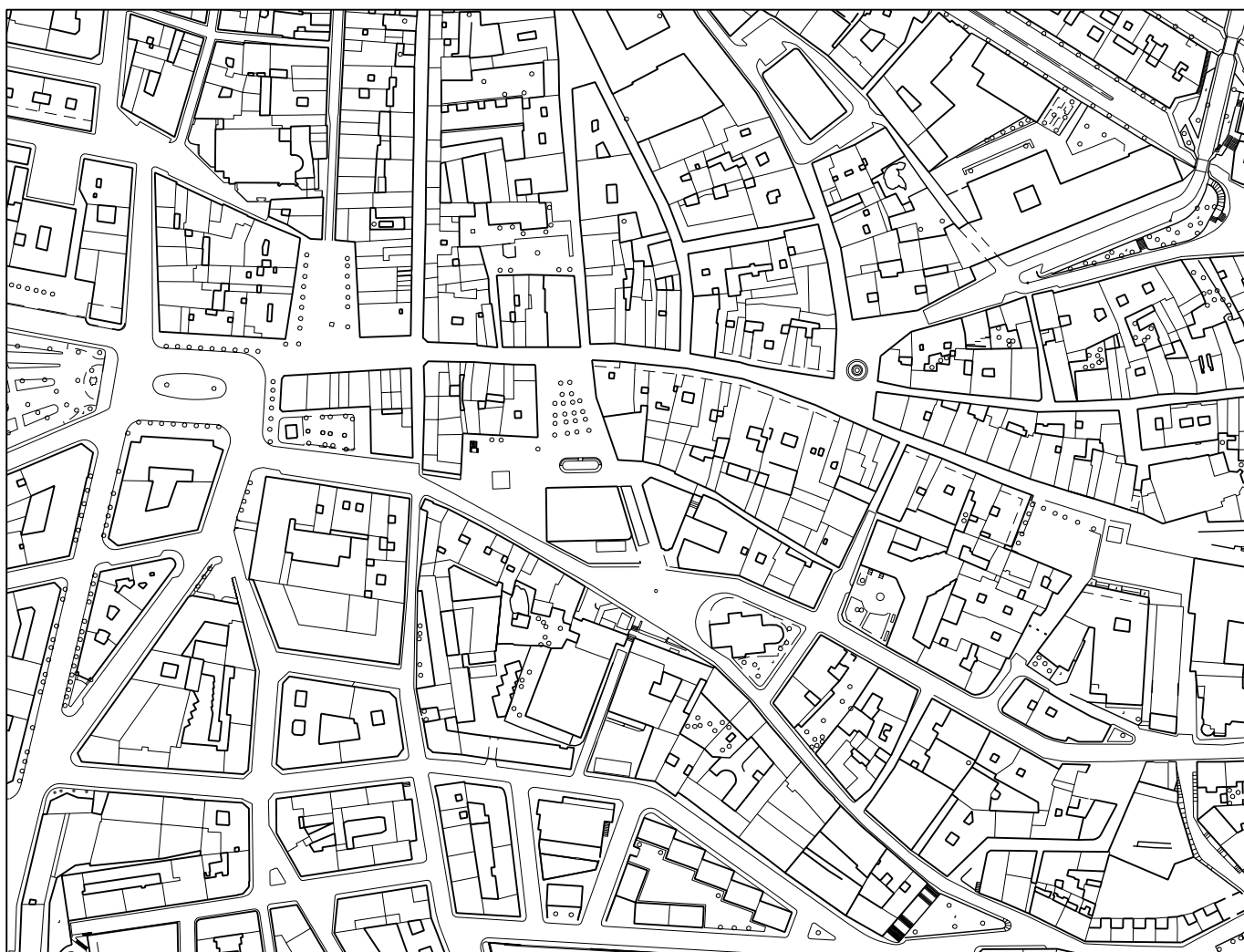




EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA



APROBACIÓN DEFINITIVA. TEXTO REFUNDIDO

DN-MV

MEMORIA VINCULANTE

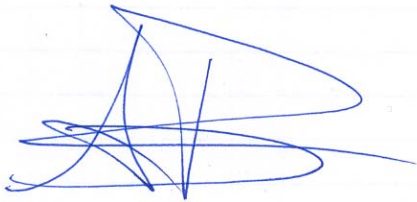
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA

Este tomo contiene:

MEMORIA VINCULANTE (DN-MV)

Madrid, marzo de 2006

El Director del Equipo Redactor

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, is centered on a light blue grid background.

Fdo.: D. Antonio J. Pimenta Cilleruelo
Arquitecto

ÍNDICE

1. PLANTEAMIENTO GENERAL	4
1.1. INTRODUCCIÓN	4
1.2. FUNDAMENTOS LEGALES	4
1.3. CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y OBLIGATORIEDAD	5
1.3.1 Conveniencia	5
1.3.2 Oportunidad	6
1.3.3 Obligatoriedad de la adaptación	6
1.4. ANTECEDENTES	7
1.4.1. El acuerdo de la formulación del nuevo Plan General	8
1.4.2. El Avance de Planeamiento	8
1.4.3. La Aprobación Inicial y Provisional	9
1.4.4. Las modificaciones al Proyecto hechas en el 2001	9
1.5. EL PROYECTO DE PGOU DEL AÑO 2002	9
1.6. OBJETO	9
1.7. VIGENCIA Y REVISIÓN	9
1.8. TRAMITACIÓN	10
2. RESUMEN DE LA INFORMACION URBANISTICA	14
2.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO Y SOCIAL	14
2.2. MEDIO FÍSICO	15
2.3. ESTUDIO DE LA POBLACIÓN	19
2.4. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y MERCADO DE TRABAJO EN SORIA	27
2.5. REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y COMUNICACIONES	33
2.6. MEDIO URBANO	36
2.7. AFECCIONES	54

3. DEFINICION DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO.	55
3.1. OBJETIVOS GENERALES	55
3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	56
3.3 CRITERIOS DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL	57
4. RESOLUCIONES DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO	58
4.1. EXPEDIENTE 104/94	59
4.2. EXPEDIENTE 105/94	60
4.3. EXPEDIENTE 118/94	61
4.4. EXPEDIENTE 131/94	61
4.5. EXPEDIENTE 144/94	62
4.6. EXPEDIENTES 152/94, 152-A/94, 145/94, 146/94, 147/94, 148/94, 149/94, 150/94, 151/94, 153/94, 154/94 Y 155/94	62
4.7. EXPEDIENTE 120/94	63
4.8. EXPEDIENTE 99/94	64
5. ADAPTACIÓN A LA NUEVA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE SUELO ..	65
5.1. MARCO JURÍDICO DE LA ADAPTACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE.....	65
5.2. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	66
6. MODELO DE OCUPACION Y DESARROLLO TERRITORIAL	67
6.1. INTRODUCCIÓN	67
6.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	67
6.2.1. Suelo Urbano	67
6.2.2. Suelo Rústico.....	69
6.2.3. Suelo urbanizable	71
6.3. APTITUD DEL TERRITORIO PARA LOS DESARROLLOS URBANOS	73
6.3.1. Factores topográficos y morfológicos.....	73
6.3.2. La red viaria.....	74
6.3.3. Las infraestructuras básicas.....	74

6.3.4. Posición relativa de los terrenos	75
6.4. AREAS DE NUEVO DESARROLLO	75
6.4.1. Criterios de selección del suelo urbanizable para la delimitación de sectores ..	76
6.4.2. Densidades de edificación	77
6.5. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. MODELO DE CIUDAD	78
6.5.1. Usos dominantes ó globales	78
6.5.2. Sistema general de vías públicas	79
6.5.2.1. Estructura viaria	79
6.5.3. Sistema general de equipamientos.....	80
6.5.4. Sistema general de servicios urbanos.....	82
6.5.5. Sistema General de Espacios Libres Públicos. Cinturón verde	83
6.6. DEFENSA DEL MEDIO NATURAL Y LOS NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES.....	85
6.6.1. Defensa del medio natural	85
6.6.2. Protección de las Márgenes del Duero.....	86
6.6.3. Barrios anejos a Soria	86
7. TRATAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO URBANO	88
7.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO	88
7.1.1. Delimitaciones	88
7.1.2. Ambitos para el desarrollo de planeamiento y la gestión	89
7.1.3. Calificación del suelo. Usos e Intensidades	89
7.1.3.1. Usos.....	89
7.1.3.2. Intensidades de uso. Edificabilidades.....	90
7.1.4. Alineaciones	90
7.1.5. Unidades Urbanas	90
7.3. DENSIDAD DE EDIFICACIÓN.....	92
7.3. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN.....	93
7.4. PROPUESTAS RESPECTO AL SUELO INDUSTRIAL	97
7.4.1. Polígono Industrial “Las Casas”.....	97
7.4.2. Ámbitos industriales	97
7.4.2.1 Calificación vigente.....	98
7.4.2.2. Justificación de la edificabilidad propuesta	98
7.5. PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO.....	99
8. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	100

1. PLANTEAMIENTO GENERAL

1.1. INTRODUCCIÓN

Para la ordenación urbanística integral de su territorio municipal, SORIA dispone de un Plan General aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León de fecha 21 de abril de 1994 (en adelante Plan General de 1994).

Los documentos que se exponen a continuación integran el Proyecto de Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Soria, formulado por el Excmo. Ayuntamiento, conforme al acuerdo de iniciar la elaboración de los trabajos de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) tomado por el Pleno Municipal de fecha 13 de noviembre de 1997.

El PGOU revisa el vigente Plan General de 1994 actualizándolo de acuerdo con las nuevas circunstancias físicas, socioeconómicas y jurídicas que se dirán y adaptándolo a la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo.

1.2. FUNDAMENTOS LEGALES

Según dispone el artículo 4 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de 1994, el Ayuntamiento podrá emprender la Revisión del Plan General, por la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la decisión de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de Enero, en sus artículos 167 y 168.1 y 168.2 establece lo siguiente:

“167. Vigencia. 1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes puede proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes.

“168.1. Revisión. Se entiende por Revisión del Plan General de Ordenación Urbana... la reconsideración total de las determinaciones de ordenación general establecidas por dichos instrumentos, en función de la evolución de las circunstancias sociales, económicas, ambientales y de todo orden que afecten al término municipal.

“168.2. La aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana... produce la sustitución íntegra del instrumento revisado.

1.3. CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y OBLIGATORIEDAD

1.3.1 Conveniencia

El cumplimiento de las Órdenes de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por las que se estimaron los recursos de reposición interpuestos contra la Orden por la que se aprobó definitivamente el Plan General de 1994, supuso llevar a cabo varias modificaciones puntuales del mismo, que afectaron fundamentalmente a los límites definidos para el suelo urbano y urbanizable y unidades de ejecución.

Durante el período de redacción de dichas modificaciones fue aprobado por el Consejo de Ministros el Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales, por el que se suprimía la distinción entre Suelo Urbanizable Programado y no Programado establecida en la Ley del Suelo de 1992 y se variaban los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación por los propietarios del suelo.

La aparición del Real Decreto-Ley 5/1996 hizo necesario un estudio de la nueva situación urbanística y de sus consecuencias en la Gestión y el Planeamiento, planteándose la conveniencia y necesidad de adaptación del Plan General de 1994.

Con posterioridad se producen varios cambios que afectan a la legislación urbanística y complican sustancialmente la situación:

- En febrero de 1997 se hace pública la intención por parte del Gobierno de elaborar una nueva Ley del Suelo con importantes reformas, principalmente encaminadas a la liberalización del suelo, y el Consejo de Ministros aprueba el Borrador del Anteproyecto de esta nueva Ley.
- En el mes de marzo se publica la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que estima parcialmente los recursos contra el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, declarando inconstitucional gran número de preceptos por no reconocerle al Estado el principio de subsidiaridad o por haber sido dictados por el Estado sin tener competencia legislativa para ello o aún teniéndola por usar dureza normativa.

Una de las consecuencias más importantes de la STC 61/97 es que debe abordarse la elaboración de una Normativa Urbanística completa propia de la Comunidad Autónoma que desarrolle la competencia regional en la materia.

A continuación se producen los siguientes hechos urbanísticos de carácter normativo:

- Se aprueba la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales.

- Se publica la Circular de 30 de mayo de 1997, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León sobre criterios para la aplicación del régimen jurídico urbanístico tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo.
- La Junta de Castilla y León aprueba la Ley 9/1997, de 13 de octubre, de Medidas Transitorias en materia de Urbanismo.
- Entra en vigor de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones (publicada en el Boletín Oficial del Estado núm. 89 de fecha 14 de abril de 1998).
- Entra en vigor de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León núm. 70 de fecha 15 de abril de 1999).
- Se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, de la Consejería de Fomento (publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de 2 de febrero de 2004).

Por otra parte, se detecta en la ciudadanía soriana y en el sector de la construcción la demanda de mayor superficie de suelo edificable, en base a las propuestas de liberalización del suelo de la nueva legislación. Ello supone la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio de Soria que, unido a las circunstancias anteriormente expuestas, esto es:

- Cumplimiento de las Resoluciones de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.
- Necesidad de adaptación a la nueva legislación en materia de suelo y urbanismo, justifican la conveniencia y necesidad de emprender la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

1.3.2. Oportunidad

La oportunidad del momento actual para llevar a cabo la revisión del Plan General es clara, al haberse cumplido ocho años desde la aprobación definitiva del vigente Plan General y haberse desarrollado la mayor parte de las unidades de ejecución del suelo urbano y sectores de suelo urbanizable programado.

1.3.3 Obligatoriedad de la adaptación

Por otra parte, la entrada en vigor de la Ley autonómica de Urbanismo Ley 5/99, de 8 de abril, en adelante LUCyL y su posterior desarrollo reglamentario plasmado en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, en adelante RUCyL, obliga a la adaptación a la misma del Plan General de 1994, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera. 1., del tenor literal siguiente:

Ley 5/99: “1. Los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes deberán adaptarse a esta Ley cuando procedan a la Revisión de su Plan General de Ordenación Urbana, y en cualquier caso antes de cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley. Asimismo podrán adaptarse mediante una modificación del Plan General” (...).”

Decreto 22/2004: “1. Los Municipios que a la entrada en vigor de este Reglamento ya cuenten con un Plan General de Ordenación Urbana o con unas Normas Urbanísticas Municipales adaptados a Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, deben adaptar dicho instrumento a lo dispuesto en este Reglamento:

a) Los Municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes: antes de dos años desde la entrada en vigor del Reglamento, mediante su revisión o modificación.

Este documento corresponde por tanto al Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

1.4. ANTECEDENTES

El vigente Plan General de 1994 fue aprobado definitivamente por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por Orden de fecha 21 de abril de 1994. Contra la Orden de aprobación del Plan General de 1994 se interpusieron 34 recursos de reposición que fueron resueltos por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con fallos estimatorios ó parcialmente estimatorios en 9 casos, que suponían la modificación de determinados aspectos del Plan General, y desestimatorios en el resto.

Como desarrollo de las determinaciones del Plan General respecto al Casco Histórico, y en cumplimiento del artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español que se refiere a la obligatoriedad de elaborar Planes Especiales para las áreas afectadas por la declaración de Conjunto Histórico-Artístico, se redactó el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria (PERIPCH), que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria de 9 de junio de 1994. En la actualidad el citado PERIPCH se encuentra en fase revisión, y será este expediente el que adapte sus determinaciones al RUCyl; por lo que la presente revisión de Plan General recoge el Plan Especial en vigor como Anexo de las Normas Urbanísticas.

No obstante el tomo de Catálogo de Edificios y Elementos urbanos, recoge que el nivel de protección de los elementos catalogados en el PERIPCH, será una determinación de ordenación general.

Será el posterior control de la legalidad que lleva aparejado la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico por la Consejería de Fomento, el que garantizará el cumplimiento de las previsiones legales y reglamentarias.

1.4.1. El acuerdo de la formulación del nuevo Plan General

La Corporación Municipal de Soria, en sesión plenaria celebrada el 13 de noviembre de 1997 adoptó el acuerdo de iniciar la elaboración de los trabajos de Revisión del Plan General de 1994.

1.4.2. El Avance de Planeamiento

En mayo de 1998 fue presentado el documento del Avance de Planeamiento.

Este documento contenía el grado de desarrollo suficiente para permitir formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, de acuerdo con el contenido del artículo 125 del Reglamento de Planeamiento que desarrollaba la Ley del Suelo de 1976.

El Pleno del Ayuntamiento de Soria, en sesión ordinaria de fecha 14 de mayo de 1998, acordó someter a información pública el Avance de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana, a los efectos prevenidos en el artículo 125.1 del Reglamento de Planeamiento, durante el plazo de 30 días a contar desde el siguiente a la publicación del anuncio de dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, al objeto de que pudieran formularse sugerencias y en su caso, otras alternativas de planeamiento.

El referido anuncio fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria núm. 67, de 10 de junio de 1998, extendiéndose por tanto el período de información pública hasta el día 16 de julio de 1998, durante el cual fueron presentadas un total de 73 sugerencias al Avance de Planeamiento, de las cuales 6 se referían a temas de carácter general, siendo el resto sugerencias puntuales o de interés particular. Con posterioridad a cumplirse el plazo legal establecido, se presentaron 7 nuevas sugerencias, que fueron igualmente tenidas en consideración.

Examinadas las sugerencias presentadas, se procedió al estudio detallado y exhaustivo de las mismas, analizando cada una de las situaciones urbanísticas planteadas en referencia al planeamiento y su procedencia legal, así como su oportunidad y conveniencia desde el punto de vista técnico para el futuro desarrollo de la ciudad. Resultado de este análisis se emitieron los correspondientes informes técnicos.

Inicialmente se procedió al dictamen por parte de la Corporación de las sugerencias de carácter general, de tal modo que el Ayuntamiento de Soria, en sesión plenaria del día 28 de septiembre de 1998, ratificó los criterios generales contenidos en el Avance.

Respecto a las sugerencias particulares, fueron dictaminadas por la Comisión de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente en sesiones de los días 21, 23 y 29 de octubre de 1998, resultando estimadas total o parcialmente 11 de las sugerencias presentadas, cuyo contenido ha sido incorporado en la documentación del Plan General, y desestimadas el resto de las mismas.

1.4.3. La Aprobación Inicial y Provisional

Redactado el Proyecto de PGOU se aprobó inicialmente por la Corporación Municipal en sesión plenaria de fecha 21 de enero de 1999 y se aprobó provisionalmente el 27 de mayo de 1999 y, en sesión plenaria de fecha 14 de octubre de 1999, se anuló todo el procedimiento.

1.4.4. Las modificaciones al Proyecto hechas en el 2001

Como consecuencia del cambio de la Corporación Municipal en el año 2001, se hicieron diversas modificaciones al Proyecto del PGOU de 1998, si bien no llegaron a aprobarse.

1.5. EL PROYECTO DE PGOU DEL AÑO 2002

Tras los intentos fallidos de revisión del Plan General de 1994 por parte de la corporación municipal, en el año 2002 se convocó un Concurso Público para la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

El posterior desarrollo reglamentario de la citada Ley, hizo que el expediente de Revisión y Adaptación del PGOU de Soria, lo fuere al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.6. OBJETO

El Plan General de Ordenación Urbana de Soria tiene como objeto la ordenación urbanística integral de la totalidad de los terrenos incluidos en el término municipal de Soria, con el contenido establecido en los artículos 41 y 42 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y los preceptos del Capítulo IV del Reglamento de Planeamiento que resultan aplicables según Decreto 223/99, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos Urbanísticos en relación con la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Se ha mantenido la estructura general y el orden de la normativa urbanística del Plan General de 1994 con el objeto de establecer una continuidad con el desarrollo urbanístico producido en base al vigente Plan General. Al mismo tiempo se recogen gran parte de las determinaciones establecidas en el Proyecto de 1998 modificado en el año 2001.

1.7. VIGENCIA Y REVISIÓN

El PGOU de Soria entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el “Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León” y tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de sus modificaciones o revisión.

El Ayuntamiento de Soria podrá emprender la revisión del PGOU cuando la adopción de nuevos criterios respecto de la Estructura General y Orgánica del Territorio o la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter socioeconómico que incidan sustancialmente sobre

la ordenación, así lo hagan aconsejable. Asimismo, el agotamiento sustancial de la capacidad de acogida del PGOU se considera circunstancia suficiente para proceder a la revisión del mismo.

1.8. TRAMITACIÓN

El expediente de Revisión y Adaptación de Plan General que ahora nos ocupa se aprobó inicialmente el 3 de marzo de 2003 y, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 52 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 155 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se sometió a información pública por período de un mes, realizándose una exposición al efecto.

Con motivo de la exposición se registraron 303 alegaciones que fueron estudiadas y divididas en grupos según se refieren a distintos temas.

Con posterioridad al cierre del periodo de información pública, se aprueba la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas y, al poco tiempo, se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León mediante Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Consecuencia de estas novedades legislativas, de las que cabe destacar el establecimiento de densidades mínimas y máximas para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, así como la obligatoriedad de fijar unos índices de variedad tipológica y de uso, se consideró necesario reestudiar el modelo de desarrollo del municipio ya que algunas de las determinaciones establecidas no cumplían con la nueva normativa. Tal es el caso de los sectores de Los Centenales, La Verguilla, Ladera del Mirón y Cerro de los Moros, cuyas densidades eran inferiores a las mínimas y a los que ha sido necesario dar una solución ajustada a la normativa vigente.

El 27 de julio de 2004 la Comisión de Urbanismo emitió un dictamen por el que se estimaron treinta y tres alegaciones, se estimaron parcialmente tres, se dejó en suspenso las peticiones cursadas relativas a suelos urbanizables y suelos rústico para su estudio y se desestimaron las restantes alegaciones.

Asimismo se propuso a la Comisión Informativa dictaminar sobre el asunto relativo al sometimiento del documento de Revisión del P.G.O.U., a un nuevo período de información pública, como consecuencia de las modificaciones de carácter sustancial incorporadas al mismo y como consecuencia de la entrada en vigor del Reglamento de Urbanismo y la suscripción de convenios urbanísticos. Según se informa por la Secretaría de la Comisión; sometido a votación, la Comisión de Urbanismo y Promoción Económica, dictamina con fecha 30 de julio de 2.004 la adopción del siguiente acuerdo:

“Someter a un nuevo período de información pública el documento de Revisión-adaptación del P.G.O.U., por plazo de un mes a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios de los que resultan preceptivos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 52.5 de la Ley 5/99, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y art. 158 del

Reglamento de Urbanismo que la desarrolla". Este acuerdo fue publicado en el B.O.P. núm. 96, correspondiente al 20 de agosto de 2.004, y en B.O.C y L.númº. 162 correspondiente al 23 de agosto de 2.004.

El periodo de Información Pública tuvo lugar entre el 24 de agosto y el 24 de septiembre de 2.004. En sesiones de 10, 18 y 23 de noviembre de 2.004, fueron estudiados los informes dejando pendiente de dictamen para su estudio en próximas comisiones. El 5 de abril se reúne de nuevo la Comisión Informativa para el estudio de las alegaciones, pero no es hasta el 12 de mayo de 2.005, cuando la citada Comisión Informativa de Urbanismo y Promoción Económica dictaminó sobre las alegaciones.

En total, habían sido registradas, 160 alegaciones, de las que se estimaron sesenta y una, cuarenta y nueve de ellas parcialmente dejándose el resto de peticiones en suspenso.

El núcleo principal de las alegaciones estimadas estaba referido a los terrenos sitos en el paraje conocido como "Allendeduero". Las alegaciones solicitaban la recalificación de dicho espacio, con el establecimiento de la correspondiente norma zonal. Para ello, y como consecuencia de los Informes Emitidos se delimitó la norma zonal correspondiente y se estableció un Área de Tanteo y Retracto (art. 100), que cumpliendo con las determinaciones fijadas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León permitiera también mantener el criterio municipal para las márgenes del Duero.

Paralelamente al Informe de Alegaciones se ha tramitado el Informe Ambiental de la Evaluación Estratégica Previa conforme a lo regulado en el artículo 157. Trámite Ambiental del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Como consecuencia del 1º periodo de información pública al que nos hemos referido anteriormente y en cumplimiento del art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León el expediente de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria el Ayuntamiento solicitó los informes previos exigidos, que en la actualidad se recogen en la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005, sobre emisión de informes sectoriales en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Haciendo una síntesis de los mismos y aunque algunas de sus solicitudes fueron ya recogidas en el documento para segunda información pública, se puede resumir en lo siguiente:

Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Se han reflejado en los suelos urbanizables las afecciones viarias a las que se refiere el Informe. Además, en Toledillo se han establecido únicamente sectores de suelo urbanizable no delimitado, excluyendo por tanto los terrenos de la posible variante del suelo urbanizable delimitado. Además los gráficos incluidos en las normas urbanísticas recogen la legislación sectorial vigente.

El primer informe desfavorable, de fecha de 29 de abril de 2003, es sustituido por otro de carácter favorable con fecha 20 de Junio de 2005, tras la modificaciones introducidas

Asimismo, con respecto a los nuevos condicionantes interpuestos, se hace constar que en la normativa urbanística ya se han recogido las referencias a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido respecto a la necesidad de realizar Estudios que determinen los niveles sonoros esperables y a la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o en su defecto de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles.

Respecto a la pretensión de remitir el planeamiento de desarrollo que previsiblemente tuviera lugar en Toledillo a la Dirección General de Carreteras, se informa que este requerimiento ya está recogido en la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005 y por lo tanto será de obligado cumplimiento.

Informe de la Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructuras Ferroviarias.

Se han grafiado las afecciones legales según la legislación vigente y así se recoge en los gráficos incluidos en las normas urbanísticas. En cuanto al trazado de la lanzadera de Alta Velocidad a su paso por el término municipal de Soria, al disponerse únicamente de un trazado en fase de Estudio Informativo pendiente de Evaluación Ambiental y por tanto con posibles variaciones, no se ha considerado oportuno grafiarlo.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero

Este Informe solo requería el cumplimiento de lo recordado por la Confederación respecto al Reglamento de Dominio Público Hidráulico, condiciones estas que han sido tenidas en cuenta en las normas urbanísticas.

Informe de la Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica del Ministerio de Ciencia y Tecnología.

La normativa urbanística del Plan General da cumplimiento a la Ley 11/98 de 24 de Abril, General de Telecomunicaciones tal y como solicitaba el Informe.

Informe de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno.

Siguiendo las recomendaciones del citado Informe, el plano nº 8, Esquema de Infraestructuras de Abastecimiento recoge el trazado indicativo facilitado por la empresa ENAGAS del gasoducto Aranda de Duero-Soria y Ramal Almazán. Así mismo, las normas urbanísticas se remiten a la normativa vigente, y se estará a lo dispuesto en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos y en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Informe de la Excma. Diputación Provincial de Soria

Se han grafiado las afecciones legales según la legislación vigente y así se recoge en los gráficos incluidos en las normas urbanísticas.

Informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León.

La zona de servidumbre de Protección de Cauces, no se grafía, pero se recoge en el documento de normas urbanísticas de forma gráfica.

Además, tras el período de 1ª Información Pública se completó el estudio de la Información Urbanística, se han adaptado las tablas de suelo rústico, se han aclarado los parámetros de edificabilidad para las unidades de actuación de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, y se han recogido en los anexos de las normas urbanísticas aquellos aprobaciones definitivas de las áreas de planeamiento previo.

Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Soria.

La presente memoria recoge en la descripción del modelo territorial que las densidades y las tipologías edificatorias para los ámbitos del Cerro de los Moros y de la Ladera del Mirón, deberán respetar al máximo los impactos visuales desde las márgenes del Duero. Se incluyen también referencias expresas a la tramitación del PERIPCH (actualmente en revisión) y se han añadido al catálogo los elementos y edificios requeridos en el informe, y grafiado las vías pecuarias en los planos correspondientes.

Con posterioridad a la aprobación provisional del expediente de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, y siguiendo la recomendación hecha por la representante de la Consejería de Cultura y Turismo en la Ponencia Técnica celebrada el 13 de Septiembre de 2005, el Ayuntamiento de Soria consideró oportuno solicitar un segundo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Tras las reuniones mantenidas, se elaboró en consonancia con la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, una normativa arqueológica que recogía datos sobre nuevos yacimientos, elementos de arqueología urbana, niveles de protección, etc y que se incorpora como anexo normativo, además de añadir nuevos elementos catalogados: puentes sobre el Río Golmayo, edificios residenciales con trazas o elementos modernistas, racionalistas y regionalistas, elementos etnológicos, restos conocidos de colaciones medievales, etc.

Además, se han corregido las referencias a la normativa de aplicación sobre patrimonio, se han marcado los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural de la Margen Izquierda del Duero, Antiguo Monasterio de San Polo, Ermita de San Saturio, Monasterio de San Juan de Duero, Museo Numantino, Muralla y Castillo y abrigos rupestres de Pedrajas y Oteruelos, así como los BIC incluidos en el ámbito del PERIPCH.

2. RESUMEN DE LA INFORMACION URBANISTICA

2.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO Y SOCIAL

La comunidad autónoma de Castilla y León, está situada en la submeseta norte de la Península Ibérica entre los paralelos 40° 09 ' y 43° 15 ' NORTE y los meridianos (referidos a Greenwich) 1° 54 ' y 3° 26 ' OESTE.

Su amplia extensión, tiene una superficie de 94.224 km² le convierte en la Región de mayor extensión no solo en el territorio español (representa el 18,6%) sino también en la Unión Europea. Además, su localización resulta privilegiada si tenemos en cuenta que su límite oeste es nexo de unión con Portugal, y sus límites norte y sur son elementos claves para la conexión con las comunidades de Asturias, Cantabria, y País Vasco por el norte y de Extremadura, Madrid y Castilla-La Mancha por el sur. Aragón y La Rioja son los límites este.

Se compone de nueve provincias: Ávila, Burgos, León, Palencia, Salamanca, Segovia, Soria, Valladolid y Zamora. Según los datos ofrecidos por el Censo de Población y Vivienda 2001, la población de derecho castellano-leonesa es de 2.464.890 habitantes, que representa el 6,12% del total de la población española. La densidad de población es de 26,16 hab/km².

La diferencia poblacional por provincias es muy importante, donde Soria cuenta con poco más de 90.000 habitantes mientras Valladolid o León tienen aproximadamente 500.000.

La provincia de Soria se localiza en el extremo este de Castilla y León con latitud norte entre los 41° 03 ' y los 42° 09 '. Está limitada al norte por la región riojana, al oeste por las provincias de Burgos y Segovia, al sur por Guadalajara y al oeste por el extremo occidental de la provincia de Zaragoza.

Enclavada en la submeseta norte, en la parte más oriental de Castilla y León, presenta una geografía muy irregular que combina la alta montaña con los valles más profundos. El límite norte está definido por la región montañosa de Cameros, y más concretamente por los Picos de Urbión y la Sierra Cebollera, dos importantes sistemas montañosos que actúan como divisoria de aguas de las Cuencas del Duero y el Ebro. El límite sur lo forman las suaves márgenes del Jalón por tierras de Medinaceli.

El río Duero, es un elemento de gran importancia estructural en la provincia. A lo largo de su recorrido van apareciendo en sus orillas diferentes formas de usos del suelo y en muchos casos se convierte en un elemento de importancia vital para la actividad económica.

En 2002 la población de Soria provincia ascendía a 91.487 habitantes, lo que hacía que la densidad de población del territorio fuera de 8,9 hab/km², muy por debajo de la media regional (26,16 hab/km²).

El municipio de Soria tiene una superficie de 272,4 km², y una altitud media de 1.063 metros. Se localiza en la mitad nor-occidental de la provincia y cuenta con tres enclaves, dos de ellos separados geográficamente por el Embalse de la Cuerda del Pozo. En conjunto sus límites administrativos son los siguientes:

- Norte: municipios de Duruelo de la Sierra, Covaleda, Molinos de Duero, Vinuesa, El Royo y Garray
- Sur: municipios de Navaleno, Cabrejas del Pinar, Abejar, Cidones, Golmayo y Los Rábanos.
- Oeste: Límite provincial de Burgos
- Este: Velilla de La Sierra y Alconaba.

En el extremo este de la provincia, al sur del municipio de Ólvega, encontramos el tercer enclave del término municipal.

Al oeste del embalse de la Cuerda del Pozo, encontramos la Soria más natural, que está recorrida longitudinalmente por el río Ebrillo, a lo largo del cual aparecen importantes formaciones vegetales.

Esta extensión hacia el noroeste de los límites del término municipal se debe a la anexión en la primera mitad de los años 70 de los municipios de Orteruelos y Pedrajas; así las entidades de población ordenadas de menor a mayor distancia a la ciudad de Soria son las siguientes: Las Casas (3,5 km), Toledillo (11,1 Km), Pedrajas (13 km) y por último Orteruelos (16 km).

Delimitada al noroeste por el Monte de Valonsadero, al sur por la Sierra de Santa Ana o Peñalba y al este por el Río Duero se define sobre un collado el núcleo urbano de Soria.

2.2. MEDIO FÍSICO

En Soria los máximos relieves se localizan al norte provincial, donde destacan los Picos de Urbión -lugar de nacimiento del río Duero- entre los numerosos cordales montañosos que configuran la provincia, como son las Sierras de Resomo, de Duruelo, del Portillo de Pinochos, Tabanera, etc. Asimismo, cabe mencionar por su importancia la Sierra del Moncayo, al este de la provincia, limitando con Zaragoza, donde se alcanzan los 2.316 metros en la cumbre del Moncayo.

Por su parte, la red hidrográfica está vertebrada por el río Duero, siendo las demás corrientes fluviales de interés, afluentes de éste, siendo de aguas arriba a aguas abajo, los ríos: Revinuesa, Tera, Alhama, Araviana, Morón, Escalote, Sequillo, Aviión, Ucero y Madre de Rejas.

En el territorio provincial se presentan dos espacios naturales protegidos. Por un lado, está el Monumento Natural de la Fuentona, declarado por la Ley 8/1991, de 10 de mayo, del Plan de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León, y cuyo Plan de Ordenación de los

Recursos Naturales (P.O.R.N.) fue aprobado por el Decreto 142/1998, de 16 de julio. Por el otro, la Reserva Natural del Sabinar de Calatañazor fue declarado por la Ley 9/2000, de 11 de julio, siendo su P.O.R.N. aprobado por el Decreto 143/1998.

Asimismo, la provincia soriana incluye una serie de espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, tanto Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) conforme a lo establecido en la Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (en adelante también, Directiva Hábitats), como Zonas Especiales de Protección para las Aves (ZEPAs), según establece la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres (en adelante también, Directiva Aves).

Como LIC se encuentran los siguientes: Oncala-Valtajeros (ES4170054), Cigudosa-San Felices (ES4170055), Sabinares de Ciria-Borobia (ES4170056), Sabinares del Jalón (ES4170057), Sabinares de Sierra Cabreja (ES4170029), Riberas del Río Duero (ES4170083), Robledales de Berrún (ES 4170140), Sierra de Urbión (ES4170013), Sierra de Moncayo (ES4170044), Altos de Barahona (ES0000203) y Cañón del Río Lobos (ES0000007). Estos cuatro últimos espacios, junto con el Páramo de Layna (ES0000255) son también ZEPA.

Atendiendo a la distribución territorial, el término municipal de Soria se caracteriza por la peculiaridad de no presentar continuidad entre los espacios que lo constituyen, dando lugar a tres unidades territoriales separadas en el espacio, que en total ocupan una superficie aproximada de 272,4 km².

La unidad territorial donde se emplaza el núcleo urbano de Soria, se extiende por una superficie de 12.799,6 ha. En ella, los relieves más importantes se localizan en la zona sur, en la denominada Sierra de Santa Ana. De este territorio, además, se puede destacar la presencia del río Duero, que discurre por el este de la ciudad y hace las veces de límite municipal por el norte. A lo largo de su cauce por este territorio presenta tres embalses, de aguas arriba a aguas abajo, el embalse de la Cuerda del Pozo, el embalse de Campillo de Buitrago y el embalse de los Rábanos. Las características naturales del río Duero en este tramo han hecho que se incluya en la lista de lugares propuestos como de importancia comunitaria. En esta unidad, además de la capital, se localizan otras cuatro poblaciones: Las Casas, Toledillo, Pedrajas y Oteruelos.

Por otra parte, la segunda unidad territorial, la más occidental del municipio -limita con la provincia de Burgos- ocupa una superficie de 13.146,8 ha. En su mitad noroeste, se localiza la ladera sur de la Sierra de Resomo, en donde se llegan a alcanzar altitudes superiores a los 1.400 m. En esta sierra nace el río Ebrillos, al que llegan multitud de barrancos, y que termina desembocando en el brazo más occidental del embalse de la Cuerda del Pozo, límite oriental de esta unidad territorial.

Por último, la unidad más oriental se emplaza a aproximadamente 45 km del núcleo urbano de Soria, rodeada por los municipios de Borobia al este, Oluega al norte y Noviercas al oeste y sur. Ocupa una superficie de 1.209,9 ha, constituyéndose como la ladera oeste de la Sierra de Toranzo, que alcanza su cota más alta en Toranzo, a 1.620 m. Este territorio

es surcado por barrancos tales como el de Cañada Seca o el de la Mata. En esta unidad no se localiza ninguna población.

Además de estos territorios, el término municipal de Soria tiene una serie de montes públicos en copropiedad con otros municipios de la provincia soriana. Si éstos son tenidos en cuenta para calcular la superficie municipal, ésta ascendería a 377 km².

Las características climáticas de este territorio determinan un clima mediterráneo templado fresco y el régimen de humedad es mediterráneo húmedo.

La unidad territorial más oriental del municipio de Soria se constituye como la ladera oeste y sur de la Sierra de Toranzo. En esta zona, la máxima altitud se alcanza en Toranzo, con 1.620 m, dándose las menores altitudes en el límite occidental del municipio, con 1.200 m. Las máximas pendientes de esta zona se sitúan al norte, donde se registra entorno a un 30% de desnivel.

Por su parte, dentro de la unidad territorial central del término municipal, las características fisiográficas del área que rodea el núcleo urbano de Soria están determinadas por el río Duero y su afluente, el río Golmayo, que bordean respectivamente por el este y sur a la ciudad, así como por la presencia de una serie de montes y cerros. Así se encuentra el alto de Bellosillo, de 1.142 m, al norte de la urbe; los Montes de Peñaranda, al este, donde se alcanza una altura máxima de 1.132 m; el Cerro de Santa Ana, con una cota máxima de 1.266 m, así como la Sierra del Picazo, en el extremo sur del municipio, donde se alcanzan los 1.171 m en el alto de Picazo. En lo que se refiere a la mitad occidental de esta unidad territorial, abundan los cerros como el Alto de Sierpe (1.125 m), El Riscal (1.143 m), Cabeza Bermeja (1.148 m), Cabeza de Enmedio (1.098 m), Las Vegillas (1.122 m), Cerro de Santiaguillo (1.318 m) y El Berrún (1.224 m), entre otros.

Por último, de la unidad territorial más occidental del término municipal de Soria se puede destacar la Sierra del Resomo, que ocupa el noroeste de la misma. En ella se alcanzan altitudes que en algunos puntos superan los 1.400 m. Esta sierra se constituye como el lugar de nacimiento de multitud de ríos y barrancos, que terminan desembocando en el río Ebrillos, afluente del río Duero. El resto de este territorio está constituido por relieves más suaves y con altitudes comprendidas entre los 1.100 m y los 1.250 m. El extremo oriental de esta unidad coincide con los brazos más occidentales del embalse de la Cuerda del Pozo.

El término municipal de Soria se incluye en el territorio gestionado, desde el punto de vista hidrológico, por la Confederación Hidrográfica del Duero. El río Duero, curso principal del término municipal de Soria, entra en contacto con éste en el embalse de la Cuerda del Pozo. El río continúa su recorrido con orientación este y establece el límite del término municipal en aproximadamente 12 km (en el contacto con el término municipal de Garray, al norte). Esta corriente fluvial discurre por la unidad territorial central de Soria y desde la localidad de Garray, que bordea, toma un marcado sentido sur, tramo en que discurre por el extremo este del núcleo urbano de Soria. Aguas abajo vuelve a ser embalsado (embalse de Los Rábanos). Desde el área de la presa del embalse, y en una longitud de alrededor de

6 km, constituye el borde sur del término municipal de Soria, abandonando éste y continuando su discurrir hacia el sudeste

Cabe destacar el hecho de que el río Duero se constituye como una de las corrientes fluviales más importantes de España. Nace en las Fuentes del Duero, en los Picos de Urbión, en su parte de Durelo (Soria), recorriendo un total de 785 km hasta su desembocadura en Oporto (Portugal), de los que 572 km discurren por el territorio español. A su paso por la ciudad de Soria, su caudal de referencia es de 150 m³/sg, según los datos de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Los principales afluentes del río Duero, dentro del término municipal de Soria, relacionados de aguas arriba a aguas abajo, son: el río Ebrillos (afluente por su margen derecha) y río Revinuesa (afluente por su margen izquierda) –ambos confluyen en el embalse de la Cuerda del Pozo al norte del término municipal-, río Pedrajas (afluente por su margen derecha y que discurre al pie de la sierra de Cabrejas); río Tera (proveniente del norte, de la sierra de Cameros) y río Merdancho (ambos confluyen con el Duero, por su margen izquierda, en el entorno de la población de Garay); y el río Golmayo, que bordea por el sur el área urbana de Soria antes de confluir con el Duero por su margen derecha.

Por su parte, los embalses más destacables que presenta el río Duero en el término municipal de Soria son, por un lado, el embalse de Los Rábanos, localizado en el extremo sur de la unidad territorial central. Este embalse se emplaza a una altitud de 1.005 m y presenta una capacidad máxima de 8 hm³. Tiene una función hidroeléctrica. Por otra parte, el embalse de la Cuerda del Pozo está localizado en el extremo occidental de esta unidad y tiene una capacidad de 229 hm³. Las aguas de ambos embalses se califican de eutróficas (según información obtenida por el Centro de Estudios Hidrográficas del CEDEX-Ministerio de Fomento).

El término municipal de Soria pertenece biogeográficamente, como casi toda la superficie de la Península Ibérica, a la Región Mediterránea. Desde el punto de vista de la tipología biogeográfica o corológica se encuentra ubicado entre la Provincia Castellano-Maestrazgo-Manchega y la Provincia Carpetano-Ibérico-Leonesa.

La unidad territorial occidental del término municipal de Soria se constituye como los pinares del citado municipio, donde se lleva a cabo un aprovechamiento forestal. En esta área, las especies dominantes son *Pinus sylvestris* y *Pinus nigra*. En la práctica totalidad de esta superficie, los diferentes ejemplares tienen porte arbóreo, superando los 7 m de altura, si bien existe una pequeña zona en el extremo oriental, al sur del embalse de la Cuerda del Pozo, que se constituye como un arbustado de pinos silvestres de repoblación.

Por otra parte, la mitad oriental de la unidad territorial central del término municipal de Soria se caracteriza por el predominio de cultivos en el entorno del núcleo urbano de Soria y de encinares de *Quercus ilex rotundifolia* en el resto de esta zona, donde las encinas que constituyen esta formación son de porte arbustivo, con una altura comprendida entre los 3 y los 7 m.

De las 37.693 ha de superficie agrícola con las que cuenta el municipio, la mayor proporción de terreno está ocupada por especies arbóreas forestales, que se extienden por más del 88% de la superficie total. Le sigue en extensión las tierras labradas (5,21%) y las tierras para pastos permanentes (3,77 %).

2.3. ESTUDIO DE LA POBLACIÓN

A comienzo del siglo pasado Soria era una pequeña población de 7.736 habitantes que no había alcanzado aún el nivel de lo urbano (según el Instituto Nacional de Estadística a partir de los 10.000 habitantes). A mediados de la centuria había doblado esa población (16.328 habitantes en 1950), con una tasa de crecimiento anual del 2,2%.

En los años siguientes el crecimiento es aún mayor: 2,8% de tasa anual entre 1950 y 1975, año en que llega a los 27.617 habitantes. Después la evolución se hace más moderada y en los años 80 y 90 las tasas no superan el uno por ciento anual. El 13 de Enero de 2004 la población de Soria es de 37.144 habitantes, lo que representa una tasa anual de crecimiento respecto a 1996 del 1,32%.

Si el aumento poblacional de Soria ciudad ha sido sostenido hasta multiplicar por cinco los habitantes que tenía en 1900, la provincia pierde gente desde antiguo. A comienzos de la anterior centuria tenía 155.277 habitantes, número que se incrementa a 164.575 en 1950; se trata de un crecimiento muy moderado que se debe al saldo biológico, saldo que aún puede compensar la emigración que abandona el campo soriano. En los 25 años siguientes esto ya no es posible y la provincia pierde 60.000 personas y 14.000 desde 1975 hasta el año 2003. En esa fecha tiene 90.954 habitantes, lo que representa una reducción del 44,7% de los efectivos de 1950.

Todo ello en el contexto de una región que sigue perdiendo habitantes, aunque no tantos como en los años 50 o 60, en los que se vació el campo castellano- leonés.

Soria es la provincia que tiene menos población de España y la capital es casi la que tiene menos habitantes entre todas las capitales de provincia, solo por encima de Teruel. Es un panorama bastante inquietante. Si a ello se une, que el crecimiento vegetativo es casi nulo y que hay más ancianos que niños, la preocupación aumenta.

Soria vive de su carácter de capital provincial, con una alta especialización en los servicios y una mínima dedicación industrial. La evolución del parque de vivienda no tiene que ver con el crecimiento demográfico porque se construye para el resto de la provincia, es decir, son muchos los sorianos que invierten sus ahorros en la compra de un piso en la capital y pasan una parte del año en él (en las épocas en que las faenas en el campo se paralizan). También hay sorianos que viven en otras zonas del país y se compran un piso aquí para utilizarlo en verano.

El término municipal de Soria tiene una superficie de 271,8 km², mucho mayor que la media de los municipios de la provincia, que es de 47,2 km² por municipio. De hecho el término de Soria solo es superado por el Burgo de Osma (290,5 km²).

Con la población actual se obtiene una densidad de 137 habitantes por kilómetro cuadrado, que no tiene nada que ver con el valor medio de la provincia: 8,8 hab/km², y es bastante más alta que densidad media del país, que está en torno a las 80 personas por kilómetro cuadrado.

El INE considera entidad singular de población a cualquier área habitada del termino municipal, habitada o excepcionalmente deshabitada, como una urbanización de temporada, claramente diferenciada y que puede ser identificada sin problemas de confusión. Soria ha tenido tradicionalmente una entidad, el barrio de Las Casas, pero en la primera mitad de los años 70 incorpora dos municipios: Oteruelos y Pedrajas, que venían perdiendo población desde hacía tiempo. Pedrajas contaba, a su vez, con una entidad de población, Toledillo.

La anexión de estos dos municipios, de escasa superficie –Oteruelos tenía 15,7 km² y Pedrajas 16 km² –, le han dado a Soria la forma actual, con un alargamiento hacia el Noroeste en donde se sitúan estos pueblos. El más próximo a la ciudad es Las Casas (3,5 km), junto al que se sitúa el Polígono Industrial del mismo nombre, después está Toledillo (11,1 km), Pedrajas (13 km) y por último Oteruelos a (16 km).

La evolución de la población de estas entidades en las últimas décadas ha sido la siguiente:

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HABITANTES DE LAS ENTIDADES DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE SORIA. 1970-2004					
ENTIDAD	1970	1981	1991	1996	2004
Soria	24.169	30.087	32.169	33.393	36.907
Toledillo		35	36	31	37
Las Casas	286	150	101	108	101
Oteruelos		22	24	25	40
Pedrajas		32	30	40	59
TOTALES	24.455	30.326	32.360	33.597	37.144

Fuente: Nomenclátor de Población, diversos años, Padrón continuo a 13/01/04; INE y Ayuntamiento de Soria

En los años 70 solo la ciudad de Soria ve aumentar el número de sus habitantes; en la década siguiente Las Casas sigue la misma trayectoria y el resto se estabiliza. En los últimos años se observa una moderada recuperación –con la excepción de Las Casas, con el mismo número de habitantes entre 1991 y 2004–, lo que se puede deber a que la generación más joven ya no emigra a la ciudad, por el precio de la vivienda, y a la vuelta de algunos emigrantes que vienen a vivir la jubilación en su pueblo.

En la actualidad el 99,4 % de la población de Soria vive en la ciudad y el 0,6% restante en los cuatro pueblos rurales del municipio.

La caída de la fecundidad y el aumento de la esperanza de vida de la población española ha hecho que su estructura por edades se envejezca por la base y la cúspide la pirámide de edades, con la reducción del número de niños, el aumento de la población en edad de trabajar (16-64 años) y, sobre todo, de las personas mayores.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN GRANDES GRUPOS DE EDAD. PROVINCIA Y MUNICIPIO DE SORIA						
1975-2003						
Cohortes (edad)	SORIA				PROVINCIA	
	1975	1991	2001	2003	1981	2001
00-15	27,8	20,3	16,5	15,8	20,5	12,9
16-64	61,8	63,8	64,3	64,6	61,1	60,2
65 y más	10,4	15,9	19,2	19,6	18,4	26,9
TOTALES	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Censos de Población, diversos años, Padrón Municipal de Habitantes 1975 y Padrón continuo a 10/10/03; INE, Ayuntamiento de Soria y elaboración propia

En España, entre 1981 y el año 2001 la proporción de personas con menos de 16 años ha descendido del 27,4% al 15,8%, y la de aquellos que han superado los 64 años se ha incrementado del 10,9% al 17,5%. En nuestro país hay más personas mayores que niños. Y lo mismo ha ocurrido en Soria, si en el año 1991 había en el municipio más niños que personas mayores, diez años más tarde es justo lo contrario y en 2003 de cada 100 personas 20 tienen más de 64 años y 16 no han cumplido la edad laboral. La impresión que se obtiene de la evolución entre 2001 y 2003 es que el envejecimiento es ahora más lento, posiblemente porque el aporte de la inmigración extranjera –en la que predominan los jóvenes en edad laboral- ha frenado ese proceso.

A finales de 2001 la población del municipio era más joven que la de la provincia, es decir, tenía una proporción mayor de niños y menor de personas mayores; el envejecimiento extremo de la provincia es un fuerte impedimento para su recuperación poblacional.

La evolución que ha experimentado el nivel de formación en España ha sido óptima, al descender las proporciones de personas que no sabían leer ni escribir y la de aquellos que no habían terminado los estudios primarios (sin estudios, en la terminología del INE). Por el contrario, se incrementa la proporción de las personas con estudios secundarios, obligatorios o no, y la de aquellos que tienen una titulación universitaria, sea de grado medio o superior.

EVOLUCIÓN DEL NIVEL DE FORMACIÓN DE LA POBLACIÓN DE 10 AÑOS Y -MÁS EDAD, SEGÚN EL TÍTULO MÁS ALTO ALCANZADO. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA 1981-1991 (%)				
NIVEL DE FORMACIÓN	SORIA		PROVINCIA	
	1981	1991	1981	1991
Analfabetos	1,2	0,6	2,4	1,3
Sin estudios	19,8	11,7	17,2	14,8
Primer Grado	33,7	38,7	48,3	48,4
Segundo Grado	31,2	35,9	24,2	27,9
Tercer Grado	14,1	13,1	8,0	7,7
TOTALES	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Censos de Población 1981 y 1991, INE

El mismo comportamiento que España ha tenido la provincia y el municipio de Soria, la única diferencia es un retroceso en la proporción de personas con estudios universitarios, sin duda por la emigración de aquellos que han obtenido una titulación y no pueden ejercer aquí su carrera, por la falta de empleo con la cualificación necesaria.

Se observa como la proporción de personas con la primaria completa o sin terminar –entre los que incluimos a los analfabetos-, es menor en Soria respecto a la provincia, siendo mayores, por el contrario, las proporciones de los que terminaron de secundaria o tienen alguna titulación universitaria.

La información que tenemos para el año 2001 está más desglosada por titulaciones pero se refiere a la población de 16 años y más edad, lo que impide la comparación con la serie histórica anterior:

NIVEL DE FORMACIÓN DE LA POBLACIÓN DE 16 AÑOS Y MÁS EDAD. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA. 2001 (%)		
NIVEL DE FORMACIÓN	SORIA	PROVINCIA
Analfabetos	0,5	0,6
Sin estudios	3,5	7,5
Primer Grado	27,8	34,6
2º Grado (ESO, EGB, B. Elemental)	24,5	25,4
2º Grado. Bachillerato Superior	14,9	11,4
2º Grado. FP Grado Medio	3,8	3,4
2º Grado. FP Grado Superior	3,8	3,3
3º Grado. Diplomaturas	12,1	8,1
3º Grado. Licenciaturas	8,6	5,5
3º Grado. Doctorados	0,5	0,2
TOTALES	28.765	77.280

Fuente: Censo de Población 2001, INE

Todo hace pensar que continúa la evolución positiva de esta variable, por ejemplo, la proporción de personas con estudios universitarios en la capital es del 21,2%, incluso si las poblaciones de referencia son distintas a las de 1991 (ahora 16 años y más edad y en 1991 diez años y más edad), se trata de un valor mucho mayor que el 13,1% de aquella fecha.

Continúa la diferencia con la provincia, hasta la secundaria obligatoria la proporción de personas con algún tipo de formación o sin ella es mayor en la provincia, a partir de la secundaria obligatoria los valores de la capital son más altos.

El nivel de estudios de los habitantes de la capital es muy bueno, el 43,7% de la población en edad laboral tienen la secundaria obligatoria y de ellos la mitad cuentan con una carrera universitaria, proporciones que en el país son tan solo del 33,9% y del 13,3%, respectivamente. En la base de la pirámide educativa el 4% de los habitantes del municipio no tienen estudios o son analfabetas, proporción que en el país es del 15,5%.

Estas personas con un bajo de nivel de formación se sitúan en la parte alta de la pirámide de edades, las nuevas generaciones terminan la secundaria no obligatoria cada vez con más frecuencia y muchos siguen estudios universitarios o completan su formación con cursos de enseñanza no reglada.

Según el Censo de Población 2001, el 90% de los chicos de 16 y 17 años seguían escolarizados, proporción que en las chicas sube al 97%. En edades de estar en la universidad, por ejemplo a los 21 años, la escolaridad de los chicos es del 62% y del 73,4% en las chicas. En las edades donde la enseñanza no es obligatoria las tasas de las mujeres siempre son más altas que las de los hombres y ambas son mayores en Soria que en la provincia.

En España, y en los últimos 30 años, se ha pasado de una media de casi 4 miembros por hogar a estar claramente por debajo de los 3. Entre las causas están el aumento del número de personas que viven solas y la disminución del número de hogares con 5 o más miembros, consecuencia, sobre todo, del descenso de la natalidad, y eso a pesar de que la emancipación de los jóvenes se retrasa cada vez más: el 73% de las personas con 25 años siguen aún solteras y viven con alguien de una generación anterior; este porcentaje no baja del 50% hasta los 28 años y es del 35% a los 30 años.

En Soria la evolución ha sido igual, si en 1981 el número de miembros por hogar era de 3,49 a finales de 2003 ha descendido a 2,79.

En 2001 la estructura de los hogares de la capital, según número de miembros, es la que se muestra en la tabla siguiente:

HOGARES POR NÚMERO DE MIEMBROS. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA 2001		
Nº DE MIEMBROS	SORIA	PROVINCIA
1	22,6	26,0
2	25,2	26,3
3	21,3	19,1
4	22,0	18,9
5	6,7	6,8
6	1,6	1,9
7 y más	0,7	1,0
TOTALES	12.648	33.650

Fuente: Censo de Población 2001, INE

Los tipos de hogares de Soria y la provincia se concentran entre una y cuatro personas, con el 91% de todos los hogares y un valor similar (90,3%) en la provincia; por encima de cuatro miembros el número de hogares es escaso y cada vez lo será más.

La proporción de hogares unipersonales es alta en la capital (22,6%) pero es superada por la provincia (26%), por el mayor envejecimiento de su población.

En cuanto a la tasa de actividad, si tomamos como referencia la población de 16 años y más edad (la edad laboral), en ella encontramos tres colectivos: la población activa -la suma de la población ocupada y en paro-, la inactiva y la contada aparte (los jóvenes que se integran en el ejército). La tasa de actividad mide la proporción de población activa sobre la población total de 16 años y más edad, la tasa de paro es la proporción de parados respecto al total de activos y lo mismo se puede decir de la tasa de ocupación.

La evolución de la tasa de actividad del municipio ha sido muy positiva, con un crecimiento importante en las últimas dos décadas, manteniéndose por encima de la tasa española y de la tasa de la provincia.

EVOLUCIÓN DE LA TASA DE ACTIVIDAD DE SORIA CIUDAD Y PROVINCIA. 1981-2001 (%)		
AÑO	TASA DE ACTIVIDAD	
	SORIA	PROVINCIA
1981	48,11	41,44
1991	52,75	45,17
2001	57,4	51,9

Fuente: Censos de Población, diversos años, INE

La actividad femenina ha sido tradicionalmente inferior a la masculina pero con el tiempo se van acercando las tasas que las miden, en un proceso similar al que se está produciendo en el país. En 1981 la tasa de actividad masculina de la capital era del 71% de los hombres en edad laboral, descendiendo diez años más tarde hasta el 67,56%, retroceso que se debe a la fuerte incorporación de la mujer al mundo laboral. Por su parte la tasa femenina creció en esos años del 28% al 39,54%, pero en 1991 todavía estaba muy por detrás de la tasa masculina.

TASAS DE ACTIVIDAD POR EDAD Y SEXO. SORIA CIUDAD Y PROVINCIA 2001 (%)				
EDADES (AÑOS)	SORIA		PROVINCIA	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
16-24	42,0	30,8	49,0	33,0
25-44	96,1	83,8	96,3	78,2
45-64	84,8	53,0	85,0	43,0
65 y más	2,8	1,0	7,1	2,2

Fuente: Censos de Población 2001, INE

La evolución positiva ha continuado pero aún queda un largo camino por recorrer. En Soria se produce la incorporación más temprana de los chicos al mercado de trabajo y más tardía de las chicas que, como ya hemos visto, alargan su formación académica y extraacadémica. Entre los 24 y los 44 la incorporación es ya plena siendo, como en todas las edades, mayor en los hombres que en las mujeres.

El paro del municipio de Soria ha descendido del 9,2% de 1991 al 7,7% de 2001; y lo mismo ha ocurrido en la provincia, pasando del 8,8% al 6,6%.

El Anuario Económico de España 2003 (La Caixa), aporta datos del paro para los municipios con más de 1000 habitantes y a 1 de Julio de 2002, pero calcula la tasa de paro no sobre la población de 16 años y más edad sino sobre la población total, por eso los datos que vamos a comentar no coinciden con los anteriores:

1. El paro de Soria (2,6%) está por encima del paro provincial (2,2%) porque en los municipios pequeños la actividad y el paro son menores (en el sector agrario el paro es escaso). Sin embargo, si se compara con el paro de Castilla y León (3,8%) o de España (3,7%), es sensiblemente menor.
2. El paro entre las mujeres de Soria (3,3%) es bastante mayor que entre los hombres (1,9%).
3. El paro es máximo entre los 25 y los 49 años (4,8%), entre los 16 y los 24 años es del 2,5% y baja al 1,4% por encima de los 49 años.

Los jóvenes se incorporan al mercado de trabajo con una alta formación pero se encuentran con una tasa de rotación en el empleo considerable, es solo en el entorno de los 30 años cuando la mayoría consigue la estabilidad en el puesto de trabajo. La mujer combate las dificultades iniciales con una mayor cualificación.

Si lo que caracteriza a Castilla y León y a la provincia de Soria es tener una tasa de actividad menor que la española pero también una menor tasa de paro, el municipio de Soria tiene una mayor tasa de actividad y una menor tasa de paro. La diferencia reside en la estructura de edad, más joven en la ciudad, y en una mayor incorporación de la mujer al mercado laboral.

La población ocupada del municipio se concentra en el sector de servicio, vocación en la que supera a la provincia e incluso al país, y eso que se dice que España es una sociedad de servicios:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN OCUPADA POR SECTOR DE ACTIVIDAD 1981-2003 (%)						
SECTOR ACTIVIDAD	SORIA		PROVINCIA			ESPAÑA
	1981	1991	1981	1991	2003	2003
Agricultura	3,9	2,1	30,6	19,3	10,9	5,4
Industria	17,8	15,0	19,7	20,2	24,1	18,7
Construcción	9,5	9,9	8,2	9,2	11,2	11,8
Servicios	68,8	73,0	41,4	51,3	53,8	64,0
TOTALES	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Censos de Población 1981 y 1991, EPA 3º Trimestre 2003; INE

- La evolución de la población que trabaja en el sector primario hace pensar que en la actualidad este colectivo es inexistente o meramente testimonial.
- El descenso de la ocupación en la industria en los años 80 puede responder a la crisis del sector en esa década. Por el estudio que se ha realizado del mercado de trabajo de Soria, parece que la construcción ha tomado el relevo de la industria superando a la ocupación en este subsector, por lo tanto el aumento de la ocupación en la industria que se observa en la provincia se estaría produciendo, sobre todo, en otros municipios.
- Es posible que el sector de servicios haya tocado techo, o haya crecido poco en los últimos años. En 1991 ocupaba a tres de cada cuatro personas que estaban trabajando, es difícil superar ese valor.

PROYECCIONES DE POBLACIÓN

Las proyecciones demográficas constituyen dentro del proceso de planeamiento un ejercicio obligado e imprescindible, toda vez que es preciso disponer de una estimación de la población futura para poder dimensionar adecuadamente las necesidades de suelo para viviendas -las proyecciones de población están en la base de las estimaciones de hogares-, actividades económicas -empleo a crear y necesidades de suelo productivo-, y equipamiento -evolución futura de la demanda-, debidas al crecimiento esperado. Por este motivo las proyecciones a obtener son, más que un fin en sí mismo, un input que sirve de base para cuantificar necesidades futuras.

Se ha decidido trabajar con dos hipótesis:

1. Crecimiento moderado: que la población de Soria crezca en el futuro como lo hizo entre 1996 y 2003 (3.628 habitantes y una tasa anual de 1,3498%).

2. Crecimiento alto: que el crecimiento sea mayor, como el que ha tenido el municipio en el bienio 2001-2003 (2.074 habitantes y una tasa anual del 2,95%).

Con estos antecedentes se ha optado por utilizar para esta proyección un ajuste exponencial [$P_{1996} = P_{1991}(1 + K)t$], utilizando como k esas dos tasas de crecimiento anual medio que ha tenido Soria en los últimos años.

La población de partida será la última conocida, los 37.225 habitantes que tenía el municipio el 10 de Octubre de 2003. Partiendo de ella se hará una proyección en dos saltos quinquenales para los años 2008 y 2013. Estos son los resultados:

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA POBLACIÓN DE SORIA PARA EL PERÍODO 2003-2013		
HIPÓTESIS	2008	2013
Crecimiento moderado	39.806	42.566
Crecimiento alto	43.050	49.786

Se abre así un abanico de posibilidades, de manera que se puede prever que la población de Soria en cinco años estará entre los 40.000 y los 43.000 habitantes; dentro de diez años, se situará entre 42.500 y 50.000.

Cuando más nos alejamos en el tiempo la incertidumbre es mayor, por eso la horquilla del año 2013 está más abierta que la de 2008.

En ningún caso se ha tenido en consideración a la población no empadronada y a la población flotante –estudiantes, veraneantes, etc.-; aparte de la dificultad para determinar su cuantía, hay que suponer que estos colectivos seguirán existiendo en el futuro, sumándose a la población proyectada, como ahora ocurre ahora.

2.4. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y MERCADO DE TRABAJO EN SORIA

La primacía del sector de servicios es antigua en la ciudad: en 1991 trabajaba en el terciario el 73% de la población ocupada, repartiéndose el resto entre el 15% de la industria, el 10% de la construcción y el 2% del sector primario. Desde entonces los cambios que se han producido han sido los siguientes:

1. Ha continuado la pérdida de peso del empleo en el campo.
2. Todo hace pensar que la construcción se ha colocado por delante de la industria en cuanto a generación de empleo.

Aunque el sector primario constituye una actividad prácticamente irrelevante en la economía de Soria, parece conveniente dedicarle un apartado para conocer algunos parámetros de su presente y futuro.

Los últimos datos cuantitativos de que disponemos proceden del Censo Agrario de 1989, el último publicado con desglose municipal. Ya en ese momento se mostraba la decadencia del sector y desde entonces no ha hecho más que retroceder.

En ese año la superficie de las explotaciones agrarias era de 40.770 ha; sin embargo, el término municipal de Soria solo tiene 271,8 km², y es que buena parte de las explotaciones agrícolas cuyos titulares viven en la capital están fuera del municipio. Pero una cosa es la superficie de las explotaciones y otra la tierra labrada, esta ascendía a 2.659 ha, el 6,5% de la superficie las explotaciones. El resto se dedicaba a pastos permanentes (4.027 ha y 9,9%), especies arbóreas forestales (28.915 ha y 71%) y 5.169 ha con otra dedicación (erial a pastos, etc.).

Al final de los años 80 el número de explotaciones con tierras labrada era de 126 y había otras 8 sin tierras labradas (ganaderías). El número medio de parcelas por explotación era de 22,7, bastante alto al no haberse hecho la concentración parcelaria, pero algo inferior a la media de la provincia: 26,7 parcelas por explotación. Si nos fijamos en las 93 explotaciones según superficie agrícola utilizada, el 24,7% tenía menos de 5 ha y otro 19,4% superaba las 50.

La tierra labrada se dedicaba (y en esto nada ha cambiado) a cereal de secano, sobre todo a trigo y cebada. La mecanización del campo estaba constituida por 52 tractores, 4 cosechadoras y otras 17 maquinas de diferentes usos. La relación de tractores por cada 100 hectáreas labradas era de 2 tractores en Soria, superior a la que se daba en la provincia: 1,6.

En las riberas de río Golmayo había explotaciones hortícolas que se han ido abandonando por la climatología adversa. La agricultura en la zona de transición entre el campo y la ciudad es puramente especulativa. Había una zona, junto al salto del Duero, en donde se dejaron de cultivar determinadas parcelas buscando las rentas de posición que parecían proporcionarles el Plan de Urbanismo; no cumplidas las expectativas esas tierras han vuelto a recuperar aquellos usos.

En 1989 se contabilizaban 780 unidades ganaderas de bovino, 579 de ovino, 236 de porcino y cantidades pequeñas de caprino y otras. En la actualidad el aprovechamiento ganadero que hay en el monte Valonsadero es una ganadería de vacuno y ovino; en ese monte se da el aprovechamiento recreativo, de leña y de pastos. Hay algún pequeño rebaño de ovejas en la zona sur del casco urbano que tradicionalmente pastaba en las laderas del Parque del Castillo.

El Anuario Económico de España 2003, aporta datos sobre las actividades del sector secundario con fecha 1 de Enero de 2002, procedentes del Impuesto de Actividades Económicas (IAE).

Las actividades industriales de Soria son 236 y 502 en la construcción, en total 738, lo que supone el 32,3% de todas las existentes en la provincia. Para poder comprender mejor

el valor de estos datos vamos a calcular la relación número de establecimientos por 1000 habitantes en cada ámbito geográfico:

IMPORTANCIA DEL SECTOR SECUNDARIO EN SORIA Y DIVERSOS ÁMBITOS DE COMPARACIÓN. 2002				
RELACIÓN	SORIA	PROVINCIA	C. Y LEÓN	ESPAÑA
Act. Sector/1000 hab	21,0	25,0	18,3	16,5
(%) Construcción/Sector	68,0	61,7	64,0	58,3

Fuente: Anuario Económico de España 2003, La Caixa y elaboración propia

La relación es más favorable a Soria –hay 21 establecimientos por cada 1000 habitantes frente a 16,5 de España-, siendo superada por la provincia que llega a 25. Sin embargo, en la ciudad la proporción de actividades de la construcción en el sector secundario es la más alta de todas las instancias, algo más de dos terceras partes de los establecimientos se dedican a ese subsector. A ello se une, como luego tendremos ocasión de ver, que el empleo en la construcción es mayor que en la industria, y que el tipo de empresa que predomina en el municipio, en uno y otro subsector, no pasa del taller o la empresa pequeña y solo tres superan por poco los 100 trabajadores.

El Registro de Actividades Industriales del Ministerio de Ciencia y Tecnología recoge las empresas que tienen por lo menos a un trabajador dado de alta en la Seguridad Social. El reparto de las industrias y los puestos de trabajo por rama de actividad presenta los rasgos que describimos a continuación:

EL SECTOR INDUSTRIAL DE SORIA POR TIPO DE ACTIVIDAD. 2003		
RAMA DE ACTIVIDAD	EMPRESAS	EMPLEO
Actividades de los servicios relacionados con el sector primario	1	10
Industria extractiva (piedra, arena y arcillas)	4	35
Industria de productos de alimentación, bebida y tabaco	31	197
Industria textil	4	28
Confección de ropa. Industria de la peletería	12	240
Industria de la madera	41	435
Industria del papel	2	23
Artes gráficas	16	93
Fabricas de productos químicos básicos	4	10
Fabricas de productos de caucho y materias plásticas	10	28
Fabricas de otros productos minerales no metálicos	13	145
Fabrica de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo	41	225
Fabrica de maquinas, equipo y material mecánico	19	80
Fabrica de transmisores de radiodifusión y televisión	1	6
Fabricación de material de transporte	11	34
Fabricas de muebles	41	149
Reciclaje	3	5
Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	4	37
TOTAL	258	2.089

Fuente: Registro de Establecimientos Industriales 2003, Ministerio de Ciencia y Tecnología y elaboración propia

Existe una considerable dispersión de actividades productivas, aunque no están todas las ramas representadas, pero destacan unas más que otras:

- Industria de la madera, actividad característica no solo de la capital sino de otros municipios sorianos y muy relacionada con la importante masa forestal que hay en la provincia. Cuenta con 435 empleos y 41 establecimientos; en este sector se encuentra una de las tres empresas más importantes del municipio por número de trabajadores, Tableros Losan, S.A., que tiene 132 empleados y un potencial instalado de 5.203 kw.
- Fabricas de material de transporte. Aunque el número de empresas no es muy alto (11), cuenta con el segundo mayor número de trabajadores (343) porque en este sector se encuentran algunas empresas importantes para lo que es el tamaño medio de Soria: Ficomirrior, S.A., con 168 trabajadores y 1.562 kw instalados, y Plasticoa ABC, S.A., con 65 empleos y 1.085 kw, fabricantes en los dos casos de partes, piezas y accesorios para vehículos de motor.
- Confección de ropa e industria de la peletería, sobre todo el primero de esos dos apartados, con 12 establecimientos y 240 puestos de trabajo, en su mayoría empleo femenino. También aquí encontramos alguna empresa de cierta importancia, como Confecciones Textiles Sorianas, S.A., con 79 puestos de trabajo.
- La fabricación de productos metálicos (excepto maquinaria y equipo) tiene 41 establecimientos con 225 puestos de trabajo, pero se trata más bien de pequeños talleres porque la empresa que más empleados tiene es Pascual y Villar, S.A., con 52 empleados y 296 kw de potencia instalada.
- La industria de alimentación cuenta con 31 establecimientos y 197 puestos de trabajo. La empresa más importante por el empleo que genera es Pedro Tejedor Martín, con 61 empleos y 1.075 kw.
- La fabricas de muebles ocupan una posición de una cierta importancia con 41 establecimientos y 149 puestos de trabajo, siendo la mayor de todas la de Demetrio Tarancón Muñoz, con 24 puestos de trabajo, lo que nos da idea del tamaño medio del resto de empresas.
- La fabricación de otros productos minerales no metálicos está representada por 13 establecimientos que cuentan con 145 empleos, siendo el mayor de todos Hormisoria, S.A., con 29 puestos de trabajo, que fabrica productos de hormigón.

El resto de ramas de actividad –industria extractiva, textil, del papel, reciclaje, etc.- no superan los 100 puestos de trabajo cada una de ellas. La empresa Zardoya Otis, S.A. - dedicada a la fabricación de maquinaria, equipo y material mecánico-, tiene registrados 3.542 empleos y una potencia instalada de 2 kw, porque la sede social está en Soria pero el empleo se reparte entre las diversas factorías que la empresa tiene en España, contando con 5 trabajadores en el municipio.

Muchas de las empresas de Soria están relacionadas con la construcción y las obras públicas, desde la industria extractiva hasta una parte de la industria de la madera, incluyendo la fabricación de otros productos minerales no metálicos y buena parte de la fabricación de productos metálicos, en donde hay un número considerable de carpinterías de estructuras metálicas, entre otras.

Si tuviéramos que caracterizar a la actividad industrial de Soria diríamos que el municipio está especializado en el subsector del metal, en el que hay 72 actividades que generan 654 empleos (el 31,3% de la industria), seguido de la madera y el mueble, con 82 establecimientos y 584 empleos (28%). Entre los dos tiene casi el 60% de los establecimientos y otro tanto ocurre con el empleo.

DISTRIBUCIÓN DE LAS EMPRESAS INDUSTRIALES DE SORIA SEGÚN TAMAÑO					
NÚMERO EMPLEOS	EMPRESAS (1)	%	EMPLEOS (2)	%	(2)/(1)
0-9	210	81,4	637	30,5	3
10-99	46	17,8	1.152	55,1	25
100-500	2	0,8	300	14,4	150
> 500	-	-	-	-	-
TOTALES	258	100,0	2.089	100,0	8,1

Fuente: Registro de Establecimientos Industriales 2003, Ministerio de Ciencia y Tecnología y elaboración propia

Como ya hemos podido comprobar, la gran mayoría de establecimientos del municipio (81,4%) son microempresas –menos de 10 empleos-; hay relativamente pocas empresas pequeñas –de 10 a 99 empleos-, aunque en ellas se concentra la mayoría de los puestos de trabajo (55,1%), y solo dos empresas medianas (entre 100 y 500 trabajadores), no existiendo ninguna grande (por encima de los 500 trabajadores). El tamaño medio de los establecimientos industriales de Soria es de 8 empleos por empresa.

La evolución de la actividad en los últimos años ha sido positiva. En el Censo de Población de 1991 se declaraban empleados en la industria 1.850 personas, número que ahora asciende a hay 2.089. Por su parte, el Plan Urban II da para finales de los años 90 la cifra de 200 empresas, que ahora son 258.

No obstante, el balance en términos de creación de empleo nuevo, no es excesivamente halagüeño, si se analiza la mayor parte de los usos implantados actualmente en el polígono industrial de las casas: industrias trasladadas, grandes almacenes, parcelas vacías consideradas como una inversión especulativa, y escasez real de industrias de nueva implantación. Todo ello confirma que, si bien la existencia de suelo ordenado es factor necesario para la creación e implantación de industrias, no es factor suficiente y que, en el éxito final, adquieren un peso relevante otros elementos como son la cultura empresarial y específicamente industrial, la selección de sectores de desarrollo bien estudiados, la cercanía o relación con otras áreas industriales, las comunicaciones generales y el apoyo del sector público.

El hecho de que la clientela de las actividades terciarias de Soria sea toda la provincia es un factor que hay que tener en cuenta cuando se comparen los establecimientos de la ciudad con otras instancias.

ACTIVIDADES DEL SECTOR DE SERVICIOS EN SORIA Y RELACIÓN CON LAS ACTIVIDADES DE LA PROVINCIA 2002		
RAMA DE ACTIVIDAD	SORIA	PROVINCIA (%)
Oficinas bancarias	43	26,9
- Bancos	18	38,3
- Cajas de Ahorros	16	23,9
- Cooperativas de Crédito	9	19,6
Comercio Mayorista	161	45,7
Comercio Minorista	1.058	46,4
- Alimentación	437	45,9
- No alimentación	580	53,2
- Comercio mixto y otro	41	17,2
Restaurantes y bares	292	35,7
Índice Comercio Mayorista	81	161
Índice Comercio Minorista	96	163

Fuente: Anuario Económico de España 2003, La Caixa y elaboración propia

- Establecimientos bancarios. El número de establecimientos bancarios de Soria es muy satisfactorio; si los relacionados con la población, hay 1,22 por cada mil habitantes, más que en la región castellano-leonesa (1,16) y que en España (0,92), si bien es superado por la provincia: 1,75. En esta abundan, sobre todo, las Cajas de Ahorro y las Cooperativas de Crédito, mientras que en la capital tienen más peso los bancos.
- El comercio mayorista está representado por 161 establecimientos, algo menos de la mitad de los que hay en la provincia. Se sitúan en los Polígonos Industriales y distribuyen productos de alimentación, de perfumería y droguería, materiales de construcción, etc., al comercio minorista de Soria y su provincia.
- El comercio minorista es el más numeroso repartiéndose entre la alimentación (41,3%) y el que se dedica a bienes de consumo no perecederos (54,8%). Representa un peso considerable en la provincia por eso supera en más de la mitad el índice correspondiente, sobre todo en el caso del comercio de bienes de consumo no perecedero, en el que podemos encontrar desde una peletería hasta una tienda de muebles o una librería. Es precisamente este tipo de comercio –y también las medianas superficies del comercio mixto- el que confiere a Soria el carácter de centro comercial que tiene para la provincia, atracción que ejerce para el resto de sorianos como lo hace también la administración y el equipo dotacional que tiene la ciudad.

El comercio minorista de Soria está sobredimensionado para la población de Soria, hay 30 establecimientos por cada 1000 habitantes, cuando en el país solo hay 21; sin embargo, hay que pensar que da servicio a los habitantes de otros municipios y no solo a los de la

capital. Su tamaño medio es relativamente alto: 102,4 m², algo inferior a la media de España pero por encima de la región y, sobre todo, del comercio provincial.

En la capital el comercio con un mayor tamaño medio es el comercio mixto –359,7 m²–, es decir, las medianas superficies en las que se encuentra alimentación, productos de droguería y perfumería, adornos para el hogar, papelería, e incluso electrodomésticos y otros. Después estaría el comercio de bienes de consumo no perecederos, con 137 m² y, por último, el comercio de alimentación, con 32,2 m². Este comercio resulta pequeño si se compara con el tamaño medio de España: 52,3 m², por el contrario, el resto del comercio de Soria es grande, sobre todo el comercio mixto: en España su tamaño medio es tan solo de 177 m².

- Los restaurantes y bares de la ciudad son 292, lo que representa 8,3 establecimientos por cada 1000 habitantes, relación algo inferior al valor de la provincia (8,9) y la región (8,8), pero superior en un punto a la media del país (7,2).

2.5. REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y COMUNICACIONES

Soria es un nudo de comunicación en el que confluyen las Carreteras CN-234 (Burgos-Zaragoza), CN-122 (Valladolid) y CN-111 (Madrid-Logroño).

Cuenta con un cinturón de variantes exteriores que ha eliminado los tráficos de paso interurbanos por el interior de la ciudad. La ronda de circunvalación Norte une las Carreteras de Valladolid y Burgos con la de Zaragoza, enlazando con la de Logroño. Se realiza posteriormente la circunvalación Oeste ó variante de Los Royales, como continuación de la anterior y conexión de la Carretera de Valladolid con la de Madrid.

En cuanto a las vías urbanas de la red principal, atendiendo a su importancia jerárquica podemos enumerar las siguientes:

- La Avenida de Valladolid y su sinuosa prolongación urbana hasta el puente sobre el Duero, supone una división de la ciudad en dos áreas: una al Norte y otra al Sur.
- La Avenida de Mariano Vicén en su penetración hacia el centro de la ciudad y su bloqueo parcial al llegar a la plaza de Mariano Granados, en la búsqueda de una salida hacia el Norte por el Camino de Las Casas.
- La Avenida de Eduardo Saavedra y su prolongación con la Avenida de Gaya Nuño que constituyen un semicinturón de rodeo a las zonas centrales con una gran capacidad viaria.
- Disociándose de la anterior, a partir del cruce con la Carretera de Valladolid, la vía de acceso al Polígono Industrial (Calle A).

Las líneas ferroviarias que atraviesan la provincia son las siguientes:

- Madrid - Zaragoza
- Torralba - Soria
- Valladolid - Ariza
- Santander - Mediterráneo
- Soria - Castejón de Ebro

De los cinco recorridos el único tramo que actualmente se encuentra en servicio en la capital es la línea Torralba-Soria. Se trata de un trazado de 93 kilómetros que lleva desde Soria hasta el enlace con la línea Madrid- Zaragoza. La vía es única, y se encuentra sin electrificar. Se comentó la posibilidad de electrificar el trazado, pero se consideró que la línea no era suficientemente rentable para apostar por ello. La vía no se encuentra en muy buen estado, pero actualmente se respalda la utilización del tren, y para ello se están realizando importantes mejoras en casi todo el trazado. La línea Soria-Castejón de Ebro se encuentra en desuso ante su baja demanda y ponía en contacto Soria con las líneas destino Miranda de Ebro, Zaragoza y Pamplona.

Actualmente, el único servicio con pasajeros que se realiza desde Soria es el que lleva hasta Madrid. Este servicio se realiza con dos trenes diarios por sentido, excepto los viernes y los domingos, cuando circulan tres trenes hacia Soria y Madrid respectivamente. Estos trenes efectúan parada en Quintana Redonda, Tardelcuende, Almazán Villa, Coscurita y Torralba, prosiguiendo su camino desde allí por la línea Madrid-Zaragoza, y efectuando paradas en Sigüenza, Jadraque, Alcalá de Henares y Madrid Chamartín.

La Ley 3/95, de Vías Pecuarias, en el artículo 1.2 de las Disposiciones Generales del Título Preliminar, define las vías pecuarias como las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. En el termino municipal de Soria la Cañada Real Soriana actúa como eje vertebrador de estos caminos de tránsito de ganado, recorriendo el municipio de norte a sur, atravesando el núcleo urbano. A partir de ella surgen otras vías de categorías inferiores -definidas en función de su anchura máxima-, que de norte a sur y de este a oeste son las siguientes:

- Colada del Arenalejo, en el norte municipal. Hace las veces de límite municipal con el municipio de Garay.
- Colada del Batán, también actúa de límite entre Soria y Garay. Se localiza al sureste de la anterior.
- Cordel de la Venta de la Verguilla o del Monte Valosandero. Discurre por gran parte del límite municipal occidental de Soria hasta llegar a su núcleo urbano.
- Vereda del Ventorro Jarrate. Llega al núcleo urbano de Soria procedente del límite occidental del municipio.
- Cordel de Peñaranda. Parte desde la Cañada Real Soriana hacia el este del municipio. De él surgen otros dos cordeles: el Cordel de Escarabajosa, con dirección noreste y el Cordel de Torralba, en dirección sureste.
- Cordel del Puente de Adamez, que se dirige al término municipal de Los Rábanos, al sur de Soria.

En cuanto a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento De una forma general, puede afirmarse que la ciudad de Soria posee suficiencia de ambas.

Con la construcción de la Estación de Tratamiento y Potabilización, ubicada en el paraje denominado “Los Centenales” con acceso desde la Carretera de Soria a Garray, que recibe las aguas procedentes de la captación en el río Duero, en el Azud del Campillo de Buitrago, el abastecimiento de agua a Soria ha dejado de ser un problema y no constituye ningún límite al crecimiento de la población.

Por su parte, la Estación Depuradora de Aguas Residuales situada al Sur de la ciudad en el Camino de la Rumba, junto al río Duero, ha resuelto la depuración de los vertidos de la ciudad. Fue diseñada inicialmente para una población de 45.000 habitantes, habiéndose previsto la posibilidad de ampliación de la capacidad de depuración si resultase necesario.

Respecto a los núcleos rurales del municipio, Las Casas, Oteruelos, Pedrajas y Toledillo, cuentan con abastecimiento de agua potable desde la red general y fosas sépticas para la depuración de los vertidos de aguas sucias.

El verdadero problema del agua en Soria, radica en la calidad de las aguas suministradas por la Confederación Hidrográfica del Duero, antes de su tratamiento.

La gestión integral del agua llevada a cabo por el Ayuntamiento desde hace ya varias corporaciones, no impide que la calidad de las aguas se haya deteriorado considerablemente por vertidos directos (aguas fecales procedentes de núcleos de población y polígonos industriales) o indirectos (residuos ganaderos, abonos y tratamientos agrícolas, etc.)

El suministro de energía eléctrica se halla resuelto, no existiendo limitaciones dignas de consideración.

Respecto a las infraestructuras energéticas básicas a considerar (oleoductos, gasoductos) por el término municipal discurre el Gasoducto Aranda de Duero-Soria y Ramal Almazán, que fue autorizado por la Resolución del 14 de enero de 2000 de la Dirección General de la Energía del Ministerio de Industria y Energía.

En cuanto a los residuos sólidos urbanos, centraremos este punto en la exposición y comentario de los datos encontrados en la página web de la Diputación Provincial de Soria. Según informes de la Diputación, cada soriano produce alrededor de 1 kg de residuos al día, lo que supone que se están produciendo alrededor de 34.000 / 35.000 toneladas de residuos al año. Ante esta situación, una de las tareas que asumieron conjuntamente gobierno regional, diputación provincial y ayuntamientos fue la de la gestión sostenible de dichos residuos.

Así, se firma en 1995 un convenio entre las tres administraciones para la construcción de un centro de tratamiento de residuos de ámbito provincial. Dos años más tarde, se inaugura el Centro de Tratamiento de Golmayo que supone la primera experiencia de

implantación de líneas de reciclaje y compostaje y que sirvió de referente para siguientes actuaciones.

2.6. MEDIO URBANO

Es difícil conocer de manera concreta el origen de la ciudad de Soria. En el monte Valonsadero se han encontrado pinturas rupestres con representaciones esquemáticas de figuras humanas, de animales y plantas que parecen haber sido realizadas por los habitantes de estos parajes entre los años 3000 y 2000 a. de C.

Apenas a 7 kilómetros de Soria, en término municipal de Garray, se encuentran los restos de la ciudad de Numancia. Hasta la fecha, los restos más antiguos allí encontrados datan del Bronce Medio y de la primera Edad del Hierro. Se trata de un cerro que explica su ubicación defensiva, donde se hallan los restos de la ciudad celtíbera de Numancia y los del posterior enclave romano. En Soria capital, en la parte alta de la ciudad (cerro del Castillo) se han encontrado también restos de lo que debió ser un importante castro celtibérico.

No obstante, el origen de Soria hay que buscarlo en la repoblación que Alfonso el Batallador (Alfonso I de Aragón) llevó a cabo hacia el 1110, tras reconquistar estos territorios a los musulmanes. Casi a un tiempo se establece también la orden militar de San Juan del Hospital, que consigue su primer fuero de manos de Alfonso el Batallador. Sin embargo, tras la reconquista, la ciudad siguió siendo escenario de luchas fratricidas, esta vez entre los reinos cristianos por su importante enclave estratégico, y poco después pasó a manos castellanas al ocuparla Alfonso VIII el Emperador, quien le concedió el fuero extenso en 1214.

En época medieval Soria tuvo una gran importancia tanto política como económica: a este respecto, la ciudad (desde su repoblación) era mayoritariamente cristiana, pero paulatinamente comenzó a crecer la judería, que se convertiría en una de las mayores de la provincia. La población judía se dedicó especialmente al comercio de paños y de ganado, así como de vinos y aceite. La expulsión de los judíos, en 1609 afectó enormemente a la ciudad, ya que supuso un notable descenso demográfico.

Poco antes de entrar en la Edad Moderna, Soria ya conocía un modo de gobierno peculiar: el Concejo, presidido por un juez, 18 alcaldes caballeros, e igual número de jurados, designados cada uno de ellos por los habitantes de cada barrio. Este fue el origen de los Doce Linajes, las familias de nobles que con el tiempo alcanzaron las posiciones de mayor poder político en la ciudad.

El tejido urbano actual, presenta restos del primitivo núcleo medieval, estructurado sobre el eje del Collado –calle Zapatería, calle Real–. Su morfología obedece a un modelo de calles estrechas e irregulares. Conserva en un 70% de su superficie, la estructura original.

En cuanto a la edificación, presenta una altura media de tres plantas, salvo en los bordes y calles más anchas, donde los desarrollos modernos han permitido construcciones de seis e incluso nueve plantas.

La política proteccionista emprendida por los Reyes Católicos puso fin a la época de esplendor económico que la Mesta había desarrollado. Acaba también la época de esplendor de Soria, ya que la rama soriana era la más importante de las que integraban la sociedad mercantil.

Pese a todo, desde principios del Renacimiento, Soria volvió a vivir una época de esplendor y muestra de ello son el gran número de palacios señoriales que surgieron, muchos de los cuales aún se conservan.

Durante la guerra de Sucesión Soria fue partidaria de Felipe V, aunque la ciudad no obtuvo grandes recompensas por su fidelidad a los Borbones. La posterior guerra de la independencia provocó que los propios sorianos se sublevaran contra las tropas invasoras y para ello destruyeron parte del entramado defensivo de las murallas y el castillo de la ciudad. Ya en ese siglo el declive demográfico es patente, y será una de las dolencias de la provincia hasta las fechas actuales.

La más destacada arquitectura civil se realizó en el siglo XVI con palacios y casas blasonadas concentradas en las calles nobiliarias de la Aduana Vieja y Caballeros. También cabe destacar el palacio de los Ríos y Salcedos, y el de los condes de Gómara.

El tamaño del recinto amurallado herencia de la época medieval era tan grande que pudo contener todos los desarrollos de la ciudad hasta finales del siglo XIX. En esos momentos, la ciudad inicia un proceso de expansión por la zona Oeste, mucho más llana y favorable al crecimiento urbano. Así, los efectos tardíos de la Revolución Industrial en España, permite la aparición de la primera estación del ferrocarril, en la actual Avenida de Mariano Vicén.

Ya en los primeros años del siglo XX se inician las primeras expansiones urbanísticas apoyándose en las carreteras de Valladolid, Madrid y Logroño. Hacia 1930 aparecen las ideas iniciales de ensanche ordenado que culminan con el Plan Urbanístico de 1948 (plan de alineaciones clásico de la época). Los crecimientos urbanos con posterioridad a 1960 responden a los objetivos del Plan General de 1961.

Herencia de este último período de evolución urbana son los ensanches de la ciudad. Por morfología se distinguen dos: uno al norte de la antigua carretera de Valladolid y otro al Suroeste de la ciudad medieval hasta la carretera de Madrid.

Además podemos encontrar diferentes crecimientos urbanos de vivienda unifamiliar. Un tipo de vivienda de mayor calidad en el entorno de la Dehesa y el Camino de los Toros y otro tipo de unifamiliares que responden a un desarrollo mucho más espontáneo y que quedó ordenado en las unidades de ejecución delimitadas en el Plan General del 94.

A finales del año 2001, cuando se realiza el último Censo de Edificios, Soria tiene un parque edificado de 3.633 edificios, la mayoría de ellos destinado principalmente a residencia (3.035) aunque hay 598 que tienen otros usos: o bien son equipamientos o

tienen una finalidad productiva. Por su parte, los edificios cuyo uso principal es el de residencia pueden compartirlo con un comercio, oficina, taller u otros.

Los edificios que tienen un uso no residencial representan el 16,5% del parque edificado del municipio frente al 7,2% de la provincia de Soria. La capital tiene unas dotaciones de equipamiento público y un tejido productivo que ocupa un número de edificios proporcionalmente bastante más alto que el valor medio de la provincia.

Estudiemos ahora las características de la edificación del municipio:

- *Número de plantas sobre rasante*

La mayoría de la edificación de Soria tiene una o dos plantas (51,6% de todo el parque); sin embargo, es en la provincia en donde estas alturas son predominantes, alcanzando el 80%, las construcciones rurales, edificios de una o dos alturas con uso unifamiliar, con frecuencia compartidos con el uso agrario, cuando no se trata de naves para esta actividad.

EDIFICIOS SEGÚN NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA. 2001 (%)		
Nº DE PLANTAS	SORIA	PROVINCIA
1	23,9	19,7
2	27,7	60,2
3	14,9	15,1
4	11,8	2,9
5 y más	21,8	2,0
TOTALES	3.633	41.996

Fuente: Censo de Edificios 2001, INE

En la capital encontramos un 15% de edificios de 3 plantas y con cuatro o más alturas otro 33,6%. Los más altos –entre 10 y 20 plantas- son el 0,4% de todo el parque, es decir 14 torres. En la edificación que supera las dos plantas se concentra la mayoría de la vivienda de la ciudad, mientras que con una o dos encontramos la vivienda unifamiliar de los núcleos rurales y de las urbanizaciones de la ciudad, además de la mayoría de los edificios de carácter productivo o dotacional.

Las siguientes variables analizadas tienen en cuenta únicamente la edificación que se dedica principalmente a vivienda.

- *Antigüedad de la edificación*

El parque edificado de Soria es mucho más joven que el de la provincia, hay un 11,9% de edificios anteriores a 1941 frente al 50,4% de la provincia; por el contrario, los edificios construidos desde 1981 son el 40% y el 18,3%, respectivamente. Solo en 2001 se ha construido casi el 5% del parque de Soria y tan solo el 1,6% de la provincia.

ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA 2001 (%)		
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	SORIA	PROVINCIA
Antes 1941	11,9	50,4
1941-1960	23,1	14,7
1961-1970	12,1	6,7
1971-1980	12,9	9,9
1981-1990	15,0	9,6
1991-1995	9,6	2,8
1996-2000	10,5	4,3
2001	4,9	1,6
TOTALES	3.035	38.978

Fuente: Censo de Edificios 2001, INE

Hay que tener en cuenta los 361 edificios construidos en la capital antes de 1941, en ellos y en algunos edificadas de años posteriores pueden darse situaciones de obsolescencia física o funcional, siempre que no hayan sido rehabilitados.

- *Estado de la edificación*

La mayor juventud de la edificación de Soria se refleja en una menor proporción de edificios ruinosos, o que están en estado malo o deficiente. Al final se obtiene un estado medio para el parque residencial que en el municipio es ligeramente mejor al de la provincia.

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA 2001 (%)		
ESTADO	SORIA	PROVINCIA
Ruinoso	1,1	2,1
Malo	2,0	3,4
Deficiente	7,3	11,5
Bueno	89,6	83,0
Estado Medio	3,9	3,8
TOTALES	3.035	38.978

Fuente: Censo de Edificios 2001, INE

En cualquier caso, nos encontramos con un 10,4% de edificios (316) que no están en buen estado, proporción que se parece mucho a la de los edificios construidos antes de 1941. Esta edificación, además, se encuentra muy localizada en el espacio.

A este respecto el Plan Urban II señala lo siguiente: “La edificación degradada del centro podría clasificarse en su mayor parte como infravivienda, en correspondencia con cierta homogeneidad en cuanto a tipología, época de la construcción, materiales y localización”.

La mayoría del parque de vivienda residencial de Soria se dedica a vivienda familiar. En el Censo de Viviendas de 1991 se constata la existencia de 47 viviendas colectivas; desconocemos su número actual pero seguramente habrá aumentando. La vivienda

colectiva es la destinada a ser habitada por un grupo de personas que no constituyen familia; en el caso de nuestro municipio se trata de residencias de ancianos y de estudiantes, cuarteles, establecimientos hoteleros (siempre que haya residentes en ellos en el momento de hacer el Censo de Edificios), conventos, etc.

Nuestro interés se centra en la vivienda familiar. El número de este tipo de viviendas ha aumentado en la década de los 80 en 4.373 unidades, pasando de 12.071 viviendas en 1981 a 16.444 diez años más tarde; en la década siguiente el incremento es menor (3.095 unidades), alcanzando el parque en el año 2001 la cifra de 19.539 viviendas.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y DEL PARQUE DE VIVIENDAS FAMILIARES DE SORIA. 1981-2001 (%)			
PERÍODO	INCREMENTO DE LA POBLACIÓN	INCREMENTO PARQUE VIVIENDA	DIFERENCIA
1981-1991	6,71	36,23	-29,52
1991-2001	8,62	18,82	-10,20

Fuente: Censos de Población y Viviendas, diversos años, INE y elaboración propia

En la evolución del número de viviendas construidas en esas dos décadas influye la disponibilidad de suelo residencial y su precio, la coyuntura económica, que tanta influencia tiene sobre la demanda de vivienda, pero lo que parece que tiene menos influencia es la evolución de la población de Soria: no solo las tasas de crecimiento son distintas, sino que cuando aumenta el crecimiento de la población disminuye la tasa del parque de viviendas.

Se construyen más viviendas de las que demandan los habitantes del municipio porque una parte importante de las viviendas que se hacen en la capital son para la gente de los pueblos de la provincia o para emigrantes que están fuera. Hay gente que ha comprado dos y tres pisos para alquilar a estudiantes y veraneantes, o venderlos más adelante.

Aunque se construyó menos en los años 90 el final de esa década ha sido más activo, si la media por año del decenio fue de 309 viviendas, entre 2000 y 2002 se construye una media de 565 viviendas por año.

La vivienda familiar se clasifica -según el Instituto Nacional de Estadística- en ocupadas y desocupadas. Las ocupadas se dividen, a su vez, en principales (se destinan a residencia permanente o habitual) y secundarias (se utilizan únicamente por temporadas, en fines de semana o en determinados casos).

Son desocupadas aquellas viviendas que sin encontrarse en estado ruinoso, y sin ser utilizadas como residencia principal o secundaria, se hallan deshabitadas en el momento del Censo por alguno de estos motivos: estar disponibles para su alquiler o venta; estar destinadas a tener en el futuro una utilización distinta a la de vivienda familiar; no tener decidido sus propietarios su posterior destino; estar en litigio entre sus propietarios; en mal estado teniendo que ser rehabilitadas para poder habitarse, etc.

Con todos estos antecedentes vamos a estudiar la evolución de los diferentes tipos de vivienda de Soria en los últimos veinte años del siglo pasado.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES. SORIA 1981-2001						
TIPO	1981	%	1991	%	2001	%
Principal	8.689	72,0	10.189	62,0	12.648	64,7
Secundaria	1.270	10,5	2.370	14,4	4.045	20,7
Desocupada	2.112	17,5	3.885	23,6	2.846	14,6
TOTALES	12.071	100,0	16.444	100,0	19.539	100,0

Fuente: Censos de Viviendas 1981, 1991 y 2001; INE y elaboración propia

- Vivienda principal. Su crecimiento es continuo, 1.500 viviendas en el primer decenio y 2.459 en el siguiente. Se corresponde con la evolución de la población en esos períodos, pero la evolución de la vivienda principal no solo procede del crecimiento demográfico sino de demandas internas a la población de cada momento: los jóvenes que se emancipan, la formación de nuevos hogares por matrimonio o por ruptura matrimonial, etc.
- Vivienda vacante, llamamos así a la suma de vivienda secundaria y desocupada, ya que el mismo INE reconoce que no siempre el agente censal puede distinguir entre ambas. Además, existen fuertes transvases entre una y otra: por ejemplo, la vivienda que ha comprado alguien de un pueblo puede utilizarse como vivienda secundaria –pasar su propietario temporadas en la capital –, hasta considerar que el momento económico es bueno para venderla o alquilarla.

El número de viviendas vacantes es importante, en los últimos años se ha situado entre el 35 y el 38% del parque total. Por supuesto, está por debajo del valor de la provincia (48%) y la región (39%) en 2001, porque en esta categoría están las casas que los emigrantes han dejado vacías en los pueblos, pero es bastante mayor que la media del país (31,5%).

Se trata de un stock que no debe de tenerse en cuenta para el computo de necesidades futuras de vivienda, ya que debe de responder a las necesidades internas a las que antes se ha hecho referencia.

Con posterioridad a 1980 han sido ocupadas el 88% de las viviendas del municipio, proporción que desciende al 70% en la provincia. Con anterioridad a 1981 se ocuparon el 12% de las viviendas de la ciudad (1.530 viviendas).

AÑO DE LLEGADA A LA VIVIENDA. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA 2001 (%)		
AÑO DE LLEGADA	SORIA	PROVINCIA
2001	6,8	4,7
1996-2000	21,7	17,0
1991-1995	16,5	12,4
1981-1990	24,3	20,5
1971-1980	18,7	15,4
1961-1970	7,7	10,0
1941-1960	3,8	10,8
Antes de 1941	0,6	9,2
TOTALES	12.648	33.650

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001, INE

Es una información que nos puede indicar que el parque de viviendas de la capital es más joven que el de la provincia, siempre que la rotación entre propietarios o inquilinos de las viviendas sea semejante en ambas instancias.

Desde 1996, el año 2001 es en el que se han habitado más viviendas –el más alto fue 1999 con 5,1% de todo el parque, mientras que en 2000 solo ha sido del 3,3%-, lo que parece indicar el buen momento que tiene la construcción en Soria.

- *Superficie útil de la vivienda*

La vivienda de la capital es, en general, más pequeña que la vivienda de la provincia: por debajo de los 90 m² hay un 68,5% de viviendas en el municipio y un 56% en la provincia. El tipo más frecuente se encuentra entre los 76 y los 90 m², y en este caso la proporción de viviendas del municipio es mayor: 37,9% y 31,6%, respectivamente.

Pero por encima de los 90 m² encontramos que en el conjunto de la provincia los valores son más altos que en la capital, seguramente porque en los pueblos la vivienda familiar suele tener un tamaño considerable al estar pensada, sobre todo las más antiguas, para una familia amplia y con uso compartido, con frecuencia, con alguna actividad productiva: agraria, comercial u otra.

SUPERFICIE ÚTIL DE LA VIVIENDA. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA 2001 (%)		
SUPERFICIE ÚTIL (M ²)	SORIA	PROVINCIA
Hasta 30	0,1	0,2
31-60	9,1	8,1
61-75	21,4	16,1
76-90	37,9	31,6
91-105	16,2	17,8
106-120	7,7	10,9
121-150	4,9	7,8
151-180	1,4	3,5
181 y más	1,3	3,9
TOTALES	12.648	33.650

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001, INE

Viviendas que tengan menos de 45 m² hay muy pocas (un 1%), en la ciudad lo más frecuentes son los pisos de 60 a 90 m², con casi el 60% del parque.

- *Vivienda según número de habitaciones*

VIVIENDAS SEGÚN NÚMERO DE HABITACIONES. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA. 2001 (%)		
HABITACIONES	SORIA	PROVINCIA
1	0,2	0,1
2	0,3	0,4
3	3,4	3,1
4	15,3	12,9
5	51,4	42,9
6	23,4	25,8
7	3,7	7,8
8	1,2	3,8
9	0,5	1,6
10 y más	0,5	1,6
TOTALES	12.648	33.650

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001, INE

Al ser más grande el tipo medio de vivienda de la provincia, tiene también un mayor número de habitaciones. En la capital lo más frecuente es que la vivienda tenga cinco habitaciones –se contabilizan dormitorios, salón y otros espacios comunes-, pero un 23,4% tiene 6 habitaciones.

- *Régimen de tenencia*

La propiedad es el régimen de tenencia mayoritario en Soria, el 85,5% de las viviendas están en esta situación, valor similar al que se da en la provincia. La diferencia está en que en la capital hay una proporción bastante alta de viviendas cuyos propietarios están pagando una hipoteca (26,3%), mientras que en la provincia lo que destaca es la vivienda en propiedad por herencia o donación.

Al final del año 2001 era considerable el número de familias de la ciudad endeudadas por la compra de una vivienda, pensemos que en España en ese momento los hogares que estaban pagando una hipoteca eran el 22,8%.

RÉGIMEN DE TENENCIA. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA 2001 (%)		
RÉGIMEN DE TENENCIA	SORIA	PROVINCIA
Propiedad, por compra totalmente pagada	57,1	54,9
En propiedad por compra con pagos pendientes (hipoteca)	26,3	16,6
En propiedad por herencia o donación	2,1	14,7
En alquiler	10,2	7,2
Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, por la empresa, etc.	2,4	3,6
Otras formas	1,7	3,0
TOTALES	12.648	33.650

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001, INE

El alquiler en España ha retrocedido del 15,1% en 1991 al 11,5% del año 2001, el valor que tiene en Soria capital es aún inferior: 10,2%. Poca vivienda en alquiler para el primer hogar de los jóvenes que se independizan (no es de extrañar que se alargue la estancia en los domicilios paternos) y para los inmigrantes.

- *Hogares que disponen de segunda vivienda y de vehículo*

El 15,3% de los hogares de la capital tienen una vivienda secundaria; en España esa proporción es del 13,4%.

Los sorianos que cuentan con una segunda vivienda la tienen en la provincia y también hay algunos que las dos casas las tienen en Soria; la mayoría son residencia de temporada y algunas pueden tener otra finalidad (para alquilar o vender, para que la ocupe más adelante un hijo, etc.).

HOGARES QUE DISPONEN DE SEGUNDA VIVIENDA Y DE VEHÍCULO. SORIA CAPITAL Y PROVINCIA 2001 (%)		
DISPONIBILIDAD	SORIA	PROVINCIA
Tiene 2ª vivienda en el mismo municipio	2,3	2,0
Tiene 2ª vivienda en la provincia	9,1	10,4
Tienen en otra provincia o en el extranjero	3,9	6,8
No dispone de 2ª vivienda	84,7	80,8
Con disponibilidad de vehículo	71,6	66,8
TOTALES	12.648	33.650

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001, INE

La disponibilidad de un vehículo es más frecuente en la capital, el 71,6% de los hogares de Soria tienen uno. Tanto este indicador como el de la posesión de una segunda vivienda confieren a Soria un nivel de renta alto, pensemos que en España solo el 68,3% de los hogares disponen de vehículo.

Resumiendo:

1. Tanto la vivienda, como el conjunto del parque edificado del municipio, son bastante recientes.
2. Predominan las viviendas entre 60 y 90 m².
3. El 85,5% del parque está en propiedad y el alquiler representa sólo el 10,2%. Algo más de la cuarta parte de los hogares de Soria están pagando una hipoteca.
4. El mayor problema del entorno de las viviendas es la falta de zonas verdes.

5. La proporción de hogares que cuentan con una segunda vivienda y la de aquellos que disponen de vehículo son más altos que los valores correspondientes de España.

- *Vivienda construida en los últimos años según licencias de obra concedidas*

Las viviendas para las que se ha solicitado licencia de obra en el período 2000-2002 han sido las que se reflejan en el siguiente cuadro.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PARA LAS QUE SE HA SOLICITADO LICENCIA. SORIA 2000-2002							
AÑO	UNIFAMILIARES			MULTIFAMILIARES			TOTAL
	Viviendas (1)	Promoción (2)	(1)/(2)	Viviendas (1)	Promoción (2)	(1)/(2)	VIVIEN.
2000	46	14	3,3	580	22	26,4	624
2001	74	13	5,7	626	26	24,1	700
2002	15	10	1,5	356	13	27,9	371

Fuente: Licencias de Obra Mayor, Ayuntamiento de Soria

La construcción de viviendas ha sido importante en los años 2000 y 2001 descendiendo a la mitad en 2002 por la falta de suelo calificado como residencial, lo que ha frenado el proceso constructivo en el municipio.

Se construye, sobre todo, vivienda multifamiliar, la unifamiliar representa en el trienio estudiado el 8% de todas las viviendas para las que se pidió licencia.

En el caso de la vivienda unifamiliar lo más frecuente es la solicitud de licencia para edificar una sola vivienda, pero también hay algunas promociones, la mayor de ellas es la de 57 viviendas en el Camino de la Veguilla, en 2001. Se construye también en los pueblos rurales del municipio, sobre todo en Pedrajas, alguna vivienda en Las Casas y una en Oteruelos.

La vivienda multifamiliar se presenta en promociones que superan de media las 20 viviendas por promoción; esa media descendió notablemente en 2002, sin embargo en ese año se hace la mayor promoción del trienio: la de 143 viviendas de la Av. de Valladolid con vuelta a Mosquera de Barnuevo.

La vivienda en la que invierte el soriano de los pueblos de la provincia es el piso, el unifamiliar interesa a algunos sorianos de la capital, y a lo que se construye en Soria le ha salido un competidor, por su mejor precio, en la urbanización Las Camaretas, en el municipio limítrofe de Golmayo.

La rehabilitación es escasa, solo se han solicitado dos licencias en 2001.

La promoción deberá tomar en consideración la demanda creciente de vivienda unifamiliar y ofertar una tipología de pisos más variada, ya que se producen necesidades nuevas a las que hay que dar respuestas nuevas, desde la vivienda joven que demanda un apartamento hasta las necesidades de colectivos como los minusválidos, superficies y contenidos

distintos para personas o familias con necesidades distintas. Sin duda la iniciativa pública tiene que tener una intervención más decidida en el mercado de la vivienda de Soria.

La rehabilitación de vivienda en el casco histórico debe de ser política prioritaria y ello por dos motivos, para incentivar a la población a que se asiente en esta parte de la ciudad, y para evitar el deterioro que ha producido el abandono de sus habitantes.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- Estimación de dotaciones de equipamiento educativo y análisis de déficit

Comenzamos recordando las cifras recientes disponibles:

PLAZAS Y MATRÍCULAS EN LOS DISTINTOS NIVELES FORMATIVOS DE LA ENSEÑANZA PÚBLICA Y PRIVADA. MUNICIPIO DE SORIA CURSO 2003-2004				
NIVEL	ENSEÑANZA PÚBLICA		ENSEÑANZA PRIVADA	
FORMATIVO	PLAZAS	MATRÍCULA	PLAZAS	MATRÍCULA
El 1º Ciclo (0-2 años)	231	226	246	162
El 2º Ciclo (3-5 años)	900	847	375	378
Primaria (6-11 años)	1.800	1.711	1.075	872
ESO (12-15 años)	-	1.271	-	1.158
Bachillerato (16-17 años)	-	806	-	103
FP (16-18 años)	-	755	-	75
Garantía Social (16-21 años)	-	52	-	-

Fuente: Dirección Provincial de Educación de Soria, Consejería de Educación y Cultura, Junta de Castilla y León, 2004

POBLACIÓN DE SORIA POR TRAMOS DE EDAD DEMANDANTES DE DOTACIÓN EDUCATIVA Y MATRÍCULA PÚBLICA Y PRIVADA EN CADA TRAMO. CURSO 2003-2004		
EDADES (AÑOS)	POBLACIÓN	MATRÍCULA
0-2	1.017	382
3-5	1.114	1.225
6-11	2.257	2.583
12-15	1.531	1.964
16-18	1.323	1.739
TOTAL	7.242	7.899

Fuente: Dirección Provincial de Educación de Soria, Consejería de Educación y Cultura, Junta de Castilla y León, 2004; Padrón continuo a 19/12/2003, Ayuntamiento de Soria y elaboración propia

La diferencia entre plazas escolares y matrícula procede del carácter de cabecera de zona de enseñanza que tiene la capital, a la que acuden niños de los municipios próximos para la Educación Infantil y Primaria y de más lejos para la Enseñanza Secundaria.

La información recogida en la Dirección Provincial de Educación de Soria es la siguiente:

- Los Centros de Educación Infantil y Primaria son suficientes, no se ocupan espacios inadecuados, tipo talleres, bibliotecas u otros, porque las aulas existentes cubren la demanda.
- Lo mismo ocurre con la ESO, el Bachillerato y la Formación Profesional.

Las previsiones que tiene la Dirección Provincial en Soria de la Consejería de Educación y Cultura son las siguientes:

1. Centro de Educación Infantil de Primer Ciclo (0-2 años). El suelo será municipal y construye la Junta de Castilla y León, contará con 6 unidades pero aún no se conoce emplazamiento (desde el Ayuntamiento se habla del Barrio de Santa Bárbara).
2. El Colegio Infantes de Lara es de línea 1 (3 aulas de Educación Infantil y 6 de Primaria); este centro desaparece y se crea otro de línea 2 (6+12) en la parcela U-25, en el mismo barrio. Contara con comedor y gimnasio, equipamiento que no tiene el colegio actual.
3. En el Colegio Doce Linajes (Barriada Yagüe) se ha pasado de línea 1 a línea 2 por lo que sería necesaria la construcción de una sala deportiva en terreno que hay junto al centro, que es suelo público.
4. En el Colegio Las Pedrizas está el Centro Psicopedagógico y el Centro de Profesores de Soria, que ocupan mucho espacio; por otra parte, el Colegio de Prácticas Numancia está en la planta baja de la Escuela del Profesorado. Como la Escuela del Profesorado se traslada al Campus Universitario, el Colegio Numancia ganará espacio y al resto del edificio podría ir el Centro Psicopedagógico, con lo que el Colegio Las Pedrizas ganaría también espacio.
5. Colegio La Arboleda, construcción de una sala o un polideportivo, como el centro no tiene espacio podría ir en la ladera del Mirón, en donde hay una parcela de suelo municipal calificado como dotacional.
6. Instituto de Formación Profesional con Residencia para estudiantes. Se trata de un centro con especialidades que no hay en la provincia por lo que se necesita una Residencia de 50 plazas. La superficie del Instituto –comprendida la Residencia- sería de 10.000 m².
7. Nuevo emplazamiento para la Escuela de Idiomas que ahora comparte espacio con el IES Antonio Machado.
8. Conservatorio de Música. El actual centro se ha quedado pequeño, por eso la enseñanza de tres instrumentos se imparte en otros centros. El nuevo emplazamiento podría estar

en el Barrio de Santa Bárbara o en la zona de atrás del Centro Cultural Palacio de La Audiencia.

Los suelos necesarios serían los siguientes:

- Centro Infantil de Premier Ciclo: Si se piensa en una matrícula de 82 alumnos –con una dedicación de dos aulas por edad-, se podría pensar en un tamaño de parcela de 2.500 m²
- CEIP de línea 2: 9.000 m².

En cuanto al equipamiento universitario de Soria, la situación periférica de la provincia y su escasa población dificulta la instalación y mantenimiento de una Universidad en la ciudad. Se crearon Facultades de Medicina y Filosofía, los tres primeros cursos, y fueron inviables por el escaso número de alumnos.

- Estimación de dotaciones de equipamiento sanitario y análisis de déficit

Las previsiones de Sacyl para Soria son las siguientes:

- Equipamiento Hospitalario
 - . Hospital de San Bárbara

Para este Hospital se ha redactado un Plan Director, que en breve pasará a proyecto, para empezar las obras en 2005 y terminarlas en esta legislatura. Es una reforma interior del edificio que aumenta el volumen y la capacidad de camas. Del edificio actual, con sus dos alas, uno de los bloques se dedicará a camas (con habitaciones individuales), otro será para hostelería y en un edificio nuevo, formando cuerpo con el resto, irán los puntos críticos (quirófanos, UVIS, laboratorios, rayos, etc.). Se ampliará la capacidad técnica, por ejemplo, en estos momentos hay contratada con una empresa privada la resonancia magnética, que cuando se haga la reforma irá en la zona de puntos críticos.

- Atención Primaria
 - . A corto plazo

El edificio del Paseo del Espolón, en el que están los dos Centros de Salud Soria Norte y Sur, se está quedando pequeño y tiene problemas con el tema de emergencias porque no cumple la Normativa (hay que hacer una escalera de emergencia provisional). Además, se va a ampliar la plantilla a 4 médicos más y no hay suficientes despachos.

En el edificio de la Milagrosa se quieren hacer 24 despachos con la idea de trasladar ahí el Centro de Salud Soria Sur.

. A medio plazo

El Centro de Salud Soria Rural está incluido en el Hospital Virgen del Mirón, como el Hospital debería de quedar únicamente para esta función, se puede pensar en un nuevo Centro de Salud en el que ubicar Soria Norte y Soria Rural, que podría estar en algún terreno del barrio de Santa Bárbara, de hecho hay uno junto a una Iglesia y al Centro de Alzheimer que podría servir a este efecto. Serían necesarios 1.000 m² para un edificio de dos o tres alturas.

Con la reforma del Hospital de Santa Bárbara y el posible traslado del Centro de Salud Soria Sur al edificio de la Milagrosa, el equipamiento de la ciudad queda resuelto a corto plazo. Más adelante se puede pensar en la construcción de un nuevo edificio para Soria Norte y Soria Rural. Quedaría liberado para otros usos el Edificio del Paseo del Espolón, con problemas de Normativa y de aparcamiento en su entorno.

- Estimación de dotaciones de equipamiento de servicios sociales y análisis de déficit

El equipamiento parece suficiente en una primera instancia, sin embargo, se pueden detectar algunas carencias y proponer la calificación de suelo para dotaciones dedicadas a la tercera edad. Hay que recordar que en el municipio viven 7.297 ancianos a los que se suman las personas mayores de muchos pueblos de la provincia que viven parte del año en la ciudad.

- Hogar de la Tercera Edad

La justificación para este equipamiento la encontramos en la total concentración de esta dotación en el centro de la ciudad, a la que tienen que desplazarse las personas mayores de los barrios periféricos, lo que puede ser especialmente penoso en invierno.

Se propone la construcción de un Hogar en el Barrio de Santa Bárbara. La Revista CEUMT, a la que ya se ha hecho referencia, señala un tamaño medio de 1.000 m² de techo (por ejemplo, un edificio de dos pisos ocupando el 50% del solar). Por lo demás se trata de un equipamiento que puede compartir uso en la edificación, por ejemplo, en los bajos de un edificio residencial.

- Residencia para mayores

Teniendo en cuenta el envejecimiento de la población de Soria y su provincia, un equipamiento de este tipo tiene la demanda asegurada. Además, las Residencias emplean un número considerable de personas, en su mayoría mujeres de diferente cualificación. Por ello se puede calificar suelo para una Residencia, independientemente de la entidad que la construya y la dirija.

CEUMT propone 60 m² de suelo por plaza, que incluyen tanto las habitaciones como los espacios comunes y zonas al aire libre. Se puede pensar en una Residencia de 100 plazas y una superficie de 6.000 m².

Las demandas que se han planteado desde la Concejalía de Bienestar Social no necesitan un suelo específico. El nuevo emplazamiento de estos servicios podría estar en el antiguo Colegio de Dña. Carmen, en la plaza del Mercado, que tiene como ventajas ser un edificio bastante grande en un sitio céntrico. Otras demandas -un Punto de Encuentro, un piso para que los niños en acogida puedan ver a sus padres biológicos, o para que los padres separados tengan un espacio neutro para estar con sus hijos- deben de formar parte del Programa de Vivienda Social del Ayuntamiento.

- Estimación de dotaciones de equipamiento sociocultural y análisis de déficit

Con el equipamiento existente Soria se encuentra cubierta en sus necesidades, por lo menos en sus necesidades “estándar”. Por ejemplo, CEUMT señala la necesidad de 0,06 m² de biblioteca por habitante, con un tamaño de 1.500 m² por cada 25.000 habitantes. Con la población de la ciudad serían necesarios 2.400 m² que quedan cubiertos sobradamente con la biblioteca que tiene la Junta de Castilla y León.

Otra cosa es el tema de la Casa de Cultura, posiblemente cumple el estándar para este tipo de dotación pero su capacidad está al límite de las demandas de la sociedad en cuanto a programación cultural, teniendo en cuenta que es el único espacio escénico y con capacidad para organizar congresos que hay en la ciudad, y nos atreveríamos a decir en la provincia.

El proyecto que tiene el Departamento de Cultura del Ayuntamiento de Soria es su ampliación en una parcela de 10.000 m² que hay detrás del Centro Cultural, solar de propiedad privada. La ampliación tendría las siguientes características:

1. Edificio rectangular de 330 m² anexo al Centro Cultural, con sala de cámara de forma semicircular y un equipamiento simple para el manejo de dos personas; abriendo el muro de comunicación de los dos edificios se puede ampliar el hall del Centro Cultural, que ahora queda escaso para albergar a 500 personas; este edificio contendría, además, una serie de salas con diferentes aforos, desde 10-15 personas hasta 100, salas que se podrían ceder a colectivos culturales o que podría utilizar la banda de música.
2. En el centro de la parcela se pretende construir una sala múltiple de 1.050 m² con configuración de espacio polivalente, tendría una caja escénica dotada de peine y embocadura con posibilidad de abrirse al interior y al exterior del edificio, lo que permitiría espectáculos al aire libre.

Hay un convenio con la Junta de Castilla y León de forma que se le cedería una parte del solar para hacer un edificio singular.

Con esta ampliación se reforzaría el carácter emblemático de la Casa de la Cultura Palacio de la Audiencia y se remarcaría la centralidad de la Plaza Mayor, incidiendo en la rehabilitación del casco histórico. Además, se pretende establecer el tránsito peatonal

desde el parque del Castillo hasta el de la Alameda, posiblemente a través de una pasarela que sorteara el tráfico de la calle Los Betetas.

Con esta actuación el equipamiento cultural de Soria estaría completo por bastante tiempo.

- Estimación de dotaciones de equipamiento deportivo y análisis de déficit

Previsiones municipales

- Polideportivo Fuente del Rey
 - . Campo de fútbol 7 de tierra, con iluminación artificial, abierto hasta las 10 de la noche. Al barrio de Santa Bárbara le va a venir muy bien porque, excepto la instalación del colegio, no tiene ningún terreno para jugar. Hay suelo disponible para esta instalación.
 - . Una pista de padel. Es un deporte que está en auge y en Soria no hay ninguna instalación de este tipo. Hay suelo disponible.
- Complejo Deportivo de San Andrés
 - . Campo de fútbol de hierba artificial para el año 2004.
- Complejo de los Pajaritos
 - . Se está haciendo un módulo de atletismo cubierto muy bien dotado para los atletas que en invierno quieran entrenar salto, velocidad, etc. Irá dentro del Centro de Entrenamiento de Alto Rendimiento que se ha creado.
 - . Una pista de padel.
 - . Una pista polideportiva y otra de voleibol para la gente del barrio.

Además de crear nuevos centros se quiere reformar algunas de las instalaciones existentes:

- . La piscina al aire libre del Polideportivo San Andrés se va a reformar para volverla a abrir el año que viene.
- . Las 3 canchas de tenis del Polideportivo San Andrés y las 5 que hay en el Polideportivo Fuente del Rey son descubiertas y se va a intentar cubrir por lo menos dos.
- . Se está intentando rodear a Soria con un carril bici que baje por el río Duero y faltan pocos kilómetros para hacerlo. Cuando se arreglen las márgenes del Duero se podría hacer un carril bici y otro para footing.
- . A cada pedanía habría que dotarla de una pista polideportiva.

Los Pajaritos es el sitio idóneo para seguir potenciando las instalaciones deportivas en Soria, porque es amplio y tiene buenos aparcamientos. El planeamiento urbanístico debe

tratar de consolidar este emplazamiento como la ciudad del Deporte de Soria, estipulando los desarrollos necesarios.

Necesidad estándar de equipamientos

La Normativa sobre instalaciones deportivas y para el esparcimiento (NIDE), del Consejo Superior de Deporte, establece una batería de estándares urbanísticos para cinco tipos de equipamiento deportivo:

- . Pistas pequeñas
- . Salas y Pabellones
- . Campos grandes
- . Piscinas al aire libre
- . Piscinas cubiertas

Para el tamaño poblacional del municipio y la zona climática en que se encuentra se establece un estándar para cada una de estas dotaciones, siempre en metros cuadrados de parcela. En el caso de Soria, se va a trabajar con el clima continental y con el estrato de población de 40.000 habitantes.

ESTÁNDARES (METROS CUADRADOS NECESARIOS)		
TIPO DE DOTACIÓN	ESTÁNDAR (M ² /HAB)	SUPERFICIE NECESARIA (M ²)
Pistas pequeñas	0,25	10.000
Salas y Pabellones	0,048	1.920
Campos grandes	0,55	22.000
Piscinas aire libre	0,023	920
Piscinas cubiertas	0,0060	240

Teniendo en cuenta que el equipamiento deportivo de Soria se articula en torno a complejos polideportivos en los que se integran pistas polideportivas, pabellones, campos grandes y piscinas, se va a obtener la suma de la superficie necesaria para enfrentarla con la existente.

La superficie necesaria con la población actual es de 35.080 m², mientras que el equipamiento existente tiene algo más de 45.090 m².

La política respecto al equipamiento deportivo que se ha seguido en Soria es la de concentrarlo en grandes conjuntos, cubriendo la ciudad con cuatro complejos estratégicamente situados. Se trata de una política obligada por el riguroso clima y favorecida por el escaso tamaño de la ciudad. A esto solo se puede añadir la necesidad de crear pistas polideportivas en algún barrio y en las pedanías, para la práctica del deporte de base, política ya emprendida por el Ayuntamiento, y que no es necesaria en los barrios en donde se utilice la pista de algún colegio.

- Estimación de dotaciones de espacios libres y zonas verdes y análisis de déficit

Previsiones municipales

- Parque del Castillo

- . Abrir el parque a la ciudad, que se comunique mejor con ella, y para eso se va a hacer un anillo verde junto al río, por la parte sur.
- . Hacer dos miradores, uno hacía San Saturio y el otro hacía el Norte. Hasta ahora las actuaciones, desde el punto de vista del ajardinamiento, lo que han hecho es generar pantalla y lo que se quiere es abrir determinadas zonas para encuadrar vistas panorámicas.
- . Acondicionar lo que sería la conexión del Castillo con el río; ahora se realiza por lo que se llama “las siete curvas”, una carretera con mucha pendiente y sin acera por donde puedan bajar las personas. Se va a hacer una acera y se va a iluminar.

- Valonsadero

- . Crear un corredor verde por el que se pueda ir paseando o en bicicleta hasta el monte.

Se quiere hacer una zona de huertos urbanos en el río Golmayo, para personas de la tercera edad.

En los nuevos barrios se está cumpliendo la Norma, se hacen zonas estanciales pero sin continuidad entre ellas. Para dotar a las zonas verdes de una cierta continuidad habría que crear pasillos verdes que las conectara.

Necesidad estándar de zonas verdes

Si se multiplican la población de Soria por los estándares urbanísticos para zonas verdes, se obtendría la necesidad de 20 ha para sistemas generales y 13 para sistemas locales. Esa superficie es ampliamente superada con los 48,8 ha existentes o que son suelo calificado y aún no ejecutado, por lo que hay que concluir que Soria tiene un superávit de metros cuadrados por habitantes suficiente para absorber la demanda de un previsible crecimiento de población en los próximos años.

- Resumen

En la siguiente tabla se resumen las necesidades de suelo dotacional que tiene el municipio de Soria. Algunas de las instalaciones podrían estar en el barrio de Santa Bárbara, ya que su fuerte crecimiento está dejando infradotado y se dispone de suelo dotacional procedente de las cesiones del planeamiento parcial, es el caso de la Escuela Infantil de Primer Ciclo, el Hogar para la Tercera Edad o el edificio en el que se ubiquen los Centros de Salud Norte y

Rural. Las pistas polideportivas están pensadas para las cuatro pedanías y para los barrios con menos dotación deportiva.

NECESIDADES DE DOTACIONES EN EL MUNICIPIO DE SORIA		
EQUIPAMIENTO	OBSERVACIONES	SUPERFICIE (M ²)
ENSEÑANZA		
CEI Primer Ciclo (0-2 años)	6 unidades (82 alumnos)	2.500
CEIP Línea 2	6 + 12 unidades (450 alumnos)	9.000
SANIDAD		
Edif. C. S. Norte y Rural		1.000
SERVICIOS SOCIALES		
Hogar Tercera Edad		1.000
Residencia de ancianos	100 plazas	6.000
DEPORTE		
6 Pistas Polideportivas		40 x 20 cada pista

2.7. AFECCIONES

En la actualidad está vigente en Soria el Plan General de 1994, aprobado definitivamente por las Cortes de Castilla y León, el 21 de abril de 1994 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma con fecha del 2 de Mayo de 1994.

La aparición de nuevas circunstancias de carácter socioeconómico y la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, unido a que en abril de 1998 se cumplía el primer cuatrienio desde la aprobación definitiva del Plan del 1994, hacía necesaria la Revisión del mismo.

Lo dilatado del tiempo transcurrido desde la Aprobación Definitiva del Plan General de 1994, con fecha de 21 de abril, nos lleva a pensar en una gestión del planeamiento muy amplia.

Sin embargo, y si nos referimos al suelo urbanizable en los primeros cuatro años solo se habían desarrollados dos sectores, por lo que el mayor dinamismo en el desarrollo urbanístico se ha producido en los últimos años

3. DEFINICION DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO.

Los objetivos que se persiguen con la formulación, redacción, tramitación, aprobación y ejecución del Plan General de Soria y que a continuación se relacionan, responden por una parte a los exigidos con carácter general por la normativa urbanística que emana de la Comunidad de Castilla y León, y por otra los objetivos específicos son el resultado de la refundición de los establecidos en los Proyecto de Revisión Plan General del año 1998 y 2001, así como de las opiniones deducidas fundamentalmente en los debates y reuniones habidos entre el equipo redactor y los representantes de los grupos políticos de la Corporación municipal. Se trata en suma, de unos objetivos y criterios consensuados por parte de todos los grupos representados en la corporación municipal.

3.1. OBJETIVOS GENERALES

- a) Revisar el vigente Plan General de 1994 y adaptarlo a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- b) Preparar a Soria para hacer frente durante el siglo XXI a su función de capital de provincia y cabecera de comarca, previendo su desarrollo continuado y sostenible, y poniendo énfasis tanto en el desarrollo cuantitativo como en el cualitativo.
- c) Asegurar que el uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa territorial y urbanística.
- d) Establecer una ordenación urbanística que favorezca y fomente el progreso económico y la modernización de las infraestructuras y equipamientos.
- e) Favorecer el desarrollo social, equilibrado y sostenible y la mejora de la calidad de vida y de la cohesión social de la población, controlando la densidad humana y edificatoria, regulando las condiciones de uso del suelo y el subsuelo, promoviendo la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades, e integrando los sistemas e infraestructuras de transporte.
- f) Establecer reservas de suelo para la ubicación de dotaciones urbanísticas en condiciones óptimas de situación, extensión, accesibilidad, facilidad de gestión y ejecución, así como su coherencia con el planeamiento sectorial.
- g) Proteger el medio ambiente, promoviendo el desarrollo sostenible y la conservación y en su caso la recuperación del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general de las condiciones ambientales adecuadas, mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio soriano.

- h) Proteger el patrimonio cultural, garantizando su conservación y favoreciendo la recuperación del patrimonio arqueológico, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y tipos arquitectónicos singulares, y de las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades de Soria y sus pedanías.
- i) Mejorar la calidad urbana, promoviendo la rehabilitación de las áreas degradadas y señalando normas de diseño que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones que la conforman, y asimismo impidan una adecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
- j) Impedir la especulación del suelo, en especial asegurando la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- k) Garantizar el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico entre los afectados por la misma.

3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Clasificar el suelo conforme lo establecido por la LS98 y L5/99 de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento.
- b) Categorizar las distintas clases de suelo para dar respuesta a las necesidades y demanda social de desarrollo sostenible, permitiendo el crecimiento ordenado de la ciudad a medio y largo plazo, y estableciendo los parámetros básicos que lo regulen.
- c) Posibilitar la oferta diversificada de viviendas en cuanto a tipologías edificatorias y su localización espacial mediante la calificación global de los suelos urbano y urbanizable y la calificación pormenorizada del suelo urbano.
- d) Potenciar el desarrollo socioeconómico de Soria y la generación de puestos de trabajo, calificando como suelo empresarial e industrial el área de Valcorba en extensión suficiente para que sirva como reclamo para la implantación de grandes nuevas empresas con secciones de I+D, y para las existentes en la ciudad fomentando su desplazamiento al área de Valcorba, y evitando su traslado fuera del municipio.
- e) Favorecer que el empleo terciario de nueva creación se localice en el suelo urbano existente y que las eventuales circunstancias que demanden cuantías importantes de suelo, puedan ser satisfechas en el suelo urbanizable.
- f) Evitar la existencia de limitaciones sustanciales para el desarrollo por razón de las infraestructuras básicas. Para ello se posibilitará la susceptibilidad de ampliación y adaptación a los requerimientos que demande el crecimiento de Soria.

- g) Prever el futuro desarrollo del suelo tanto industrial como residencial de Soria, de forma que se potencie la integración del río en la Ciudad.
- h) Proteger de forma realista y viable el Casco Histórico, así como su rehabilitación.
- i) La defensa del patrimonio cultural y de los medios natural y paisajístico de la Ciudad.
- j) La mejora de la imagen de la Ciudad, la configuración del espacio urbano, y el incremento de la calidad de vida de la población soriana.

3.3 CRITERIOS DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Los criterios seguidos para la revisión del PGOU son los siguientes:

- a) Incorporación de las resoluciones de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por las que se modificaban aspectos del Plan General de 1994.
- b) Recoger en el Plan General y hacerlas suyas, sin más variaciones que las precisas para satisfacer el interés general, las modificaciones de elementos ya aprobados del Plan General de 1994, así como el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y en ejecución.
- c) Previsión de nuevos sectores de suelo urbanizable para la construcción de vivienda unifamiliar, teniendo en consideración la creciente demanda de suelo para esta tipología edificatoria; y, fijación general de los índices de edificabilidad y aprovechamientos asignados a los sectores de suelo urbanizable.
- d) Establecer una propuesta de Cinturón Verde.
- e) Reasignación de suelo para Sistemas Generales, fundamentalmente en el Sector S-1 en sustitución del Campus Universitario.
- f) Unificación en un solo ámbito territorial de los dos Polígonos Industriales de “Las Casas” y revisión de las normas relativas a usos compatibles y prohibidos en el suelo industrial.
- g) Reconversión de las zonas industriales de Avda. de Valladolid y Avda. Eduardo Saavedra. Establecimiento de una ordenanza de transformación o reconversión del uso industrial o residencial.
- h) Prever la redacción de Planes de desarrollo para un estudio pormenorizado de los barrios de Oteruelos, Pedrajas y Toledillo.
- i) Crear una Normativa urbanística específica para la Barriada de Yagüe, al efecto de no desvirtuar las características de la zona.

4. RESOLUCIONES DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Las Resoluciones de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León referidas al Plan General de 1994 de Soria que suponen modificaciones de su contenido, son las siguientes:

- Orden de 29 de marzo de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Rogelio Villar Hernández, en representación de “Urbanizadora y Construcciones, S.A.”, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. (Ref: Exp. 104/94).
- Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 12 de septiembre de 1995, por la que se corrige el error de hecho existente en la Orden de 28 de junio de 1995, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Luis Mariano Pascual Alonso, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. (Ref: Exp. 105/94).
- Orden de 29 de marzo de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por “Inmobiliaria M.R., S.A.”, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. (Ref: Exp. 118/94).
- Orden de 7 de junio de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Ricardo Sánchez Sanz y Hermanos, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. (Ref: Exp. 131/94).
- Orden de 12 de julio de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. José Carlos Arribas Amo, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. (Ref: Exp. 144/94).
- Orden de 23 de noviembre de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. José M^a Hernández Medrano, D. Emilio Saíñz Lafuente, D. Ricardo Sánchez Sanz, D. Angel Rubio Sebastián, D. Ramón Siscart Garriga, D. Gregorio Isla Romera, D. Adolfo Martínez del Barrio, D. Alejandro Rodríguez Domínguez, D^a Concepción Rodríguez Calvo, D. Nicolás Lázaro Muñoz y D. Pedro Arribas Bosque, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana

de Soria. (Ref: Exptes. 152/94, 152-a/94, 145/94, 146/94, 147/94, 148/94, 149/94, 150/94, 151/94, 153/94, 154/94 y 155/94).

- Orden de 7 de junio de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Manuel Domínguez Magdalena, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. (Ref: Exp. 120/94).
- Orden de 26 de junio de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Victor Manuel Asensio Roldón, en representación de "Escuelas Pías de Aragón" y D. Angel Jiménez Díez, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. (Ref: Exp. 99/94).

A continuación se realiza una breve descripción de cada una de ellas.

4.1. EXPEDIENTE 104/94

Orden de 29 de marzo de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Rogelio Villar Hernández, en representación de "Urbanizadora y Construcciones, S.A.", contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Los terrenos propiedad de "Urbanizadora y Construcciones, S.A.", se encuentran comprendidos entre la Avda. de Valladolid y la C/ Tarrasa, y clasificados en el P.G.O.U. de 1994 como suelo urbanizable programado.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ha resuelto que se rectifique la delimitación de suelo urbano en esta zona, en el sentido de clasificar como urbano lo que era considerado de "reserva urbana" en el Documento de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado por el Ayuntamiento de Soria en 1991, excluyendo esta parte del terreno del sector de suelo urbanizable programado P-1 e incluyéndolas en la Unidad de Ejecución U-31.

Supone, por lo tanto, la modificación del límite de suelo urbano y de las delimitaciones de la Unidad de Ejecución U-31, Avda. de Valladolid-C/ Tarrasa y el Sector P-1, Avda. de Valladolid-Cno. de Los Royales del Plan General de 1994, siendo las superficies resultantes de tal modificación las siguientes:

U-31Superficie total = 61.104,51 m²

P-1Superficie total = 153.168,25 m²

En la actualidad, la Unidad de Ejecución U-31, se encuentra desarrollada urbanísticamente y en fase de ejecución de la edificación. El Sector P-1 del Plan General de 1994, pasa a denominarse, con la adaptación de la Revisión del Plan a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Sector SUD-OD-1, Prados Vellacos-Este, que se incluye con ordenación detallada en el Anexo de las Normas.

4.2. EXPEDIENTE 105/94

Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 12 de septiembre de 1995, por la que se corrige el error de hecho existente en la Orden de 28 de junio de 1995, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Luis Mariano Pascual Alonso, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

La modificación afecta a los terrenos situados entre la Ctra. de Madrid y el Polideportivo de Los Pajaritos, incluidos según el Plan General de 1994 dentro del perímetro de Suelo Urbano con la calificación de industrial reconvertible, y cuya superficie aproximada es de 98.324 m².

Conforme a la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 12 de septiembre de 1995, se rectifica la delimitación del suelo urbano en dicha zona, excluyendo la ampliación de 75 m. de fondo, manteniéndose la delimitación aprobada el 26 de febrero de 1990, y se clasifica el área excluida como suelo urbanizable.

Como consecuencia de lo anterior, la nueva situación urbanística de los terrenos a los que se refiere esta modificación es la siguiente:

- Suelo Urbano.

Comprende lo limitado por las construcciones existentes.

Superficie: 45.557,34 m²

Uso: Residencial y equipamiento.

(Desarrollado mediante PERI aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 de noviembre de 1999).

- Suelo Urbanizable Delimitado.

Superficie: 52.766,77 m².

Según se refleja gráficamente en los planos correspondientes.

Se crea por tanto, un nuevo sector de suelo urbanizable delimitado con la denominación de Sector SUD-2, Carretera de Madrid Sur.

Las determinaciones que afectan a dicho sector se incluyen en el Anexo de las Normas correspondiente a los sectores de suelo urbanizable en régimen transitorio.

4.3. EXPEDIENTE 118/94

Orden de 29 de marzo de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por "Inmobiliaria M.R., S.A.", contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

La parcela afectada por la presente modificación está situada en el Paseo de Santa Bárbara, s/n, y clasificada en el Plan General de 1994 como "suelo urbanizable programado", formando parte del sector P-3, Eras de Santa Bárbara.

En cumplimiento de la citada Orden se rectifica la delimitación del suelo, clasificando como suelo urbano los terrenos comprendidos entre el límite aprobado por el Plan General de 1994 y una línea situada a 20 m del eje de la calle actual, perpendicular al Paseo de Santa Bárbara, situada en el borde sureste de la parcela propiedad de Inmobiliaria M.R., S.A.; y cuya superficie es de 2.033 m². excluyendo por tanto dichos terrenos del sector P-3, Eras de Santa Bárbara. Este sector ha sido desarrollado incorporando esta modificación en su delimitación.

Los terrenos anteriormente descritos, estaban afectados en parte por los sistemas generales del sector P-3. Se clasifican por tanto como suelo urbano, y se les asigna como uso global el de espacios libres de dominio y uso público y comunicaciones, correspondiendo como usos pormenorizados el de Parques y Jardines y red viaria.

4.4. EXPEDIENTE 131/94

Orden de 7 de junio de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Ricardo Sánchez Sanz y Hermanos, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Los terrenos a que se refiere la citada Orden están situados entre las calles Antolín de Soria, Santa Clara y prolongación de Venerable Carabantes, calificados en el Plan General de 1994 como suelo sin ordenar de grado 2, e incluidos en la Unidad de Ejecución U-21, Prolongación calle Santa Clara.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio resolvió estimar en parte el recurso de reposición interpuesto en el sentido de que el terreno que forma parte de la manzana delimitada por las calles Juan A. Simón y Venerable Carabantes, debe tener el aprovechamiento tipo de 2,12 m²/m², que es el de la manzana de la que forma parte.

En consecuencia, se modifica la delimitación de la Unidad de Ejecución U-21 excluyendo la parte del terreno que urbanísticamente forma parte de la manzana colindante al Oeste y, la parcela excluida, de 4.494 m² de superficie aproximada, se califica como manzana cerrada

y se les asignan los mismos parámetros urbanísticos que al resto de las parcelas que forman parte de la citada manzana.

Cabe señalar, que en fecha 13 de marzo de 1997 fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno la Modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución U-21, Prolongación C/ Santa Clara, en el sentido indicado (la Unidad de ejecución se encuentra en la actualidad en fase de desarrollado); y que ha sido otorgada licencia de edificación por acuerdo de Comisión de Gobierno de 5 de enero de 2000 sobre la parcela afectada por la Orden de 7 de junio de 1995.

4.5. EXPEDIENTE 144/94

Orden de 12 de julio de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. José Carlos Arribas Amo, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

La modificación, que implica la citada Orden, afecta a la Unidad de Ejecución U-14, C/ Ntra. Sra. de Calatañazor delimitada en el Plan General de 1994, en el sentido de:

1º Corregir el error material que figura en el Plano 4D de las Áreas de Reparto, aumentando la superficie de la Unidad de Ejecución a 9.756 m², como figura en el resto de la documentación del Plan General.

(Conforme al punto 4 de los criterios de revisión, se eliminan las áreas de reparto, no existiendo por tanto en el presente PGOU, el plano 4-D de áreas de reparto).

2º Disminuir la anchura del vial que la atraviesa a 7 m., incluidas las aceras, ante las dificultades técnicas que plantea la ejecución del vial con 9 m., tal como estaba previsto en el plano 5-D4, de ordenación física y alineaciones del Plan General de 1994.

Con la adaptación de la Revisión del PGOU a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, la anterior U-14 pasa a denominarse APR 15-02, C/ Ntra. Sra. de Calatañazor.

4.6. EXPEDIENTES 152/94, 152-A/94, 145/94, 146/94, 147/94, 148/94, 149/94, 150/94, 151/94, 153/94, 154/94 Y 155/94

Orden de 23 de noviembre de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. José M^a Hernández Medrano, D. Emilio Sañz Lafuente, D. Ricardo Sánchez Sanz, D. Angel Rubio Sebastián, D. Ramón Siscart Garriga, D. Gregorio Isla Romera, D. Adolfo Martínez del Barrio, D. Alejandro Rodríguez Domínguez, D^a Concepción Rodríguez Calvo, D. Nicolás Lázaro Muñoz y D. Pedro Arribas Bosque, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ha resuelto “estimar en parte los recursos de reposición interpuestos (...), en el sentido de anular, (...) las disposiciones que permitan a los Estudios de Detalle modificar de grado el uso pormenorizado asignado por el Plan General, lo que supone una modificación de edificabilidad y por tanto de aprovechamiento, por infringir el artículo 91.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ya que un Estudio de Detalle no es figura suficiente para este tipo de modificaciones; y asimismo en el sentido de anular (...) las disposiciones por las que se calcula el aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado, en cuanto señalan que la edificabilidad bruta de los sectores del mismo se medirá sobre la superficie bruta de cada sector, incluido el 20% de la superficie correspondiente a sistemas generales, lo que infringe el artículo 98.2 del mismo Texto Refundido, al aplicar una edificabilidad lucrativa para el suelo destinado a instalaciones o edificaciones de uso y servicio públicos, contrariamente a lo dispuesto en dicho artículo”.

Respecto a la primera parte de la Resolución, es decir, la referente a la finalidad de los Estudios de Detalle, se indica que la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, conforme a la cual se redacta la presente Revisión del Plan General, ha modificado el alcance y determinaciones propias, de los Estudios de Detalle que establecía la legislación urbanística vigente en el momento de dictarse la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Por tanto, se estará a lo dispuesto en los artículos 45 y 42 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Respecto a la segunda parte de la Resolución, es decir, la referente al cálculo del aprovechamiento tipo en suelo Urbanizable Programado, cabe señalar que como consecuencia de la aplicación de la legislación urbanística vigente, tal como se determina en el apartado 5 del presente documento, se eliminan las áreas de reparto de cargas y beneficios determinadas en el Plan General del 94 para la totalidad del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, así como los aprovechamientos tipo definidos para cada área de reparto; razón por la cual se entiende que queda sin efecto la citada Resolución de la Consejería en el momento actual.

4.7. EXPEDIENTE 120/94

Orden de 7 de junio de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Manuel Domínguez Magdalena, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Afecta a los terrenos ubicados en el Camino del Carril, de 8.609 m² de superficie, parte de los cuales se hallan edificadas con naves ganaderas y parte sin edificar, clasificados en el Plan General de 1994 como suelo no urbanizable común.

Considera la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio que dichos terrenos se adaptan a los requisitos exigidos en la Ley del Suelo para el Suelo Urbano.

En cumplimiento de la citada Orden y de la Sentencia núm. 1.319 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de fecha 19 de octubre de 1999, se clasifican como suelo urbano los terrenos situados en la C/ Carril, de 8.609 m² de superficie, modificándose la delimitación de suelo del Plan General de 1994 en esa zona.

Habiendo sido requerido por el propietario actual de los terrenos, mediante escritos presentados en fechas 13 de diciembre de 1999, 3 de enero y 13 de marzo de 2000, “se de cumplimiento a la Sentencia de referencia y se asigne la edificabilidad que corresponda a dicho solar (...)”, el Ayuntamiento de Soria redactó la Modificación Puntual núm. 1 del Plan General mediante la cual se clasifican como suelo urbano los terrenos sitos en la C/ Carril y se asignaron los parámetros urbanísticos correspondientes a los mismos.

La Modificación Puntual núm. 1 del Plan General en el Camino del Carril s/n, ha sido aprobada definitivamente por Orden de 16 de abril de 2001 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

El contenido de esta Modificación Puntual se incorpora íntegramente en la presente Revisión del PGOU.

4.8. EXPEDIENTE 99/94

Orden de 26 de junio de 1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Víctor Manuel Asensio Roldón, en representación de “Escuelas Pías de Aragón” y D. Angel Jiménez Díez, contra Orden de fecha 21 de abril de 1994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Los recurrentes son propietarios de las parcelas situadas en la C/ Mosquera de Barnuevo, núms. 8 y 10, con vuelta a la C/ Francisco López de Gómara, que ocupan un rectángulo en la manzana delimitada por las calles Mosquera de Barnuevo, Francisco López de Gómara y Avda. de Valladolid, y a los que correspondía conforme al Plan General de 1994 la calificación de Vivienda Unifamiliar de grado 2-b.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ha resuelto que se modifique la calificación de vivienda unifamiliar de las parcelas, homogeneizándolas con el resto de la manzana en que se encuentran ubicadas, calificada como Manzana Cerrada de grado 1.

Por tanto, las parcelas situadas en la C/ Mosquera de Barnuevo, números 8 y 10, se califican, en la Revisión del Plan General, como manzana cerrada, correspondiéndoles los mismos parámetros urbanísticos que al resto de parcelas de la manzana de la que forman parte.

5. ADAPTACIÓN A LA NUEVA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE SUELO

5.1. MARCO JURÍDICO DE LA ADAPTACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

Constituye la legislación urbanística aplicable en el municipio de Soria, la Ley 5/99, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento, cuyo objeto es la regulación de la actividad urbanística en la Comunidad autónoma, definida como función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, especialmente, su urbanización y edificación.

La actividad urbanística comprende los aspectos relativos al planeamiento, gestión, intervención en el uso y en el mercado del suelo, así como la organización y coordinación administrativa y, por último, la información urbanística y participación social.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición transitoria primera de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, los municipios de más de 20.000 habitantes o que cuenten con PGOU, deberán adaptarse a esta Ley, cuando procedan a la Revisión del citado instrumento de planeamiento.

La Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, tiene, entre otros, el objetivo principal de reducir la complejidad normativa, codificando dentro del aclarado marco competencial, el conjunto de preceptos reguladores del urbanismo.

La Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León desarrolla:

La legislación básica del estado, constituida por la Ley 6/98, de 13 de abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por el RD-L 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y de Transportes. La LS98 ha de ser interpretada conforme la STC 164/2001, de 11 de julio de 2001, en la que el Estado ejerce sus competencias para definir el contenido básico del derecho de propiedad y establece los criterios valorativos para la expropiación del suelo en toda España con carácter exclusivo.

Los preceptos subsistentes del Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de marzo y la Disposición Derogatoria de la LS98.

En desarrollo de la Ley de Urbanismo, se ha aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Cierra el sistema normativo en la materia, la legislación sobre ordenación del territorio, constituida por la Ley 10/98, de 5 de diciembre de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, que establece, los principios que han de regir las relaciones entre los instrumentos de ordenación previstos en ella y los de planeamiento regulados en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

5.2. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Uno de los aspectos fundamentales de la nueva legislación lo constituye la eliminación del concepto de área de reparto de cargas y beneficios que establecía la Ley del Suelo de 1992, así como los aprovechamientos tipo definidos para cada área de reparto.

El presente Plan General elimina por tanto, las áreas de reparto delimitadas en el Plan General del 94 para la totalidad del suelo urbano, incluido el Casco Histórico.

De conformidad con la legislación urbanística vigente, el aprovechamiento urbanístico correspondiente al titular de un terreno en suelo urbano será:

1. En suelo urbano consolidado, entendiéndose como tal el constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas, el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones del planeamiento urbanístico.
2. En suelo urbano no consolidado, entendiéndose como tal el constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores, en general, el que resulte de aplicar a su terreno el 90% del aprovechamiento medio del Sector en que se encuentre.
3. En sectores de suelo urbano no consolidado incluidos en la declaración de Bien de Interés Cultural (delimitación PERIP Casco Histórico), el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.

En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación o mediante compensación económica.

En suelo urbanizable, se eliminan asimismo las áreas de reparto y aprovechamientos tipo definidos para cada cuatrienio de suelo urbanizable programado. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al titular de un terreno en suelo urbanizable, será el que resulte de aplicar a su terreno el 90% del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre.

6. MODELO DE OCUPACION Y DESARROLLO TERRITORIAL

6.1. INTRODUCCIÓN

En el presente Capítulo se describe y justifica la forma de ocupación del territorio por los desarrollos urbanos existentes y futuros para producir un modelo territorial coherente y estructurado. La estrategia propuesta es consecuencia de los criterios globales expuestos anteriormente y del Estudio del Medio Físico realizado tras la Aprobación Inicial y que se incluye en el documento Actualización de la Información Urbanística.

El modelo territorial, a partir de un diagnóstico de los problemas más graves y de las tendencias espontáneas, así como de las magnitudes de cambio previsibles criterios y objetivos definidos, intenta elaborar una imagen futura deseable que sirva de apoyo y justificación para las propuestas generales de clasificación de suelo y ordenación del territorio municipal.

6.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo se grafía en los planos nº1 y nº 2(escala 1/25.000) y plano nº3 (escala 1/5.000). Cualquier terreno del término municipal queda comprendido en una de las tres clases de suelo: urbano, rústico y urbanizable tal y como se define en el Capítulo II del Título I del RUCyL.

A continuación se incluye un cuadro resumen de la superficie de suelo en cada clase de suelo:

CUADRO RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
CLASE DE SUELO	Superficie (ha)
Suelo Urbano	597,66
Suelo Urbanizable	2.547,32
Suelo Rústico	24.094,49
TOTALES	27.239,47

6.2.1. Suelo Urbano

En concordancia con lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo II Título Primero, el suelo que se clasifica como urbano corresponde a aquellos terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto se clasifican como urbano aquellos terrenos que forman parte de un núcleo de población y cumplen con los criterios de dotación de servicios (acceso integrado en la malla urbana, servicios de evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con características adecuadas para servir a la edificación existente o prevista) criterio de consolidación (que los terrenos estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma conforme al planeamiento urbanístico) y criterio de previa urbanización (terrenos previamente

urbanizados conforme a los procedimientos legales de forma que se cuente con todos los servicios definidos en el criterio dotación de servicios).

Se ha distinguido según lo dispuesto en los artículo 25 y 26 del RUCyL entre suelo urbano consolidado y no consolidado. La tabla siguiente muestra la superficie de cada una de estas categorías.

CUADRO RESUMEN EN SUELO URBANO	
Nombre	Superficie (ha)
Suelo Urbano Consolidado	505,57
Suelo Urbano no Consolidado	92,09
TOTAL	597,66

Aquellos otros ámbitos con el Planeamiento aprobado (Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) y que no cumplen los requisitos definidos en párrafo anterior, se han clasificado como Áreas de Planeamiento Previo (APP) en suelo urbano consolidado y siguen la programación establecida en su propio Plan de Etapas. En estas zonas el nuevo Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento inmediatamente antecedente; de esta forma, el nuevo Plan General mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones. Tanto estas adaptaciones, como antecedentes de planeamiento de estas áreas, su localización en los planos, etc., se recogen y describen en la ficha individual que particulariza su régimen normativo concreto. Se incluyen como Áreas de Planeamiento Previo, aquellos ámbitos de planeamiento, aprobados definitivamente, que contengan tales condiciones y parámetros de ordenación, que no puedan ser incluidos dentro de una de las Normas Zonales del Plan General.

Recoge el cuadro siguiente la superficie de suelo de cada una de la Áreas de Planeamiento Previo. El código de identificación permite conocer a través de la ficha normativa los parámetros y condiciones particulares de cada una de las áreas.

CUADRO RESUMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO PREVIO	
Identificación	Superficie (ha)
APP 06-01	6,93
APP 07-01	4,44
APP 08-01	1,59
APP 16-01	5,43
APP 18-01	0,40
APP 20-01	0,49
APP 21-01	0,83
APP 21-02	0,40
APP 22-01	1,72
APP 22-02	0,56
APP 22-03	2,68
TOTAL	25,46

A continuación se incluye el cuadro que refleja el orden de magnitud de los distintos usos del suelo urbano consolidado, (lo referente a dotaciones públicas y servicios urbanos corresponden a los Sistemas Generales).

CUADRO DE USOS GENERALES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	
Identificación	Superficie (ha)
Residencial (A)	125,17
Actividades económicas (industrial + terciario) (B)	106,16
Equipamientos (C)	71,36
Espacios Libres Públicos (D)	51,82
Vías Públicas (Red viaria y Red ferroviaria) (E)	147,9
Servicios Urbanos (F)	3,14
TOTALES	505,55

* No se incluyen en el cómputo de uso residencial y de actividades económicas las superficies del PERIPCH

Por lo que respecta al suelo urbano no consolidado, el planteamiento general responde a la búsqueda de las soluciones urbanísticas más coherentes y lógicas en cada uno de los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado. Se han distinguido fundamentalmente dos tipos de sectores, los reconvertibles y los no reconvertibles. Mediante el objetivo común de ordenar los bordes de suelo urbano y obtener suelos para espacios libres, equipamiento y viario, los sectores reconvertibles responden al criterio de transformar las áreas de tipología industrial en áreas residenciales favoreciendo mediante una ordenanza específica su traslado a polígono ya que debido a su localización en el núcleo urbano es aconsejable su cambio de uso. Las áreas no reconvertibles se corresponden con operaciones de sutura en el perímetro del suelo urbano, así como con la ordenación de los intersticios vacantes en el tejido urbano, y también con operaciones de mejora, renovación y reforma.

La tabla siguiente, es un cuadro resumen de las superficies de suelo urbano no consolidado reconvertible y no reconvertible

CUADRO RESUMEN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Nombre	Superficie (ha)
Sectores de Suelo Urbano no Consolidado Reconvertibles SE.SU-NC	55,47
Sectores de Suelo Urbano no Consolidado no Reconvertibles SE.SU-NC	36,61
TOTALES	92,09

6.2.2. Suelo Rústico

Tal y como se dispone en la Sección 4ª del Capítulo II Título Primero, el suelo rústico comprende aquellos terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización. A tal efecto el Plan General debe clasificar como suelo rústico los terrenos que cumplan alguno de los siguientes criterios. *Criterio de protección singular* (régimen especial de protección

incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento). *Criterio de valor intrínseco* (que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento). *Criterio de recuperación de valores* (que los terrenos deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación). *Criterio de prevención de riesgos* (que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización) y *Criterio de calidad de la urbanización* (que los terrenos no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad)

Así, y basándose en documentos previos del presente expediente de Revisión y Adaptación del Plan General, se ha distinguido entre suelo Rústico Común y Suelos Rústicos con Protección Natural, Protección Cultural y Protección de Infraestructuras.

Los suelos rústicos de protección natural incluyen todas aquellas áreas que cuentan algún régimen de protección específico según la legislación sectorial aplicable de ámbito autonómico, estatal y europeo (Monte Valonsadero, Lugares de Interés Comunitario, Vías Pecuarias, Cauces y Riberas) o por el contrario son susceptibles de protección por los valores intrínsecos de carácter geomorfológico que presentan (Protección Paisajística, Protección de Masa Forestal).

Así, se ha incorporado la Orden MAN/1082/2005 por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el “Monte Valonsadero”. En este sentido, la Ley de Espacios Naturales 8/1991 de Castilla y León prevé que sobre esta área se redacte un programa de uso público para la puesta en valor y utilización recreativa de esta zona, pudiéndose establecer para ello convenios con las Entidades Locales para su gestión. En este sentido, se tomó la iniciativa por parte del Ayuntamiento con la redacción de un Plan Especial que todavía no cuenta con aprobación definitiva.

Por su parte, se han incluido también los Lugares de Interés Comunitario de acuerdo a lo dispuesto en Directiva Hábitats. Se identifican con los nombres siguientes: LIC Riberas del río Duero, LIC Sabinas Sierra de Cabrejas y LIC Robledales de Berrún.

Los montes de utilidad pública se han incluido, en la medida de lo posible y de la información con la que se ha contado, en las categorías de protección forestal.

Para las Márgenes del Duero, existe ya un proyecto de recuperación como se detalla en el apartado 6.5.5 al que el Plan General pretende dar un nuevo impulso, con la obtención de nuevas áreas para espacios libres públicos y la limitación a las densidades edificatorias para frenar los posibles impactos visuales, como se detalla más adelante.

Las categorías de protección de infraestructuras recogen los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de diversos caracteres así como su afección, servidumbre o denominación equivalente.

Las categorías de protección cultural por su parte, recogen los terrenos ocupados por bienes de interés cultural declarados o en proceso de declaración, los bienes catalogados y demás terrenos sometidos al algún régimen de protección de acuerdo a la legislación sectorial de patrimonio cultural.

Dentro de las categorías de protección de suelo se han distinguido diferentes usos permitidos y autorizables, tratando de preservar los suelos con mayor valor medioambiental de acciones que pongan en peligro su permanencia o posible ampliación, y de acuerdo a lo regulado en el RUCyL.

CUADRO RESUMEN DEL SUELO RÚSTICO	
Categorías	Superficie (ha)
SUELO RÚSTICO COMÚN	1.081,44
Suelo Rústico Común *	1.081,44
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL	21.907,79
SR-PN declarado Zona Natural de Esparcimiento "El Monte Valonsadero" **	2.783,13
SR-PN declarado Lugar de Interés Comunitario **	
SR-PN de vías pecuarias ***	
SR-PN de interés paisajístico sin masa forestal	3.008,41
SR-PN de interés paisajístico y forestal	18.382,37
SR-PN de cauces y riberas	517,01
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL	1.014,32
SR-PC declarado Bien de Interés Cultural	1.014,32
SR-PC arqueológica **	
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	90,95
SR-PI viaria y ferroviaria ****	90,95
TOTALES	24.094,49

* dentro de esta categoría se están computando las superficies del sistema general de servicios urbanos existentes (depuradora) y propuestos (acción SG-1).

** esta superficie no se tiene en cuenta en el cómputo total puesto que se superpone con otras categorías de suelo rústico (ver plano nº 2).

*** esta superficie no se tiene en cuenta en el cómputo total, ya que al no disponer de los deslindes y amojonamientos oficiales únicamente se ha grafiado el eje de trazado.

**** en este caso se ha computado la superficie de afección viaria y ferroviaria grafiada en el plano nº 2

6.2.3. Suelo urbanizable

Tal y como se dispone en la Sección 3ª del Capítulo II Título Primero, el suelo urbanizable es el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbanizable los terrenos que no puedan ser clasificados como suelo urbano ni como suelo rústico.

Son en definitiva los terrenos que deben desarrollarse y anexionarse al suelo urbano en un futuro y están destinados a satisfacer las necesidades futuras de territorialización de las actividades urbanas de la ciudad.

El Plan General distingue en cumplimiento de las determinaciones reglamentarias entre suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

Los factores y criterios que han influido en la sectorización del suelo urbanizable delimitado se definen en el punto 6.3 y siguientes de la presente Memoria. No obstante, cabe hacer constar en este punto que dicha delimitación se ha basado en las vocaciones territoriales de los suelos detectadas en los documentos de Información Urbanística y Estudios del Medio Físico, en los procesos de participación ciudadana resultado de los dos períodos de exposición pública, así como en base a su idoneidad para conformar la estructura general y orgánica del municipio.

El suelo urbanizable que está llamado a ser desarrollado en primer lugar y que ha de ser capaz de cubrir tanto las necesidades inmediatas así como las expectativas más amplias se identifica con las siglas SUR-D (suelo urbanizable delimitado seguido del número de sector). A continuación se resumen en la siguiente tabla las superficies de los sectores de suelo urbanizable delimitado propuestos

CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		
Categoría		Superficie (ha)
SUR-D 1	Prados Vellacos-Este	15,6851
SUR-D 2	Ctra. Madrid-Los Pajaritos	5,2766
SUR-D 3	Ladera del Mirón	22,6097
SUR-D 4	Cerro de Los Moros	45,4355
SUR-D 5	La Viña-El Cañuelo	14,3044
SUR-D 6	Los Royales-Norte	22,1489
SUR-D 7	Arroyo de Pedro Moro	56,517
SUR-D 8	Camino del Carril	75,3017
SUR-D 9	La Viña El Cañuelo Oeste	36,2437
SUR-D 10	Los Royales Oeste	54,7571
SUR-D 11	Las Casas Oeste	22,3381
SUR-D 12	Las Casas Este	17,5819
SUR-D 13	Valcorba	274,8025
TOTAL URBANIZABLE DELIMITADO		663,00
Sistemas Generales Incluidos		103,56
Sistemas Generales Adscritos		34,71
TOTAL SISTEMAS GENERALES		138,27

Por su parte el suelo urbanizable no delimitado, teniendo el carácter de residual que se predica en el desarrollo reglamentario de normativa urbanística autonómica (art 29. RUCyL “... deben incluirse en la categoría de suelo urbanizable no delimitado los terrenos que no se incluyan en suelo urbanizable delimitado”), responde al deseo municipal de posibilitar el asentamiento de población, frenando la emigración a otros municipios limítrofes, además de permitir un control sobre el precio del suelo, ya que como se ha señalado en los criterios y objetivos se pretende evitar la especulación inmobiliaria.

Se resume en la tabla siguiente, la superficie de los suelos urbanizables no delimitados, así como la de Sistemas Generales de Espacios Libres Adscritos..

CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	
Categoría	Superficie (ha)
SUR-N 1	842,72
SUR-N 2	77,46
SUR-N 3	122,08
SUR-N 4	535,43
SUR-N 5	306,63
TOTAL URBANIZABLE NO DELIMITADO	1.884,31
Sistemas Generales de Espacios Libres	198,34
TOTAL SISTEMAS GENERALES	198,34

6.3. APTITUD DEL TERRITORIO PARA LOS DESARROLLOS URBANOS

En el estudio de los posibles desarrollos de la ciudad se consideran una serie de factores de diversa índole que limitan, espacialmente y por otras razones, las áreas de crecimiento, estableciendo su mayor o menor aptitud para acoger usos urbanos generales o usos específicos.

Estos factores pueden agruparse de la forma siguiente:

- factores topográficos y morfológicos.
- factores relativos a la red viaria.
- factores relativos a las infraestructuras básicas.
- posición relativa respecto del suelo urbano.

6.3.1. Factores topográficos y morfológicos

El territorio del término municipal cuenta en algunas zonas con fuertes pendientes. Se trata fundamentalmente de terrenos clasificados como suelo rústico protegido, en cualquiera de sus categorías, debiendo, por tanto, ser preservados de su urbanización.

En los suelos clasificados como urbanizables se prevé que las zonas topográficamente menos aptas para la edificación se destinen a sistemas generales de espacios libres, de

modo que las zonas edificables se sitúen en los terrenos con menores pendientes. En cualquier caso, considerando que la propia ciudad, el actual núcleo urbano, se asentó sobre terrenos accidentados, existiendo fuertes desniveles entre los distintos barrios, siendo ésta la realidad física ante la que se encuentra Soria, no puede considerarse que existan limitaciones al crecimiento de la ciudad por razones topográficas. Ello no obstante resulta determinante y configura la existencia de paisajes con valor intrínseco en sí mismos o bien ligados a factores históricos o tradicionales, que suponen un nuevo factor a tener en cuenta a la hora de zonificar el crecimiento de la ciudad.

De la conjunción de los factores antedichos aplicada a las localizaciones concretas de los bordes de la ciudad se desprenden las siguientes limitaciones:

- Debe preservarse íntegramente la ladera del Castillo, no permitiendo crecimientos que traspasen los límites actuales.
- Debe preservarse la ladera del Mirón en todas las partes próximas a la ermita. La existencia de edificaciones en cotas intermedias (Camino de la Cruz) puede permitir desarrollos muy controlados que no rebasen dichas cotas y se desarrollen con edificaciones de poca altura con el fin de minimizar la interferencia en el paisaje.
- Deben preservarse las orillas del río en la zona Norte entre el Camino de San Ginés y los restos de la muralla medieval, así como en los entornos de San Juan de Duero, limitando la edificación a los volúmenes existentes.
- Deben preservarse íntegramente las orillas del río en la zona al Sur del puente ligadas al paisaje machadiano, a la muralla de la Ciudad y a los monumentos de San Polo y San Saturio.

6.3.2. La red viaria

La red viaria existente supone un condicionante muy fuerte de cara a posibles alternativas de desarrollo, en la medida en que ha estructurado de manera casi definitiva el territorio. En este sentido, cabe destacar las rondas de circunvalación de la ciudad (variante Norte y Oeste) y las vías urbanas de la red principal, que han sido enumeradas en el apartado 2, resumen de la información urbanística de la presente Memoria.

6.3.3. Las infraestructuras básicas

Como ya se indicó anteriormente, no existen limitaciones relevantes para un crecimiento razonable de la ciudad que se deriven de la carencia o dificultad próxima o futura para el servicio de las infraestructuras de energía eléctrica, abastecimiento de agua o capacidad de depuración de residuales.

No obstante, se prevé la creación de un nuevo vertedero al norte de la ciudad, ubicado en Suelo Rústico Común.

6.3.4. Posición relativa de los terrenos

La localización histórica de los usos principales implantados en el territorio, unido a ciertas tendencias espontáneas, más canalizadas en los últimos años, así como una serie de decisiones territoriales relativamente recientes, han contribuido también a definir un modelo territorial determinado, reduciendo así el margen de discrecionalidad para las propuestas derivadas del planeamiento.

En el sentido apuntado se señalan los siguientes usos y decisiones fuertemente condicionantes:

- El cierre industria-infraestructura ferroviaria establecido en la zona Suroeste.
- La localización del polígono industrial de Las Casas con ocupación masiva de unos terrenos topográficamente muy aptos.
- La implantación semi-espontánea de industria en la carretera de Valladolid, preferentemente en su margen izquierda, lo que supone un fuerte “handicap” para la promoción de una vía con gran potencial de desarrollo de calidad.
- Otras localizaciones industriales no estructuradas (Camino de la Verguilla, Camino de los Royales), e implantadas por razón de disponibilidad de terrenos alejados del Centro y que hasta ahora suponían obstáculos al desarrollo del suelo residencial.

El presente documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana pretende corregir estos condicionantes, con la progresiva terciarización de usos en el Polígono Industrial de Las Casas y la reconversión a uso residencial de las zonas industriales de la Avda. de Valladolid, y C/ Eduardo Saavedra y parcelas industriales aisladas que aún permanecen en el núcleo urbano residencial.

6.4. AREAS DE NUEVO DESARROLLO.

El Plan General de Ordenación Urbana de 1994 delimitaba 10 sectores de suelo urbanizable, dos de ellos con uso global industrial y el resto con uso global residencial. Habiéndose cumplido ocho años desde la aprobación de dicho Plan General, el 21 de abril de 1994, han sido desarrollados únicamente cuatro de estos sectores, encontrándose actualmente dos de ellos en ejecución.

Si bien es cierto que aún no han sido superadas las previsiones del Plan General de 1994, existiendo suelo clasificado sin desarrollar al haber sido necesario proceder a su Revisión antes de lo esperado, fundamentalmente por los cambios legislativos, se ha producido en estos últimos años una creciente demanda de suelo edificable para la construcción de

viviendas unifamiliares, lo cual se ha hecho patente en el rápido crecimiento de los municipios vecinos (Garray, Los Rábanos, Golmayo) en los que se han llevado a cabo promociones de viviendas unifamiliares, así como de otras tipologías edificatorias.

Es conveniente, por tanto, satisfacer esta demanda y ampliar la oferta de suelo urbanizable en el municipio de Soria de conformidad con las medidas liberalizadoras del suelo.

Con tal fin, además de mantener los suelos clasificados como urbanizables en el Plan General de 1994, con algunas modificaciones en cuanto al uso, aprovechamiento medio, o delimitación, motivados por la adopción de nuevos criterios generales, se proponen nuevos sectores de suelo urbanizable delimitados, cuya tabla resumen se muestra en el punto 6.2.3.

6.4.1. Criterios de selección del suelo urbanizable para la delimitación de sectores

A la hora de seleccionar las áreas de nuevo desarrollo se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Se toma como límite natural del crecimiento de la ciudad en un primer nivel, el marcado por las variantes de circunvalación Norte y Oeste, y el límite geográfico del Río Duero al Este; y se propone clasificar como suelo urbanizable todos los terrenos comprendidos entre dichos límites que sean adecuados para ser urbanizados.
- Se tiene en consideración el Estudio del Medio Físico para el establecimiento del límite del crecimiento de la ciudad en un segundo nivel, marcando los límites del suelo urbanizable no delimitado.
- El Sector SUR-D 2, Carretera de Madrid-Los Pajaritos, se delimita en cumplimiento de una Resolución de la Consejería de Medio ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.
- En un segundo nivel o escalón, se propone el crecimiento al exterior de estos límites físicos, con unas densidades muy inferiores, tanto al Norte como al Este de la ciudad, en la margen derecha del río Duero, así como en el entorno de los Barrios anejos de Soria.
- Las zonas propuestas cuentan con la posibilidad de depuración de las aguas residuales, mediante la ampliación de la infraestructura de saneamiento, o bien mediante soluciones aisladas que deberán resolverse con el desarrollo urbanístico de los sectores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 44 al 48 del RUCyL.
- Ordenación conjunta del entorno inmediato de la ciudad con el fin de obtener un cinturón verde propuesto como Sistema General de espacios libres de cesión obligatoria y gratuita con el desarrollo urbanístico del suelo urbanizable, mediante la asignación de una parte del mismo a cada nuevo sector residencial.

- Debe diversificarse la oferta de suelo para evitar la especulación.

6.4.2. Densidades de edificación

Las densidades e índices de edificabilidad de las áreas de nuevo desarrollo se establecen en función de su localización y la tipología edificatoria propuesta, según el modelo de crecimiento adoptado y lo establecido en el Reglamento de Urbanismo.

Tal y como se justificaba en puntos anteriores el presente expediente de Revisión y Adaptación del PGOU acepta el modelo existente y plantea una línea continuista con el modelo territorial soriano dentro de la legalidad vigente. Pues bien, partiendo de una realidad actual que marca una densidad de 65 viv/ha en suelo urbano consolidado, las nuevas densidades propuestas para los suelos urbanizables delimitados (60 viv/ha) se plantean como anticipo de las demandas que en el futuro pueda plantear el desarrollo y crecimiento de la ciudad.

Para los sectores situados en el interior de los límites físicos de las vías de circunvalación y el río Duero, la densidad de los sectores de suelo urbanizable no podrá superar en ningún caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 del Reglamento de Urbanismo, la cifra de 70 viviendas/ha o 10.000 m²/ha construidos, ni ser inferior a 40 viviendas por hectárea aplicada sobre la superficie neta del sector, es decir, una vez deducida de la superficie total el área ocupada por los sistemas generales, expresándose la superficie construable en metros cuadrados del uso predominante, previa ponderación al mismo de los demás usos.

Esta densidad máxima es la permitida en el Sector SUR-D 1, con tipología predominante de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar, que se corresponde con el Sector de suelo urbanizable programado P-1 del anterior Plan General, para el que se mantiene el mismo índice de edificabilidad asignado por el PGOU de 1994, es decir, 0,65 m²c/m²s.

Para el resto de los sectores de uso residencial, en este primer área de crecimiento, se fijan igualmente edificabilidades de 0,65 m²/m² excepto en el sector 3 “Ladera del Mirón” con edificabilidad de 0,50 m²/m², a los que corresponden unas densidades edificatorias entre 60 viv/Ha y 40 viv/Ha, referidas a la superficie neta del sector.

La edificabilidad de 0,65 m²/m² corresponde a los sectores situados al Norte y al Oeste, con uso predominante de vivienda colectiva y unifamiliar, y sin limitaciones importantes desde el punto de vista topográfico o paisajístico.

En los sectores previstos en la Ladera del Mirón y el Cerro de Los Moros, zonas para las que se establece una especial protección paisajística por su situación próxima al río Duero, con desarrollos controlados, se limita la edificabilidad a 0,50 m²/m² y una densidad de 40 viv/ha para el primero y a 0,65 m²/m² y 60 viv/ha para el segundo respecto a la superficie bruta.

Se exceptúa, únicamente el sector con uso global industrial, Sector SUR-D 13, Área de Valcorba, con una edificabilidad de 0,30 m²/m², ya que se trata de un sector con uso industrial.

En el resto del suelo urbanizable, el urbanizable no delimitado, no se delimitan sectores sino que se establecen cinco áreas con distintas condiciones de desarrollo según su localización, cuyos coeficientes de edificabilidad y condiciones de desarrollo se regulan en la normativa urbanística.

6.5. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. MODELO DE CIUDAD

Es evidente que en una ciudad consolidada en amplias zonas y con las opciones de crecimiento ya comprometido por anteriores decisiones de planeamiento y acción urbanizadora, como es el caso de Soria, las oportunidades de determinación de una nueva estructura urbana, de un modelo de ciudad alternativo, son escasas.

Las dimensiones básicas y la forma de ocupación del territorio están ya fijadas, y la propuesta de la Revisión del Plan se basa, pues, en la aceptación del modelo estructural existente y en la posibilidad de transformación en un marco de continuidad relativa como respuesta a las nuevas necesidades que imponga el crecimiento de la ciudad.

Tal como se ha expuesto al tratar las áreas de nuevo desarrollo, se propone que la ciudad en un primer nivel se extienda hacia el Norte y el Oeste, definiendo el centro urbano mediante el establecimiento de un cinturón verde. Se tiende a un modelo de crecimiento concéntrico, en contraposición con las primeras expansiones de la ciudad a partir del Casco Histórico, que se produjeron siguiendo una estructura radial.

En el exterior de ese centro urbano delimitado por las variantes y el río, se delimitan, en la zona Norte, dos sectores en el entorno del Barrio de Las Casas. Asimismo, se prevén sectores de suelo urbanizable no delimitado en el entorno de los Barrios rurales de Soria (Pedrajas, Oteruelos, Toledillo), con objeto de posibilitar su desarrollo y crecimiento ordenado.

En la zona Este, al otro lado del río Duero, se delimita un polígono industrial en el área de Valcorba, que compensará el crecimiento de la ciudad hacia el Oeste, evitando el traslado del actual centro urbano y el consiguiente deterioro del Casco Antiguo, a la vez que se persigue el objetivo de integrar el río en la ciudad, en la estructura urbana.

Puede definirse el modelo de ciudad futuro de la siguiente forma:

6.5.1. Usos dominantes ó globales

La propuesta de estructuración de usos globales, manteniendo la actual, es la siguiente:

- Centro comercial especializado en la zona tradicional del Collado, con tímidas expansiones hacia el Paseo del Espolón y Avenida de Mariano Vicén.

- Área residencial prácticamente homogénea y continua desde el centro a la periferia con tipologías diversas, mayoritariamente de vivienda colectiva, y variados enclaves de equipamiento.
- Áreas diferenciadas de vivienda unifamiliar en la Barriada de Yagüe, en la zona del Camino de los Toros y Carretera de Madrid (al sur de la ciudad), en el entorno de ambas márgenes del río Duero y la Ladera del Castillo, y al Oeste del Parque de la Alameda de Cervantes.
- Se proponen nuevas áreas residenciales al Oeste, en la zona de Los Royales, y en la zona Norte, como remates de borde de la ciudad en zonas de baja densidad, así como en las zonas de nuevo crecimiento exteriores al núcleo urbano (Barrios rurales, Las Casas).
- Áreas industriales localizadas en el noroeste y este de la ciudad (Polígonos Industriales de Las Casas) y en el Área de Valcorba.
- Regularización del denominado uso “perreras” mediante delimitación de un área de ubicación específica en la zona norte denominada “Valdecureña” (ampliación del área ya existente sin regularizar) para lo cual se clasifica dicha zona como suelo rústico común y así poder dar solución al problema de dichas perreras incontroladas existentes en la zona, y dar salida también a la demanda existente de este tipo de instalaciones, con todas las garantías sanitarias y de forma ordenada.

6.5.2. Sistema general de vías públicas

6.5.2.1. Estructura viaria

Tal como se ha expuesto anteriormente, la malla principal viaria está constituida por la Avda. de Valladolid y su prolongación hasta el puente de piedra; la Avda. de Mariano Vicén y su enlace con el Espolón; la terminación del semi-cinturón Eduardo Saavedra-Gaya Nuño y su bifurcación para enlazar con la calle A del Polígono Industrial “Las Casas”.

Las novedades más importantes propuestas por el Plan General de 1994 eran vías medianas de borde: la prolongación de la Senda Muerta hasta su enlace con Marqués de Ahumada; la prolongación oblicua de la calle del Viso hasta su enlace con la carretera de Valladolid, tras intersectar con el camino de los Royales, la vía de enlace entre el nudo de la calle A y la carretera de Logroño; finalmente el ensanche del camino de los Toros hasta el paseo de Valobos. Actuaciones que no se han llevado a cabo aún más que parcialmente, en algunos tramos, al no haber sido desarrollados urbanísticamente los sectores ó unidades de ejecución a los que correspondía la ejecución de dichos viales.

Las actuaciones propuestas en la red principal existente van encaminadas a solucionar problemas puntuales del tráfico viario.

Recientemente se ha puesto en funcionamiento un paso inferior de tráfico en la C/ Eduardo Saavedra, en el cruce con el Cno. de Los Royales. Con el desarrollo de la ciudad de Soria y la construcción de la Variante de los Royales, la C/ Eduardo Saavedra ha ido perdiendo su carácter inicial de vía de circunvalación de la ciudad, pasando a integrarse en la malla urbana. La Residencia de la Tercera Edad ubicada en el citado cruce y el desarrollo y edificación de las unidades de ejecución U-28 (C/ Marqués de Cerralbo) y U-29 (C/ Segovia) en esa misma zona, amén de los nuevos crecimientos residenciales previstos en la zona de Los Royales, generarán un importante incremento del tráfico rodado y peatonal transversal a la C/ Eduardo Saavedra. Con el fin de resolver este punto extremadamente conflictivo, se planteó deprimir los dos carriles centrales de Eduardo Saavedra que soportarían el tráfico en la dirección principal, dejando en la rasante actual dos carriles laterales y el cruce de la C/ Marqués de Cerralbo al Camino de Los Royales.

Está prevista la ampliación de la C/ Betetas, que absorbe todo el tráfico de vehículos que bordea por el Sur el centro peatonal de la Ciudad, y cuya sección se ha demostrado insuficiente. Dado que dicha calle se encuentra en el ámbito del Casco Histórico, su trazado definitivo y alineaciones se definirán en el Plan Especial de Reforma interior y Protección del Casco Histórico.

En cuanto a las áreas de nuevo desarrollo del entorno de la ciudad, se propone el trazado de una vía principal de 30 metros de anchura formando un arco concéntrico con la red viaria existente (según se define en el plano núm. 2 de Ordenación General del presente Plan General), que partiendo desde la Carretera de Logroño por la zona del Polvorín, cruza por el Norte hasta la Calle "J" del Polígono Industrial Las Casas y la Avda. de Valladolid, para continuar hacia el Sur por la zona de los Royales, con salida junto a la Estación de Ferrocarril para enlazar con la Carretera de Madrid.

Se define asimismo, una ronda sur que enlazará la carretera de Madrid, con la ampliación de la calle Bravo de Saravia y un viario de nuevo trazado en el SUR-D 4, con la calle de las Postas. En cualquier caso, este viario en función del nivel y grado de protección establecido tanto en la normativa arqueológica como en el catálogo de Plan General deberá evaluar los efectos negativos de su trazado para establecer así las medidas correctoras que se necesiten, en consonancia con un técnico competente a los efectos previstos en la legislación sectorial específica en cada caso.

De este modo, se dota a los nuevos sectores de suelo urbanizable de una red viaria que estructure los nuevos desarrollos de la ciudad y garantice la necesaria interconexión.

6.5.3. Sistema general de equipamientos

El sistema general de equipamientos obedece a tres pautas de localización:

- Los más tradicionales situados en el Conjunto Histórico-Artístico, como son los equipamientos religiosos, institucionales y escolares de implantación antigua.

- Un segundo escalón espacial localizado preferentemente en el entorno de la Alameda de Cervantes y la calle Nicolás Rabal.
- Un tercer escalón periférico compuesto por los complejos hospitalario-asistenciales situados al Norte y el complejo deportivo situado al Sur, y la Residencia de la Tercera Edad situada en el Camino de Los Royales.

El Plan General de 1994 había previsto un área universitaria en el Camino de Los Royales, asignando al Sector de Suelo Urbanizable Programado P-1, Avda. Valladolid-Camino de los Royales, un sistema general con destino a equipamiento comunitario con uso de Universitario y superficie 23.400 m². No obstante, con posterioridad se planteó que esta ubicación del recinto universitario presentaba una serie de dificultades. Después de estudiar y debatir las diferentes alternativas posibles, se consideró como solución más idónea el emplazamiento del futuro Campus Universitario en la zona de Los Pajaritos. Con este fin, el Ayuntamiento de Soria decidió promover la redacción del Plan Especial de Reforma Interior del Campus Universitario que fue aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 19 de marzo de 1997.

Como consecuencia de lo expuesto, se plantea la necesidad de reasignar un Sistema General al Sector SUR-D 1-Prados Vellacos-Este (antiguo Sector P-1, Avda. Valladolid-Cno. de Los Royales), en sustitución del Campus Universitario inicialmente previsto. Considerando que se ha visto reducida la superficie del Sector P-1 de acuerdo con lo expresado en el apartado 4.1. del presente documento, se modifica la superficie destinada a sistema general, asignando al Sector S-1 4.878 m² de superficie con destino a sistema general de equipamiento comunitario.

Del resto de sectores de suelo urbanizable, únicamente el Cerro de los Moros tiene asignado un sistema general de equipamiento previsto en el anterior Plan General de 1994, al que corresponden 16.095 m² de superficie con destino a equipamiento de contingencia. El resto de los equipamientos generales que se incluyen en los sectores de suelo urbanizable (163.799 m²), de acuerdo con lo regulado en el artículo 88 del Reglamento de Urbanismo, no se localizan dejando a la ordenación detallada esta decisión para una mejor ubicación de acuerdo con el diseño y necesidades del momento.

Por otra parte el Ayuntamiento de Soria ha destinado aproximadamente 75 ha de terreno (748.713 m²) en la Dehesa de Pedrajas a Sistema General de Equipamiento Deportivo, para la ubicación de un Campo de Golf, en base a la solicitud realizada por parte de la Federación Nacional de Golf, al no existir instalaciones para la práctica de este deporte en la provincia, y considerando el interés social y turístico de la propuesta.

La superficie actual destinada a equipamiento de sistema general en suelo urbano es de 549.009 m² a los que si añadimos la superficie del campo de golf anteriormente mencionada de 748.713 m² nos da un total de 1.297.722 m². Por tanto, el ratio de equipamiento de sistema general por habitante (población en Soria según datos de la Información Urbanística – octubre 2003 - 37.144 hab) es de casi 35 m²/hab (34,93) lo que

cumple con creces el mínimo de 5 m²/hab establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en su desarrollo reglamentario.

Aún, si no se tiene en cuenta el campo de golf, el ratio sería 14,78 m²/hab que es casi el triple del mínimo exigido por Ley. Por ello, para el desarrollo del suelo urbanizable se han previsto un total de 179.894 m² de nuevos equipamientos, que corresponden a un ratio de 5 m²/hab considerando que no son necesarios más equipamientos (se prevén 11.767 viviendas que, con un tamaño familiar de 3 hab/viv, suponen 35.301 nuevos habitantes y, en consecuencia, multiplicado esta población por 5m²/hab nos daría 176.505 m² de equipamiento de sistema general, menos aun que lo propuesto por el Plan General).

6.5.4. Sistema general de servicios urbanos

Las zonas propuestas como áreas de nuevo desarrollo se encuentran, en general, en lo referente a la evacuación de aguas residuales, fuera de la divisoria geográfica de los terrenos que vierten o pueden verter de modo natural a la red actual de colectores generales que confluyen en la Estación Depuradora de Aguas Residuales. Teniendo en cuenta, no obstante, que cualquier ampliación de la ciudad supone traspasar dicha divisoria e invadir otras cuencas de vertido, no puede impedirse el crecimiento de la ciudad por esta circunstancia.

Será necesaria la ampliación de la infraestructura de saneamiento existente con la previsión de un nuevo colector general en la zona de Los Royales. En las zonas Norte y Este es posible llegar a soluciones parciales, individualmente para cada sector, una vez iniciado su desarrollo urbanístico, debiendo realizar un estudio técnico detallado de su situación respecto a las cotas de vertido de la red actual y las posibles alternativas en función de la ordenación pormenorizada que proponga el Plan Parcial, pudiendo resolver el saneamiento mediante el bombeo de las aguas residuales a la red de colectores existentes. En aquellos sectores más alejados del núcleo urbano actual, resultará necesaria o más conveniente la realización de nuevos colectores o infraestructuras.

Se prevé asimismo que el crecimiento de la ciudad demande de otras infraestructuras de abastecimiento; a tal efecto se ha grafiado en el plano nº 8 Infraestructuras de Abastecimiento, el trazado previsto del gasoducto a su paso por el término municipal de Soria.

En cualquier caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, corresponderá a los propietarios el deber de urbanización; a tal efecto deberán costear los gastos de urbanización necesarios, excepto los de ejecución de nuevos sistemas generales. Entre estos gastos deberán incluirse los precisos para la conexión del sector con los sistemas generales existentes de vías públicas y servicios urbanos, así como para su ampliación o refuerzo, cuando cualquiera de ellos resulte necesario para asegurar el correcto funcionamiento de dichos sistemas generales. Ello es extensivo a la totalidad de infraestructuras o servicios urbanísticos.

6.5.5. Sistema General de Espacios Libres Públicos. Cinturón verde

Los sistemas generales de espacios libres existentes en suelo urbano son los siguientes:

- La Alameda de Cervantes. Está situado en el centro de la ciudad, es el parque de paseo de Soria, el que ha tenido más tradición, y su superficie es de unas 9 ha. Es un espacio utilizado intensamente y con un referente cultural importante; por ejemplo, en las Fiestas de San Juan se hacen varias actuaciones: fuegos artificiales, música, etc.; hay una ermita –La Soledad-, y las actividades de su cofradía le dan un uso religioso; también se hace algo de deporte. Dentro del parque hay tres cafés y restaurantes de los cuales el más pequeño solo se abre en verano.

Esta compatibilidad de uso entre espacio libre público y equipamiento privativo está permitida por la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su apartado f) siempre que la edificabilidad y la ocupación no superen el 10% de la superficie del espacio libre público y se limite a una sola planta, como es el caso de los cafés y restaurantes existentes en el Parque de la Alameda de Cervantes.

- El Castillo. Es un parque más antiguo que la Dehesa, pero su ubicación y su orografía lo hace poco accesible para las personas mayores, lo que limita su uso. Su superficie es de 21 ha. La parte de arriba se trata como parque urbano –hay mobiliario, columpios, esta el Parador Nacional y hay una piscina municipal pequeña para niños, que se abre en verano-, pero las laderas son tratadas como espacio forestal. Lo disfrutaban deportistas, gente de media edad y gente joven que sube buscando intimidad. En este parque se han perdido los usos tradicionales, como el pastoreo.

En este caso, según lo regulado en el apartado f) de la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se han diferenciado los usos no compatibles con el sistema general de espacios libres públicos, distinguiendo la calificación entre equipamientos y espacios libres. El ejemplo más representativo de esta distinción es el caso del Parador Nacional de Turismo Antonio Machado.

- Espacio libre del polígono industrial Las Casas, al oeste de la Barriada Yagüe. Se establece este espacio libre como colchón entre los usos residenciales e industriales. Dará servicio a la barriada tradicional de la que recibe su nombre y a parte de los nuevos desarrollos que se produzcan en la Av. de Valladolid.

CUADRO RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EXISTENTES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	
Nombre	Superficie (ha)
Parque de la Alameda de Cervantes	8,87
El Castillo	17,12
Espacio Libre Polígono Industrial Las Casas	5,77
Parque de La Arboleda	0,32
TOTALES	32,08

La superficie total del espacio libre de sistema general en suelo urbano es de 320.771 m². Por tanto, el ratio de espacio libre de sistema general por habitante (población en Soria 37.144 hab según datos de la Información Urbanística –octubre de 2003-) es de 8,63 m²/hab por lo que supera en casi el doble el mínimo de 5 m²/hab establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

No obstante, se propone la creación de un cinturón verde que, como continuación de las zonas verdes previstas en el anterior Plan General de Ordenación Urbana al Este (Ribera del Duero, Parque del Castillo, Cerro de Los Moros y Ladera del Mirón), bordeee la ciudad por el Norte y el Oeste.

En la zona norte, parte del Cerro del Mirón en suelo urbanizable delimitado y, bordeando el río Duero, una franja de protección del Duero cuya obtención se prevé a largo plazo, cuando se desarrolle el suelo urbanizable no delimitado.

En la zona Oeste, la franja de zona verde se sitúa junto a la Variante de los Royales, desde el límite marcado por la zona de dominio público de la variante de circunvalación.

Los terrenos que forman parte del cinturón verde se han incluido o adscrito en los nuevos sectores de suelo urbanizable SUR-D 3 a SUR-D 12 como Sistema General de Espacios Libres, para su obtención gratuita con el desarrollo urbanístico de dichos sectores, siguiendo los criterios establecidos por el Plan General de 1994 para los sectores P-6 y P-7, si bien varía, dependiendo de la ubicación de los sectores y su topografía, el porcentaje de sistema general asignado a cada uno de ellos. Salvo en los casos del SUR-D 3 y SUR-D 4 que por su especial tratamiento paisajístico cuentan con un 50% de sistemas generales asignados, el resto tienen un 35%.

Las superficies de las nuevas zonas verdes previstas en suelo urbanizable delimitado son, en total, 1.122.181 m² (sistemas generales adscritos e incluidos) que incluyen el cinturón verde y la zona de protección del Duero. El ratio por habitante, considerando, como ya hemos visto en el apartado 6.5.3, que la población que van a generar los nuevos sectores es de 35.301 habitantes, sería de unos 31 m²/hab que es muy superior al mínimo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento.

A estas zonas verdes habría que añadir las previstas en el Proyecto de Actuaciones en el entorno de las márgenes del río Duero en Soria, aprobado por la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Soria, en sesión de 23 de febrero de 2004 y que tiene previstas, en su fase I, ocho actuaciones en el tramo que comienza en el Puente de Piedra, continua por la desembocadura del río Golmayo y finaliza en la zona del puente de Carlos III junto a la actual N-111, incluyéndose también dos accesos a las márgenes, uno desde el Cementerio de Soria por la Senda del mismo nombre, y otro por la vaguada que parte desde la Estación de ferrocarril hasta el río Golmayo.

El cinturón verde se entiende como una zona de protección libre de edificación (salvo las compatibles por su interés social con el uso de espacios libres), que defina y estructure el

núcleo urbano, y sirva como gran zona de expansión cercana al ciudadano.

No debe entenderse como una gran superficie ajardinada con el concepto de “parque urbano”, sino como zona de protección paisajística, de terreno natural o reforestado con especies autóctonas (roble, encina, quejigo, chopos, etc.), que requerirá un mínimo acondicionamiento (según zonas) y el establecimiento de unos recorridos peatonales, con urbanización blanda.

Se establece como compatible según lo dispuesto en la Disposición Adicional Única apartado f) el uso de equipamiento y uso deportivo en toda la superficie clasificada como sistema general de espacios libres, pudiendo además destinarse la zona afectada por la Ley de Carreteras a vías de servicio, infraestructuras o carril-bici.

Por otra parte se prevé por parte del Ayuntamiento la ampliación del tramo de carril-bici que llega desde Valonsadero hasta el Parque de la Fuente del Rey (Unidad U-7 del Plan General de 1994) para dar cabida a otros usos y la continuación del carril-bici para llegar al Paseo del Mirón, y desde ese punto bajar la Ladera del Mirón y por la Ribera del Duero, llegar hasta el Polideportivo y el Campus Universitario en “Los Pajaritos”.

Finalmente se deben tener en cuenta las zonas verdes previstas en el entorno de los núcleos rurales de Oteruelos por un lado y Toledillo por otro. La primera como franja de protección de los entornos arbolados con mayor valor ambiental, ante el posible desarrollo del Suelo Urbanizable No Delimitado SUR-N I y la segunda como nexo de unión entre los montes de utilidad pública al norte del núcleo de Toledillo y el perímetro oeste de la Zona Natural de Esparcimiento el “Monte Valonsadero”. Se incluye también un último espacio verde general en la zona de Belosillo como resultado del proceso de sellado y restauración de un vertedero incontrolado de escombros y otros residuos allí existente.

6.6. DEFENSA DEL MEDIO NATURAL Y LOS NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES.

6.6.1. Defensa del medio natural

El medio físico del Municipio de Soria posee una extraordinaria calidad natural, tanto en buena parte de los entornos inmediatos de la ciudad como en los extremos más alejados de su extenso término municipal.

En defensa de los valores de calidad ecológica, por un lado, y de calidad paisajística por otro, el Plan General establece la categoría de Suelo Rústico especialmente protegido para las siguientes localizaciones principales:

- Los bosques de robles de la extensa lengua geográfica situada al N.O., especialmente los que bordean los núcleos de Oteruelos y Pedrajas, así como el bosque de Valonsadero.
- Las márgenes del río Duero en el Sector Norte y sistema asociado del arroyo de Fuente del Rey.

- Las márgenes del río Duero en el Sector Sur hasta el embalse de los Rábanos.
- Los hitos paisajísticos del Pico Frentes y de la Sierra de Santa Ana.

El presente Plan General incluye íntegramente como Anexo la Orden MAM 1082/2005 por la que se declara Zona Natural de Esparcimiento el “Monte Valonsadero”, que establecerá la regulación detallada de los usos permitidos en dicho espacio protegido.

6.6.2. Protección de las Márgenes del Duero

Constituye una aspiración y objetivo prioritario del Plan General de Ordenación Urbana la protección y recuperación de las Márgenes del río Duero para la ciudad de Soria.

Con tal fin, el Ayuntamiento promovió, en su momento, un concurso de ideas, que fue resuelto en el año 1992, encargándose la redacción de una primera fase del proyecto a los autores del trabajo premiado. Hasta el momento, se ha ejecutado esta primera fase, consistente en la recuperación y acondicionamiento del Paseo de San Prudencio.

Las márgenes del río Duero a su paso por la ciudad, forman parte del Sistema General de Espacios libres “Cinturón verde” definido en el presente Plan General, así como del Proyecto de Actuaciones en el entorno de las márgenes del río Duero en Soria mencionado anteriormente.

El resto de las márgenes del río Duero del término municipal se encuentran debidamente protegidas mediante su clasificación como Suelo Rústico Protegido de Interés Paisajístico sin masa forestal, en una franja no inferior a 200 metros de anchura en ambos lados.

6.6.3. Barrios anejos a Soria

El objetivo principal es la mejora de las actuales condiciones de los Barrios y hacer posible su recuperación y su desarrollo económico y urbanístico, sin que ello distorsione su carácter y aspecto rural original ni los valores ambientales del entorno (especialmente en el caso de Pedrajas y Oteruelos).

Con tal fin será de especial importancia el control de las posibilidades edificatorias, que incluye la práctica consolidación volumétrica de los edificios existentes y el mantenimiento de las tipologías de vivienda unifamiliar aislada.

El presente Plan General incorpora unas Ordenanzas Específicas de Núcleo Rural, de aplicación obligatoria en los Barrios de Oteruelos, Pedrajas y Toledillo, que establecen, además de las condiciones generales de edificación, las condiciones de diseño y materiales tradicionales y el tratamiento de las parcelas, respetando en lo posible el arbolado existente.

En general, se mantiene la delimitación de suelo urbano establecida en el Plan General de 1994 en los barrios de Las Casas, Pedrajas y Toledillo, con alguna mínima rectificación o regularización. En el barrio de Oteruelos, ante la demanda por parte de los propietarios de una mayor superficie de suelo urbano edificable, que se considera razonable, se propone la ampliación del suelo urbano hacia el Norte, Oeste y Sur de los límites actuales, en una franja de terreno de aproximadamente 50 m de anchura media (mayor o menor según las zonas) alrededor de las calles existentes, según queda reflejado en los planos que acompañan al presente documento.

Se han seguido los mismos criterios que llevaron a la delimitación establecida por el Plan General de 1994, incluyéndose parte de parcelas ó parcelas completas siempre que no tuviesen fondos excesivos, con servicios y acceso a la red viaria más o menos formalizada o con posibilidades de disponer de ello en base a intervenciones mínimas. También se han tenido en cuenta los factores topográficos (pendientes) y paisajísticos (vistas privilegiadas).

El suelo urbano se divide en dos categorías, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se clasifican como suelo urbano consolidado aquellas parcelas calificadas en el vigente Plan General como núcleo rural de grado 1 o intensivo, que corresponden en su mayor parte a parcelas edificadas, aquellas que originariamente formaban parte del núcleo de población, lo que podríamos denominar “el casco antiguo” de los barrios.

El resto de parcelas se clasifican como suelo urbano no consolidado, y se agrupan en sectores a efectos de su consolidación. Son parcelas que carecen de vías de acceso rodado en condiciones y dimensiones adecuadas o de servicios urbanos suficientes a pie de parcela, siendo precisas actuaciones de urbanización que deben ser objeto de equidistribución entre los afectados. De este modo se dotará a los barrios de una adecuada urbanización y ordenación, y se obtendrán las dotaciones urbanísticas (espacios libres públicos y equipamientos) de los que ahora carecen.

Se han previsto las necesidades futuras de desarrollo y ampliación de los Barrios, con la clasificación de suelo urbanizable no delimitado en sus entornos. El Campo de Golf en la Dehesa de Pedrajas puede ser el detonante del desarrollo urbanístico de los barrios de Pedrajas y Oteruelos, y en menor medida, del barrio de Toledillo. No se delimitan sectores en el entorno de estos núcleos sino que se establece un área de suelo urbanizable no delimitado ya que se considera que la densidad máxima que deben tener estas zonas no debe ser mayor de 20 viviendas por hectárea y ello sólo es posible en suelos urbanizables no delimitados.

En el Barrio de Las Casas, más cercano al núcleo urbano de Soria que el resto de los barrios, se delimitan dos sectores de suelo urbanizable de uso residencial, permitiéndose también la vivienda aislada de tipología rural. Estos sectores, con capacidad para 1.349 viviendas, darán cabida suficiente a las necesidades de crecimiento del barrio.

7. TRATAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO URBANO

7.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO

7.1.1. Delimitaciones

El Plan General delimita las distintas clases de suelo en el plano a escala 1:25.000 de Clasificación del suelo, siendo la delimitación más exacta en los planos de escala más detallada, plano nº 5 “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes” a escala 1:1000.

El criterio para la delimitación está determinado la Sección 2ª del Capítulo II del Título I del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 20 de la Ley 5/99, que establece las condiciones que deben cumplir los terrenos para su clasificación como suelo urbano, y cuyo tenor literal se describe a continuación:

“...Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de un núcleo de población, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico.*
- b) Los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.*
- c) Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.”*

Dentro del suelo urbano se distinguen dos categorías:

- a) Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.
- b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

7.1.2. Ámbitos para el desarrollo de planeamiento y la gestión

El presente PGOU distingue en suelo urbano tres ámbitos diferenciados para la asignación de las determinaciones de planeamiento:

- Sectores de Suelo Urbano no consolidado; cuya asignación de uso se realiza a nivel global. En algunos de ellos se establecen condiciones de ordenación general postestativa, mientras que otros son ámbitos territoriales que permiten el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- Manzanas edificables; cuya asignación de uso se realiza a nivel pormenorizado.
- Parcela; subdivisión de las manzanas edificables para la ejecución de la edificación.

Las manzanas edificables quedan reflejadas en el plano nº 5 “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes” a escala 1:1.000.

7.1.3. Calificación del suelo. Usos e Intensidades

7.1.3.1. Usos.

La asignación de usos en suelo urbano consolidado se realiza a nivel pormenorizado y detallado. En el primer nivel, el ámbito espacial es la Norma Zonal y se definen las siguientes:

- Manzana cerrada
- Bloques abiertos
- Manzana de conjunto Histórico-Artístico
- Vivienda unifamiliar
- Núcleo Rural
- Industria
- Equipamiento
- Transformación

Los usos pormenorizados se definen en general atendiendo a las diferentes tipologías edificatorias; así se distinguen la manzana cerrada, el bloque abierto, la vivienda unifamiliar, el equipamiento compacto o disperso, la industria en polígono, etc. El grado dentro de cada uso pormenorizado matiza la intensidad en términos cuantitativos.

Con la calificación de suelo a nivel pormenorizado, se determinan los siguientes aspectos de ordenación:

- La división del suelo consolidado en manzanas edificables y suelo no edificable de uso y dominio público.

- Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que no estando ordenados necesitan la ejecución de un Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior para su ordenación y calificación pormenorizada.

7.1.3.2. Intensidades de uso. Edificabilidades.

El Plan General asigna edificabilidades a cada una de las manzanas edificables o en el caso de tipologías de manzana cerrada, los fondos y alturas que definen el volumen edificable, y en virtud del carácter privado de tales manzanas también se asigna a cada una de las parcelas individuales que componen la manzana respectiva.

En el capítulo 2.8 de las Normas Urbanísticas se definen para cada uso las condiciones generales a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas y, en el capítulo 3.3, se regulan las intensidades de estos usos.

7.1.4. Alineaciones

En los planos nº 5, "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" , a escala 1:1000 , se definen:

- Las alineaciones de las manzanas edificables, estableciendo con nitidez las zonas de dominio y uso público de las de carácter privado.
- El trazado de calles y plazas.
- Las alturas en cada una de las manzanas.
- Los trazados indicativos o vinculantes de los sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que figuran ordenados a nivel de Plan General.

7.1.5. Unidades Urbanas

Tal y como se describe en el apartado V del Preámbulo del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en suelo urbano consolidado "*...deberán señalarse Unidades Urbanas sobre las que pueda controlarse la ejecución de las determinaciones del Plan, la adecuación de las dotaciones urbanísticas y la influencia de las modificaciones que se propongan no previstas en el propio Plan General*" (quedan grafiadas en el plano nº 7)

Dichas Unidades Urbanas son además una determinación de ordenación general en suelo urbano consolidado (art 80 del RUCyL). Estas áreas no podrán ser superiores a 100 ha (artículo 85 del RUCyL) y estarán también a lo dispuesto en el artículo 94.3 y 94.4 del citado Reglamento.

La tabla siguiente, es un cuadro resumen de las unidades urbanas diferenciadas en el suelo urbano consolidado de Soria. Se muestran por un lado las superficies referidas a las dotaciones urbanísticas y por otros los parámetros de la edificación.

DOTACIONES URBANÍSTICAS												
Nombre		Superficie total (ha)	Superficie Neta (ha)	Superficie SSGG (ha)	S.G. de Equipamiento (ha)	S.G. de Espacios Libres (ha)	S.G. de Servicios Urbanos (ha)	S.G. Ferroviario (ha)	S.G. Viario (ha)	S.L. de Equipamiento (ha)	S.L. de Espacios Libres (ha)	S.L. Viario (ha)
UU 1	Plan Especial del Casco Histórico	37,86	29,18	8,68	5,48	0,32			2,88	2,75	0,48	10,50
UU 2	Barriada de Yagüe	19,38	17,96	1,42	0,35	0,00			1,07	0,92	0,54	3,43
UU 3	Polígono Industrial Las Casas I	67,90	49,61	18,29	2,30	5,77	0,47		9,76		1,02	8,43
UU 4	Polígono Industrial Las Casas II	54,11	47,35	6,76					6,76		1,42	6,40
UU 5	Industria urbana	27,79	27,79						0,00		0,00	1,31
UU 6	Edificación Unifamiliar	76,15	32,12	44,03	28,82			10,11	5,10	0,06	1,09	7,03
UU 7	Núcleo Rural Oteruelos	3,07	2,83	0,24					0,24	0,05	0,10	0,69
UU 8	Núcleo Rural Pedrajas	2,96	2,81	0,14					0,14	0,03		0,59
UU 9	Núcleo Rural Toledillo	1,53	1,26	0,27					0,27	0,03	0,12	0,24
UU 10	Núcleo Rural Las Casas	6,17	6,17				0,01		0,41	0,13		1,07
UU 11	Edificación en Manzana Cerrada Entorno del PERICH	66,55	39,11	27,44	0,71	17,12	1,14		8,46	1,34	4,32	12,01
UU 12	Edificación en Manzana Cerrada Entorno Norte Parque de la Almaeda	52,19	36,00	16,19	1,39	8,87			5,93	1,34	2,07	11,54
UU 13	Edificación en Bloque Abierto Área Eduardo Saavedra	42,78	31,92	10,85	6,99	0,00	0,01		3,86	4,37	3,84	11,21
UU 14	Edificación en Bloque Abierto Área Av. de la Constitución / Av. Gaya Nuño	47,14	31,94	15,19	8,86	0,00	1,51		4,82	5,43	4,74	13,62
TOTAL		505,57	356,06	149,51	54,90	32,08	3,14	10,11	49,71	16,46	19,74	88,08

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN									
Nombre		Superficie total (ha)	Superficie Neta (ha)	Superficie SSGG (ha)	Superficie Lucrativa (ha)	Edificabilidad máxima (m2)	Edificabilidad máxima (m2/ha neta)	Nº de Viviendas	Nº de Viviendas (ha/neta)
UU 1	Plan Especial del Casco Histórico	37,86	29,18	8,68		545.322	18.687	4.463	153
UU 2	Barriada de Yagüe	19,38	17,96	1,42	13,07	98.830	5.502	791	44
UU 3	Polígono Industrial Las Casas I	67,90	49,61	18,29	40,15	421.610	8.499	0	0
UU 4	Polígono Industrial Las Casas II	54,11	47,35	6,76	39,53	415.068	8.766	0	0
UU 5	Industria urbana	27,79	27,79		26,47	181.867	6.545	0	0
UU 6	Edificación Unifamiliar	76,15	32,12	44,03	23,95	165.130	5.141	1.321	41
UU 7	Núcleo Rural Oteruelos	3,07	2,83	0,24	1,99	3.983	1.408	32	11
UU 8	Núcleo Rural Pedrajas	2,96	2,81	0,14	2,18	4.366	1.553	35	12
UU 9	Núcleo Rural Toledillo	1,53	1,26	0,27	0,87	1.744	1.385	14	11
UU 10	Núcleo Rural Las Casas	6,17	6,17		4,55	9.106	1.475	73	12
UU 11	Edificación en Manzana Cerrada Entorno del PERICH	66,55	39,11	27,44	21,43	798.251	20.411	6.386	163
UU 12	Edificación en Manzana Cerrada Entorno Norte Parque de la Almaeda	52,19	36,00	16,19	21,04	829.513	23.043	6.636	184
UU 13	Edificación en Bloque Abierto Área Eduardo Saavedra	42,78	31,92	10,85	12,51	502.221	15.731	4.018	126
UU 14	Edificación en Bloque Abierto Área Av. de la Constitución / Av. Gaya Nuño	47,14	31,94	15,19	8,15	368.098	11.523	2.945	92
TOTAL		505,57	356,06	149,51	215,90	4.345.109	12.203	34.761	98

En las unidades urbanas UU-1, UU-11, UU-12, UU-13 y UU-14 donde según lo definido en el artículo 94.4 del RUCyL, se han superado conforme al planeamiento antes vigente 100 viviendas por hectárea o 15.000 m² construidos en usos privados por hectárea, en ambos excluyendo la superficie de sistemas generales, el Plan General ha establecido (a excepción de Plan Especial del Casco Histórico, actualmente en Revisión) una calificación urbanística de manera que no se produzca un incremento de aprovechamiento privativo ni de la densidad de población totales.

En los cálculos de estas unidades urbanas se han tenido en cuenta los coeficientes de edificabilidad según norma zonal, así como el resto de parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable. Todas las mediciones se han hecho sobre cartografía digital facilitada por el Centro de Información Territorial de la Junta de Castilla y León.

7.3. DENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Se incluye en este apartado la justificación de los parámetros de densidad urbana y edificatoria establecidos en el art. 36.1 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 85 del RUCyL para el suelo urbano consolidado.

De conformidad con lo previsto en los citados artículos, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como la altura, el volumen o el fondo edificable, no superan los niveles característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, ya que se mantienen las alturas establecidas por el anterior PGOU del año 1994, así como los índices de edificabilidad (en bloque abierto y vivienda unifamiliar). En tipologías de manzana cerrada, se han fijado los fondos edificables máximos considerando los existentes en los edificios construidos o consolidados en cada manzana, no permitiéndose en ningún caso superar los mismos; manteniéndose igualmente, las alturas establecidas por el PGOU de 1994.

La justificación de la elección de las densidades máximas para los sectores de suelo urbano no consolidado (70 viv/ha) se amparan como ya se ha dicho en el caso de los suelos urbanizables en una línea continuista con el modelo tradicional soriano. Reflejo de este modelo son las densidades que reflejan las tablas de unidades urbanas.

Además, esta densidad se justifica también en una voluntad planificadora expresa que garantice la optimización de los recursos y la viabilidad de la promoción inmobiliaria en la ciudad.

Según el apartado 1.b) del citado artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el apartado 94.4 del RUCyL se establece lo siguiente:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas ó 15.000 metros cuadrados construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento del aprovechamiento o de la densidad de la población totales.”

Considerando lo expuesto, resulta que el total de superficie edificable en suelo urbano consolidado es de 4.345.108 m²e, incluidos los pueblos anejos de Soria.

Para la obtención del número de viviendas o metros cuadrados edificables por hectárea, se considera el total de superficie edificable del suelo urbano consolidado excluyendo las superficies de los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas, y se divide entre un tamaño medio de vivienda de 125m². En total se han computado 34.760 viviendas; no se han tenido en cuenta los metros cuadrados edificables de las áreas de ordenanza industrial.

Según medición en cartografía digital, la delimitación de Suelo Urbano Consolidado de la ciudad de Soria alcanza una superficie de 505,57 hectáreas.

La suma de la superficie de suelo de sistemas generales existentes o previstos en suelo urbano consolidado es la siguiente:

SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE DE SUELO m ² s
Equipamientos	549.009
Servicios urbanos	31.410
Espacios Libres Públicos	320.771
Comunicaciones o vías públicas	598.173
TOTAL	1.499.363 (149,936 ha)

Superficie computable = 505,57 – 149,93 = 355,63 ha.

DENSIDAD RESULTANTE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:

4.345.108 / 355,63 ha = **12.218,05 m² construibles por cada ha de suelo neto**

34.761 viv / 355,63 ha = **97,74 viviendas por cada hectárea de suelo neto**

Sin llegar al máximo de 15.000 m²/ha ó 100 viv/ha, el Plan General ha establecido calificaciones que no permiten el aumento del aprovechamiento ni la densidad de población en aquellas unidades urbanas donde se superan los límites permitidos por la legislación vigente; sin embargo, según los datos obtenidos de los cuadros anteriores se justifica para la ciudad la densidad de vivienda y los aprovechamientos establecidos por el Plan General para los nuevos sectores de suelo urbano no consolidado

7.3. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

En suelo urbano, el Plan General de 1994 delimitaba un total de 32 nuevas unidades de ejecución para el desarrollo del suelo urbano sin ordenar. De ellas se han desarrollado completamente 13 unidades, encontrándose otras cuatro en diversas fases de tramitación. Asimismo se han aprobado en este período cuatro PERIs de Industrias Reconvertibles.

El presente PGOU recoge la ordenación y determinaciones de las figuras de planeamiento aprobadas definitivamente relativas a unidades de ejecución y planes parciales en los que ha sido posible incluir dentro de alguna norma zonal (Áreas de Planeamiento Previo), y se incorporan como Anexo a la Normativa Urbanística, las Ordenanzas Particulares aplicables a los terrenos incluidos en cada uno de dichos ámbitos.

Se han delimitado, en el presente Plan General, un total de 46 sectores de suelo urbano no consolidado, todos ellos con uso global o predominante residencial.

Se pueden distinguir los siguientes grupos:

a) Sectores Reconvertibles (SE 06-02, SE 06-03, SE 06-04, S.08-02 SE 11-01, SE 12-01, SE 12-02, SE 12-03, SE 12-05, SE16-01, SE16-02, SE 20-01, SE 20-02, SE 20-03, SE 20-04, SE 20-05, SE 21-03, SE 21-04, SE 21-05, SE 21-07 y SE 22-01), corresponden a zonas antes calificadas como industria, sitas en la Avda. de Valladolid y Avda. de Eduardo Saavedra. Se pretende posibilitar la reconversión de la industria existente y la recuperación para uso residencial de las dos grandes avenidas de entrada a la Ciudad.

Se pretende también que la ordenación detallada de estos sectores alcance un aprovechamiento medio de $0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$, pero este parámetro no es fijado desde el Plan General en cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que lo define como parámetro de ordenación detallada.

Por ello se fijan unas densidades máximas de 70 viv/ha y $10.000 \text{ m}^2/\text{ha}$ neta conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aunque ello no implique que todos los sectores se ajusten a estos límites puesto que además se establece la edificabilidad total (máxima). Será el Plan Especial o el Estudio de Detalle que desarrolle cada sector el que deberá asegurar el cumplimiento de éstos parámetros junto con el resto de determinaciones del Reglamento de Urbanismo.

Tras el documento de Aprobación Provisional, y según reflejó el Informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, no se preveían Sistemas Generales para todos los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado. En este sentido, para los sectores reconvertibles que ya contaban con sistemas generales, no se ha hecho ninguna modificación, salvo en el SE 06.03 al que se le han incluido 3.000 m^2 de Sistema General Viario con el objetivo de regularizar el ancho de vía de la Av. de Valladolid.

Para el resto de sectores reconvertibles sin sistema general SE 06.02, 08.02, 12.02, 12.05, 20.03, 20.04, 20.05, 21.03, 21.04, con el objetivo prioritario de mantener su aprovechamiento medio, se les han adscrito las acciones de sistema general en las que se preveía su obtención mediante expropiación. En este caso las siguientes: acciones de sistema general de red viaria VG 21.01 y VG 26.02 y acción de sistema general de equipamiento QG 21.01. El reparto de la adscripción de sistema general de estas acciones entre los sectores de suelo urbano no consolidado antes mencionados ha

tratado de ser homogéneo, manteniendo un porcentaje de adscripción del 9,5% - 10% sobre la superficie bruta de cada uno de los sectores; al aumentar la superficie bruta estos sectores han sufrido también una variación en la edificabilidad total máxima permitida, ya que es criterio municipal que sobre estos sectores exista un coeficiente de edificabilidad sobre la superficie bruta de $0,8\text{m}^2/\text{m}^2$.

Así el 50% de la acción VG 26.02 son asumidos por el SE 12.05. El 50% restante como se explicará más adelante se obtendrá a través del sector 15.02. Por su parte, la acción QG 21.01 es asumida en su totalidad por el sector 12.02. La acción VG 21.04 se reparte entre el resto de sectores reconvertibles. (SE 06.02, 08.02, 20.03, 20.04, 20.05, 21.03 y 21.04)

Los metros de Sistema General que corresponden a cada uno de los sectores, se detallan en la ficha correspondiente de sector. La ficha de acción, por su parte, identifica a que sector pertenece cada una de las acciones.

b) Sectores No Reconvertibles (SE 08-03, SE 09-01, SE 14-01, SE 15-01, SE 15-02, SE 15-03, SE 18-02, SE 18-03, SE 22-02 y SE 22-03), corresponden, en su mayoría, a antiguas unidades de ejecución del Plan General de 1994 no desarrolladas, con algunas modificaciones en su delimitación y agrupación de varias unidades inviables por su poca entidad superficial, en un único sector. Mantienen los índices de edificabilidad del anterior PGOU, esto es, edificabilidad de referencia de $0,60\text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre la superficie bruta y en los que se pretende, al igual que ocurría con los sectores reconvertibles, que la ordenación detallada de estos sectores alcance un aprovechamiento medio de $0,50\text{ m}^2/\text{m}^2$; este parámetro no es fijado desde el Plan General en cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que lo define como parámetro de ordenación detallada.

Se define también unas densidades máximas de 70 viv/ha y 10.000 m^2/ha neta, en cumplimiento de lo establecido en el RUCyL. Sin embargo en este caso, no todos los sectores mantienen una densidad homogénea, puesto que se fija también una edificabilidad máxima.

Al igual que ocurría en el caso anterior, no todos los sectores contaban con Sistemas Generales incluidos o adscritos en el documento de aprobación provisional. Tras el requerimiento del Consejo de Urbanismo de Castilla y León, los sectores que ya contaban con sistemas generales se han mantenido tal y como aparecían en el anterior documento, mientras que en el resto (SE 09-01, 14-01, 15-02, 18-02 y 18-03) se han incluido o adscrito del modo siguiente.

En el caso del SE-09.01 se hace una reserva de cesión de suelo para sistema general de equipamiento en previsión de la ampliación del hospital; la superficie de esta nueva acción de sistema general es algo superior al mínimo exigido por el RUCyL ($5\text{ m}^2/\text{hab}$). Dicha superficie se ha calculado en un función de la edificabilidad máxima permitida, de la que se han obtenido las viviendas previsibles con una ocupación media de 3

habitantes; multiplicando los datos de vivienda por el mínimo exigido por Reglamento se obtienen aproximadamente los m² de Sistema General incluidos en este sector.

En el sector 14-01 se han incluido los sistemas generales mediante la regularización de la sección de viario de la calle Hospicio.

En los sectores 18.02 y 18.03 los nuevos sistemas generales incluidos responden a nuevos espacios libres públicos que son continuidad del existente en el entorno del Castillo. Las superficies incluidas cumplen los mínimos exigidos por Reglamento.

Por su parte el sector 15.02 completa el 50% de suelo restante de la acción VG 26.02 (el otro 50% correspondería al sector 12-05). En este caso, el porcentaje de adscripción de sistema general guarda la misma relación que la ya comentada para los sectores de suelo reconvertible.

La cuantía de Sistema General que corresponden a cada uno de los sectores, se detallan en la ficha correspondiente de sector. La ficha de acción por su parte identifica a que sector pertenece cada una de las acciones.

c) Sector 14-02. Se delimita como consecuencia de un convenio urbanístico entre la sociedad Huerta del Mirón, S.A. y el Ayuntamiento de Soria, dictaminado favorablemente por la Comisión de Urbanismo de fecha 8 de agosto de 2000, le corresponde una edificabilidad de referencia de 0,62 m²/m² sobre la superficie bruta y densidad de 70 viv/ha neta.

d) Sector 25.01. Se delimita también como consecuencia de un convenio urbanístico entre particulares y el Ayuntamiento de Soria; le corresponden una edificabilidad de referencia de 0,43 m²/m² sobre la superficie bruta y densidad máxima de 70 viv/ha neta.

e) Sector 12-04. Es un ámbito especial ya que se trata de una porción de terreno de un sector ya reconvertido al que se le asigna una edificabilidad de referencia de 0,15 m²/m². Este sector no contaba tampoco con sistemas generales; y se le adscribe la obtención del terreno de la acción EG 18.01.

f) Sectores SE 27-01, SE 27-02, SE 27-03, SE 27-04, SE 28-01, SE 28-02, SE 28-03 y SE 29-01 Pertenecen a los barrios anejos de Soria, con uso pormenorizado de vivienda unifamiliar aislada de tipología rural. Su edificabilidad de referencia es de 0,25 m²/m² sobre la superficie bruta y una densidad máxima de 40 viv/ha sobre la superficie neta.

Se pretende también que la ordenación detallada de estos sectores alcance un aprovechamiento medio de 0,25 m²/m², pero este parámetro no es fijado desde el Plan General en cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que lo define como parámetro de ordenación detallada.

7.4. PROPUESTAS RESPECTO AL SUELO INDUSTRIAL

7.4.1. Polígono Industrial “Las Casas”.

Con fecha 14 de junio de 1990 fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Soria, el Plan Parcial de Ordenación para la ampliación del Polígono Industrial Las Casas, encontrándose en fase de ejecución en el momento de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de 1994.

En la actualidad, una vez completada la urbanización de los terrenos y conforme al artículo 8 de la Ley 6/98 y al artículo 11 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, éstos tendrán la condición de suelo urbano a todos los efectos previstos en la Ley.

Por ello, se propone la unificación en un solo Polígono de los dos Polígonos Industriales de Las Casas, refundiendo las Ordenanzas específicas que afectan a cada uno de ellos, y la diferenciación como uso pormenorizado dentro del uso industrial de la Industria en el Polígono Industrial Las Casas.

Considerando la situación actual del Polígono Industrial Las Casas, que es en la práctica un polígono industrial y de servicios, que ha sido absorbido por el núcleo urbano, proponiéndose en los terrenos circundantes nuevos desarrollos de la ciudad de uso residencial, se ha previsto modificar la compatibilidad de usos establecida en el Plan Parcial, de modo que se permitan además de los propiamente industriales, los usos terciarios o de servicios: comercial, exposiciones, usos recreativos, discotecas, bodas y banquetes ..., en definitiva los usos de comercio, oficinas, espectáculos y centros de reunión y recreo en todas sus usos pormenorizados, así como el uso de equipamiento. Estos usos se desarrollan actualmente en zonas residenciales con calificación de manzana cerrada ó bloque abierto, originando en algunos casos molestias al vecindario especialmente con relación a los niveles sonoros, razón por lo cual de cara a evitar dichos problemas, se considera conveniente su ubicación en el Polígono Industrial.

Por otra parte, con el desarrollo del futuro Polígono Industrial en el Área de Valcorba, de 274,8 ha de superficie de suelo, se dispondrá de suelo suficiente para la implantación industrial, en una zona periférica, bien comunicada con la ciudad, con la previsión de nuevas infraestructuras generales de comunicaciones, y separada del núcleo residencial por un gran espacio arbolado, el Monte de las Ánimas; siendo ésta la zona más idónea para el desarrollo industrial, que determinará a medio o largo plazo la integración del Polígono Industrial Las Casas como un polígono de uso terciario en suelo urbano.

7.4.2. Ámbitos industriales

Son los sectores de suelo urbano no consolidado relacionados en el siguiente cuadro calificados en la Revisión del PGOU con la Ordenanza Industrial Reconvertible.

En los señalados sectores, hasta tanto no se produzca la reconversión del uso industrial al uso residencial es de aplicación la normativa del Plan General del uso existente.

En cuanto a edificabilidad de referencia que se propone en la Revisión del Plan General es de 0,80 m²/m² sobre la superficie bruta para todos ellos.

7.4.2.1 Calificación vigente

La ordenanza de aplicación y la edificabilidad establecidas en el Plan General vigente es la que se muestra en el cuadro siguiente:

SECTOR	ORDENANZA (PLAN GENERAL VIGENTE)	EDIFICABILIDAD (PLAN GENERAL VIGENTE) m ² e/m ² s
SE.06-02	Plan Parcial Las Casas	-
SE 06-03	Plan Parcial Las Casas	-
SE 06-04	Plan Parcial Las Casas	-
SE 11-01	Industria en polígono	0,30
SE 12-01	Industria urbana	0,70
SE12-02	Industria urbana	0,70
SE 12-03	Industria reconvertible	0,70
SE 16-01	Industria reconvertible	0,70
SE 16-02	Industria reconvertible	0,70
SE 20-01	Industria reconvertible	0,70
SE 20-02	Industria reconvertible	0,70
SE 20-03	Industria reconvertible	0,70
SE 20-04	Industria reconvertible	0,70
SE 20-05	Industria reconvertible	0,70
SE 21-01	Industria reconvertible	0,70
SE 21-02	Industria reconvertible	0,70
SE 21-03	Industria reconvertible	0,70
SE 21-04	Industria reconvertible	0,70
SE 21-05	Industria reconvertible	0,70
SE 21-07	Industria reconvertible	0,70
SE 22-01	Industria urbana	0,70

7.4.2.2. Justificación de la edificabilidad propuesta

La edificabilidad que ahora se asigna a cada sector de suelo urbano no consolidado tiene su justificación, a partir de los datos hasta aquí establecidos, en las razones expuestas hasta ahora y que se resumen a continuación.

El suelo industrial existente, en gran parte de las áreas es suelo urbano consolidado por la urbanización para el uso industrial.

- A) La categorización del suelo urbano de los sectores como no consolidado, implica como novedad respecto al Plan vigente el deber de reordenar y completar a costa de los promotores de las actuaciones urbanísticas la totalidad de los costos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

Los propietarios del suelo deberán ceder los suelos que el planeamiento reserve para dotaciones urbanísticas públicas de zonas verdes y equipamientos, en cuantía de 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables en el uso predominante para las zonas verdes, y 15 m² para los equipamientos.

Los propietarios deberán ceder el suelo correspondiente a las nuevas calles y aceras y a las infraestructuras de servicios de urbanización.

Asimismo, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo urbanizado apto para materializar el aprovechamiento que excede del correspondiente a los propietarios que es al menos el 10 por ciento.

Todos esos deberes de cesión y ejecución convierten en onerosa la transformación del suelo respecto al régimen derivado del Plan General vigente, por ello se eleva en una décima la edificabilidad.

- B) La conversión de la edificabilidad asignada a los sectores, en número de viviendas, arroja la siguiente horquilla:

Sectores que agoten los 10.000 m²c/ha sobre superficie neta:

$10.000 \text{ m}^2\text{c} / 70\text{viv/ha} = 142 \text{ m}^2\text{c/viv}$ que serían aproximadamente 110 m² útiles

Sectores con 8.000 m²c/ha sobre superficie neta:

$8.000 \text{ m}^2\text{c} / 70\text{viv/ha} = 114 \text{ m}^2\text{c/viv}$ que serían aproximadamente 88 m² útiles

Sectores con 6.000 m²c/ha sobre superficie neta:

$6.000 \text{ m}^2\text{c} / 70\text{viv/ha} = 86 \text{ m}^2\text{c/viv}$ que serían aproximadamente 66 m² útiles

- C) Como resumen puede señalarse que los deberes de cesión y la necesidad de costear las obras de urbanización, resultantes de la categorización ex novo asignada al suelo de estos sectores, unidos a la moderada densidad residencial resultante además de la obligada adscripción o inclusión de sistemas generales, justifican la edificabilidad asignada en la Ordenanza de industria reconvertible.

7.5. PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO

El presente PGOU incorpora, para el Casco Histórico, el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico, que fue redactado y aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Soria, en sesión ordinaria de 9 de junio de 1994.

Se eliminan en el Casco Histórico, al igual que en el resto del suelo urbano, las áreas de reparto de beneficios y cargas definidas en el Plan General de 1994, así como los aprovechamientos tipo de cada área de reparto.

Se mantienen en la Revisión del Plan General el resto de las determinaciones generales contenidas en el Plan Especial de 1994 respecto al Casco Histórico.

En la actualidad se está realizando la revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria (PERIPCH), a partir de los siguientes criterios:

1. Adaptación a la legislación vigente en materia de Suelo y Urbanismo.
2. Eliminación de las áreas de reparto y aprovechamientos tipo.
3. Revisión de la catalogación de edificios, con el objetivo de dotar a cada edificio del nivel de catalogación adecuado a la situación real del mismo, estableciendo sus condiciones de actuación.
4. Continuación de los porches existentes en C/ El Collado.
5. Establecer recorridos del PERIPCH a potenciar: históricos, histórico-artísticos, culturales, comerciales, turísticos, y otros.
6. Estudio de la regulación de usos permitidos en las distintas zonas del ámbito del Plan Especial.
7. Correcciones puntuales de la documentación gráfica y de las Ordenanzas y Normativa del PERIP.

8. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Se establece en el Plan General la política de plazos y prioridades para el desarrollo y ejecución de planeamiento, plazos que varían en función de las características de los sectores, así como el plazo máximo de solicitud de licencia de edificación en suelo urbano consolidado.

El criterio propuesto es que la ciudad se vaya edificando “de dentro hacia fuera”, consolidando en primer lugar los solares actualmente vacantes en suelo urbano y los “vacíos” urbanos, es decir, los sectores de suelo no consolidado residencial (antiguas unidades de ejecución del Plan General de 1994).

- En el suelo urbano consolidado residencial, los solares actualmente vacantes, deberán edificarse en un plazo máximo de cuatro años, a excepción de los situados en el Casco Antiguo, que estarán a los previsto en el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico (PERIPCH).

- En los sectores de suelo urbano no consolidado residencial (a excepción de los previstos en los Barrios anejos) se establece el plazo de un año desde la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU para la redacción del planeamiento de desarrollo, fijándose para los sectores de Industria Reconvertible (Transformación) un plazo indefinido con objeto de no limitar el normal funcionamiento de la industria existente.
- En cuanto al suelo urbanizable delimitado, se establece un plazo de desarrollo máximo de seis meses para el sector Industrial S-13 Área de Valcorba.
- En el resto de sectores, de suelo urbanizable delimitado el plazo para el desarrollo establecido es de ocho años. Dentro de los mismos, para los Sistemas Generales de Espacios Libres Adscritos, se establecen también dos prioridades; la prioridad I, que se corresponde con los Sistemas Generales Adscritos a Suelo Urbanizable Delimitado, y la prioridad II que se corresponde con los Sistemas Generales Adscritos a los sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado.

El conjunto de acciones de Sistema General de Espacios Libres adscritas en prioridad I suponen un total 409.057 m². No obstante, la capacidad de acogida de los Suelos Urbanizables Delimitados es de 347.175 m² de Sistemas Generales de Espacios Libres Adscritos, es decir, casi un 85% del total, ya que se debe mantener el criterio establecido del 35% máximo en cuanto a cargas de Sistemas Generales se refiere para los sectores del Cinturón Verde. El 15% restante, de Sistemas Generales Adscritos de prioridad I, se irán adscribiendo a los sectores de Suelo Urbanizable no Delimitado a medida que se desarrollen.

Así, las acciones denominadas EG_d-1, EG_d-2 y EG_d-3 (ver estudio económico financiero) estarían incluidas en la prioridad I, y por lo tanto se corresponden con los Suelos Urbanizables Delimitados, mientras que las acciones EG_n-4, EG_n-5, EG_n-6 y EG_n-7 pertenecerían a la prioridad II (Suelos Urbanizables No Delimitados).

El orden de prioridad para obtener cada uno de los Sistemas Generales Adscritos responde a los objetivos y criterios señalados en los epígrafes correspondientes, a la propuesta de creación de un cinturón verde (Ribera del Duero, Parque del Castillo, Cerro de los Moros) que bordeé la ciudad por el Norte y el Oeste, y al criterio de protección de las Riberas del Río Duero. De este modo, la denominación ordinal de las acciones de Sistemas Generales Adscritas designa el orden de prioridad para su obtención. En cualquier caso, el Ayuntamiento puede alterar el orden de las acciones de Sistemas Generales Adscritos dentro de cada prioridad.