancia residencial)

<b>MODIFICACION PUNTUAL 7 DE LAS NNSS DE SOTILLO DEL RINCON</b>		
PROMOTOR	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SOTILLO DEL RINCON (SORIA)	
NUM. 784	<b>NUEVAS ORDENANZAS SOTILLO DEL RINCON</b>	PLANO NUM. 1B
ESCALA		
FECHA Nov.2012	JOSE ANGEL JUARRANZ ARJONA C/.GEOLOGO PALACIOS 5-5-SORIA-TF.975.224292*608.834283	
ARQUITECTO MUNICIPAL	EL ARQUITECTO	
<b>DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA</b>		

ARQUITECTO  
  
 AFRODISIO MARTINEZ BARRERA

GABINETE TÉCNICO RURAL  
 gabinete@hotmmail.com  
 Telef. 921 556230

EMPLAZAMIENTO	CALLE LASTRA N°17, SOTILLO DE RINCÓN (SORIA)
PROMOTOR	ESPERANZA CARAZO ABAJO
ESCALA	
FECHA	MAYO 2023

ESTUDIO DE DETALLE  
 MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE PARCELA

DENOMINACION:  
 NUEVA ORDENANZA SOBRE LA PARCELA SEGÚN NNSS DE SOTILLO DEL RINCÓN

PLANO N°  
 04