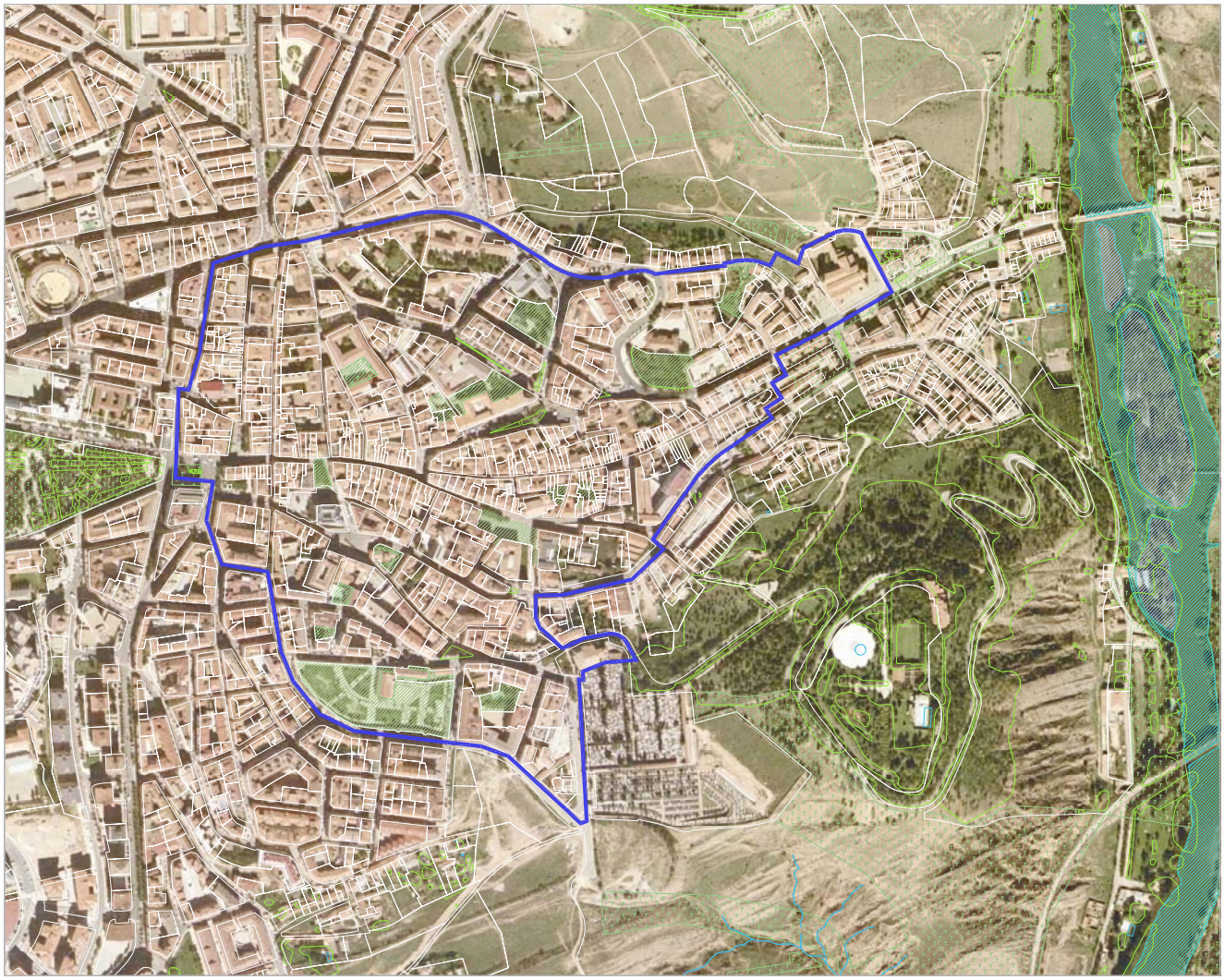
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SORIA



VOLUMEN I

DN - MV

MEMORIA VINCULANTE

Equipo Redactor:

CARLOS FERRÁN ALFARO
FERNANDO NAVAZO RIVERO
LUIS HERRERO FERNÁNDEZ
CARLOS FERRÁN ARANAZ

ESTUDIOS DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA
Avda. de Portugal nº 55 - 28011 MADRID - ESPAÑA
Tlf: 914.798.314 - Fax: 914.702.125 - estudio@planarq.es
www.estudiosdeplaneamientoyarquitectura.com

Fase Administratíva:

TEXTO REFUNDIDO - AGOSTO 2014

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SORIA

DN-MV	MEMORIA VINCULANTE

AGOSTO 2014

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SORIA

MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

TÍTULO I CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

CAP. 1. NATURALEZA ADMINISTRATIVA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR

CAP. 2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

CAP. 3. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

TÍTULO II ENCUADRE BÁSICO E HISTÓRICO: LEGISLACIÓN, CRONOLOGÍA PATRIMONIAL Y URBANÍSTICA DE SORIA

CAP. 1. DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA

CAP. 2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

CAP. 3. RELACIÓN CON OTROS PLANES

TÍTULO III CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

CAP. 1. CRITERIOS GENERALES DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

CAP. 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN Y NUEVA EDIFICACIÓN

SEC. 1 DIFERENCIACIÓN ENTRE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y LA DE REGULACIÓN DE NUEVA EDIFICACIÓN

SEC. 2. RELACIÓN CON LA NORMATIVA DEL PERICH 1994

TÍTULO IV DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN GENERAL

CAP. 1. DETERMINACIONES VINCULANTES E INDICATIVAS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL 2012 EN EL SUELO URBANO DEL CASCO HISTÓRICO PARA EL DESARROLLO EN ESTE ÁMBITO DEL PERI-PECH 2012

CAP. 2. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN PARA EL PERI-PECH REMITIDAS POR LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO

TÍTULO V ORDENACIÓN DETALLADA

CAP. 1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO E INTERVENCIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO

CAP. 2. DETERMINACIONES PREVIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

SEC. 1 RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES Y/O SUSTITUCIONES PARCIALES SOBRE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIAMENTE ESTABLECIDA

CAP. 3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA. PERI-PECH 2012

CAP. 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN DEL PERI-PECH 2012

CAP. 5. ALTERACIONES DE ALINEACIONES, EDIFICABILIDAD O VOLUMEN

TÍTULO VI CATÁLOGO DE PROTECCIÓN Y FICHAS PORMENORIZADAS

CAP. 1. EL CATALOGO DE PROTECCIÓN

SEC. 1 NATURALEZA Y CARÁCTER DE LA CATALOGACIÓN

SEC. 2 CLASES Y CATEGORÍAS DE BIENES CATALOGADOS

CAP. 2. FICHAS PORMENORIZADAS DE EDIFICIOS CATALOGADOS E INVENTARIOS

SEC. 1 METODOLOGÍA, CONTENIDO E INFORMACIÓN DE LAS FICHAS DEL CATÁLOGO

INSTRUCCIONES REVERSO FICHAS CATÁLOGO

ANEXOS (DN-MV)

A.1 ANEXO .1 INFORME PONENCIA TÉCNICA DEL C. URBANISMO DE CyL SOBRE LA REVISION DEL PERI-PECH (2 OCTUBRE 2012).

A.2 ANEXO .2 ACUERDO DE LA COMISION DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN EN RELACIÓN CON LA REVISION DEL PERI-PECH (24 Julio 2014).

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

CAPÍTULO 1. NATURALEZA ADMINISTRATIVA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR

I. El presente Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria (en adelante Plan Especial) constituye el instrumento de desarrollo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico 2012, aprobada definitivamente en fecha 13 de noviembre de 2013 por el Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (MAUOT).

Ambos planes General y Especial en el ámbito del Casco Histórico, responden en cuanto a su contenido a los requerimientos expresados en el "Informe de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio sobre la Revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria" de 3 de febrero 2011, en contestación a la solicitud de informe remitida por el Ayuntamiento de Soria, de acuerdo al artículo 52.4 de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Urbanismo de Castilla y León.

El Plan Especial principalmente, y en la medida en que le afecta el Plan general, atienden igualmente los requerimientos señalados en el acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León de fecha 4 de marzo de 2011 en relación con el Plan especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria.

El Informe de Fomento, que como el de Cultura, se realiza sobre el documento de Revisión del Plan Especial de noviembre de 2010, establece en resumen, que se debe proceder a subdividir el documento: por una parte las determinaciones de Plan General y tramitadas como tal, y por otra las determinaciones propias del Plan Especial.

La suspensión de la Revisión del Plan General 2006 en el ámbito del Casco Histórico, que se produce por la Orden FOM 409/06 de 10 de marzo, deja en vigor en este ámbito, el planeamiento previo, PERI-PECH 1994.

La Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico 2012 ha resuelto esta situación anómala, completando el Planeamiento General adaptado a la Legislación Vigente, del Municipio de Soria, estableciendo las determinaciones de Ordenación General en el ámbito del Casco Histórico, así como en parte las de Ordenación Detallada, a través de su redacción coordinada con el documento de Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Soria. Este último, además de sus competencias propias, desarrollará aquellas que excepcionalmente, en cuanto

a la Ordenación Detallada, le ha cedido el Plan General para una mejor protección del Patrimonio Cultural (artículo 143.2 del RUCyL).

II. El Plan Especial se redacta en cumplimiento de los objetivos, la finalidad, carácter, contenido y alcance establecidos en el artículo 48 de la citada Ley, así como en el artículo 145 del RUCyL.

III. Además el Plan Especial se ha redactado en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 12/2002 y el Reglamento Decreto 37/2007 para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

IV. El Plan Especial de Protección, recoge los fundamentos del acuerdo 37/2005 en el que se aprueba el Plan PAHIS 2004-2012 del Patrimonio Histórico de Castilla y León en el que se fijan, los objetivos y criterios de actuación, del Plan Estratégico para la gestión integrada del Patrimonio Histórico de Castilla y León.

V. Ha de resaltarse el contenido del art. 96 del RUCyL que exige la delimitación del denominado ámbito de planeamiento de desarrollo.

VI. Para la redacción del presente Documento y sus determinaciones gráficas, se aplica la Orden FOM/1572/2006 de Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos (ITPLAN).

CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO URBANÍSTICO DEL CASCO HISTÓRICO DE SORIA

El presente Plan Especial, se redacta por iniciativa y encargo del Ayuntamiento de Soria en respuesta a:

1. El vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Soria 1994 necesita adaptarse a la Legislación aplicable, de urbanismo y de patrimonio a las que hace referencia el apartado anterior.

2. La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico 2012, que ha tenido una redacción paralela a la del Plan Especial, que requiere el desarrollo en este ámbito de un Planeamiento Especial de Protección, que además de sus competencias propias, completa las determinaciones de Ordenación Detallada del Plan General, que el mismo ha renunciado a desarrollar,

pero cuyo ámbito de planeamiento ha sido definido por el propio Plan General de conformidad con lo establecido en el artículo 96 del RUCyL, antes señalado.

3. En el Informe Previo de la Ponencia Técnica de CUOT de la C.L de fecha 2 de octubre de 2012, se cuestiona la adecuación de la denominación del Plan Especial como "Revisión" en lugar de "Modificación".
   El presente documento que ahora se redacta, como desarrollo del la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico, es un documento nuevo y no una modificación del PEPRICH 1994.
   La nueva legislación del Suelo y de Patrimonio, y la consiguiente desagregación de competencias y determinaciones propias de Plan General y de Plan Especial, se plasman en una regulación urbanística, atribución de aprovechamientos, y régimen de protección, que exceden el concepto de modificación y constituyen una revisión con respecto al planeamiento precedente, General y Especial, en el ámbito del Casco Histórico.
   En la reunión celebrada entre técnicos de la Consejería de Fomento, del Ayuntamiento de Soria y del Equipo Redactor, para analizar los requerimientos del citado Informe Previo, en relación con este punto, se acuerda mantener la denominación del Plan Especial como "Revisión". De forma coherente con ello, en la Revisión del PGOU de Soria en el ámbito del Casco Histórico, cuando hace mención al Plan Especial mantiene la denominación como "Revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria" o mas simplemente "El Plan Especial de Reforma ...", pero nunca se refiere a él como "Modificación del Plan Especial ... (PEPRICH 1994)"

4. Finalmente, como respuesta a la experiencia acumulada por el Ayuntamiento, tanto en la gestión urbanística como del Patrimonio durante más de una década y los desfases producidos en dicho periodo del Plan Especial con la realidad de la Ciudad y su desarrollo, así como la propia tramitación precedente del Plan Especial, desde su primera Aprobación Inicial el 23 de mayo de 2007, Información Pública, Contestación a Alegaciones, Segunda Información Pública 2010, Contestación a Alegaciones 2011, Tercera Información Publica y contestación a Alegaciones 2012.

5. La propia naturaleza híbrida del presente Plan Especial lo orienta hacia dos finalidades diferentes pero compatibles entre sí:

- La protección del Patrimonio Cultural y Urbanístico de acuerdo con los principios y directrices de la Legislación de Patrimonio, y otras Normas Sectoriales.
- Completar la Ordenación Detallada en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico, por remisión del PGOU 2012.

CAPÍTULO 3. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Este volumen forma parte de la Documentación del PLAN ESPECIAL, REFORMA INTERIOR Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE SORIA, en el que se integran con una visión global los planteamientos específicos relativos a la valoración y protección del Patrimonio, en conjuntos de especial interés y por tipos o categorías de Bienes Inmuebles, así como la reordenación y recuperación de otros que interesan por constituir recursos durables cuya gestión es importante para el funcionamiento del Centro Urbano, para prolongar su vida y para servir de acompañamiento a los bienes ya consagrados como permanentes o patrimoniales.

La documentación del PERI-PECH 2012 está formada por los documentos siguientes:

- VOLUMEN I (DN – MV) MEMORIA VINCULANTE

  La Memoria Vinculante, justificativa de la ordenación y propuestas recogidas en el documento de Aprobación Inicial 2012.

- VOLUMEN II (DN – UN) NORMAS URBANÍSTICAS

  Las Normativas Urbanísticas y Ordenanzas de Nueva Edificación, y Bienes Catalogados o Protegidos y Bienes Arqueológicos. Para los elementos protegidos, se incluye fundamentalmente el régimen de obras, usos y otras intervenciones en función del nivel que ha merecido cada elemento o Bien Catalogado, incluidas las obligaciones y derechos de los titulares de los bienes.

- VOLUMEN III CATÁLOGO

  Los inventarios y Fichas de los Bienes Catalogados de distinto grado en atención a su mayor o menor interés, o valor que se les atribuye y cuyas características esenciales quedan registradas, una para cada Bien, y así como el nivel de protección que han merecido en atención a dichas características.
  - Listado y Fichas de Edificios Catalogados
  - Listado y Fichas de Edificios Descatalogados

- VOLUMEN IV (DN – NA) NORMATIVA ARQUEOLÓGICA

  Normas de Protección para la documentación y conservación de áreas arqueológicas documentadas, así como de áreas de posible existencia de restos.

- Inventario de Yacimientos
- Fichas de Arqueología

- VOLUMEN V (DN – EF) ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La evaluación económica de las propuestas del Plan, para un periodo de dos cuatrienios, diferenciando inversiones privadas y públicas, y dentro de estas, correspondientes al Ayuntamiento y otros organismos del Plan Especial, es la ya realizada con la Revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico 2012. El Plan Especial se remite por tanto al documento (DN-EE) ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO de la Revisión del Plan General 2012, al que se le añade la siguiente propuesta en el Artículo 2.2.4 INTERVENCIONES DE REHABILITACIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO INMUEBLE.

SEC. 0 PROPUESTAS DE ACTUACIÓN EN LA MURALLA

Se citan en primer lugar las intervenciones ya realizadas e indicadas en el Plan Director:

- Reparaciones puntuales para el tramo de Santa Clara en la muralla de Soria.
- Rejuntado de los pavimentos verticales y de coronación, cuyo objetivo era la entrada de filtraciones al relleno murario.
- Señalización monumental y propuesta de la Ruta de las Murallas a través del Plan de Dinamización Turística (2007- 2012).

- Reparaciones puntuales en el tramo de Santa Clara, tanto en su tramo exterior como fundamentalmente en sus lienzos interiores en cuatro puntos muy concretos: Paseo interior izquierdo, barandilla del adarve, acceso izquierdo rampa c/ Santa Clara, paseo interior derecho.

En segundo lugar se describen las intervenciones en ejecución:

- Recuperación conceptual de la puerta de Rabanera
- Puesta en valor de la muralla mediante el Acondicionamiento y restauración de dos accesos: Postiguillo junto al Duero y Postigo de San Gines y propuesta de iluminación ornamental.

En tercer lugar se citan las nuevas propuestas de actuación:

- Determinación de la propiedad del Bien
- Se ha aprobado, hallándose pendiente de formalización un Convenio de colaboración entre el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte y el Ayuntamiento de Soria para la restauración de la muralla urbana de Soria, tras el desplome de una parte del lienzo de la Muralla a la altura de los nº 36 y 38 de la calle Puertas de Pro, afectando a la Plaza del Vergel.

En el que se manifiesta el interés en acometer las actuaciones necesarias para la conservación y rehabilitación de la muralla de Soria en el referido tramo, así como establecer un marco permanente de colaboración para actuaciones futuras, creando una Comisión Técnica, la cual tendrá encomendada la actualización del Plan Director.

Se contrata la redacción de un Proyecto de Ejecución de las obras de consolidación y rehabilitación precisas para el tramo de la muralla medieval de Soria, con un presupuesto que asciende a 312.258,89 € y que recoge las obras de restauración del tramo Plaza del Vergel / calle Puerta de Pro, que se fundamenta en cuatro conceptos:

1. Potenciar la valoración arquitectónica del lienzo de muralla
2. Evitar el proceso de deterioro en el tiempo
3. Facilitar el mantenimiento y conservación,
4. Proponer una iluminación ornamental en esta zona.

Existe a su vez, un compromiso de la Junta de Castilla y León para aportar designación Presupuestaria. La referida obra deberá estar concluida en 2015.

- VOLUMEN VI (DN – MI) MEMORIA INFORMATIVA

  Descripción y análisis del marco normativo, características del desarrollo urbano y antecedentes de Planeamiento.

- VOLUMEN VII (DN – PI) PLANOS DE INFORMACIÓN

  Forman un conjunto con la Memoria Informativa

- VOLUMEN VIII (DN – PO) PLANOS DE ORDENACIÓN

  Con los contenidos y determinaciones exigidos por la Normativa Vigente.

- VOLUMEN XIX ANEXOS

  ANEXO 1. RESUMEN PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE DE SORIA DE 18 DE MARZO DE 2010

  ANEXO 2. MEMORIA ARI

TÍTULO II. ENCUADRE BÁSICO E HISTÓRICO: LEGISLACIÓN, CRONOLOGÍA PATRIMONIAL Y URBANÍSTICA DE SORIA

CAPÍTULO 1. DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA

La valoración del interés de los distintos elementos y categorías del Catálogo se ha hecho en base a criterios en gran medida de carácter histórico.

El Patrimonio de Soria está compuesto de Patrimonio natural cuya historia se remonta al origen de los tiempos asociada a la imperceptible evolución de su soporte geográfico y, por otro lado, de Patrimonio Cultural Histórico que abarca aproximadamente un período de mil años además del correspondiente período prehistórico, que es el resultado de la evolución rápida de sus agentes, instituciones, empresas y actividades económicas y sociales y lenta de su soporte urbano, edificaciones y redes de conductos de infraestructuras.

La documentación histórica existente sobre unas y otras ha servido para elaborar las cronologías, reseñas y criterios históricos que han permitido desarrollar la labor fundamental del Catálogo, que es la valoración del interés de los elementos del Patrimonio, con una facilidad no siempre posible.

La bibliografía que a continuación se relaciona ha servido para recoger la información histórica que incluye la documentación del Plan Especial, en general, y del Catálogo en particular.

BIBLIOGRAFÍA:

ARTIGAS Y COROMINAS, P. (1922): "Contribución al estudio de las antiguas fortificaciones de Soria". Revista de Archivos, Bibliotecas y Museos, nº 1: 382-403. Madrid.

ASENJO DOMÍNGUEZ, Mª. (1999): "Espacio y sociedad en la Soria Medieval. Siglos XIII-XV". Colección Temas Sorianos nº 38, Excma. Diputación Provincial, Soria.

AZCÁRATE RISTORI, J.M. (1990): "El Arte Gótico en España". Ediciones Cátedra, Madrid.

BACHILLER MARTÍNEZ, J. (1983): "Soria, evolución histórica y desarrollo urbano". Revista de Investigación del Colegio Universitario de Soria nº 3, tomo VII. Soria.

BLANCO MARTÍN, F. J. et alii (1999): "Plan director de la Concatedral de San Pedro en Soria". Servicio Territorial de Cultura de Soria.

BLASCO JIMÉNEZ, M. (1909): "Nomenclator histórico, geográfico, estadístico y descriptivo de la Provincia de Soria", Tipografía de Pascual Rioja, 2ª Edición, Soria.

BOCIGAS MARTÍN, S. (1979): "La arquitectura románica de la ciudad de Soria", Ed. Macondo, Soria

CABRÉ AGUILÓ, J. (19--): "Catálogo monumental de Soria", Soria

CANTERA BURGOS, F. (1976): “Juderías medievales de la provincia de Soria”. Homenaje a Fray Justo Pérez de Urbel.

CASA MARTÍNEZ, C de la (1992): “Las Necrópolis medievales de la provincia de Soria”, Valladolid

CARRASCO GARCÍA, M. (1994): “Breve estudio histórico en torno a la muralla de Soria”, Valladolid.

- (1997): “Cien años de cartografía de la ciudad de Soria (1848-1948)” Mapas, planos, dibujos y grabados de la provincia de Soria. Junta de Castilla y León, Archivo Histórico Provincial y Colegio Oficial de Arquitectos. Valladolid.
- (2004): “Arquitectura y urbanismo en la Ciudad de Soria (1876-1936)”, Temas Sorianos nº 46, Exma Diputación Provincial, Soria

CELORRIO, T. (1852): "Noticia y razón de las parroquias existentes que hay en la ciudad de Soria, con otras advertencias curiosas y dignas de saberse, tomadas de un libro de bautizados de la parroquia de San Pedro." Libro Sacramental de la iglesia de la Mayor.

(2002): “Celtiberia”. Centro de Estudios del Románico. Ed. Fundación Santa María la Real.

(2002): “Celtiberia”. Centro de Estudios Sorianos. Ed. Consejo Superior de Investigaciones Científicas (C.S.I.C.)

CLERC GONZÁLEZ, G. (1994): “Apuntes sobre la muralla de Soria” Diario de Soria (Domingo, 27 de febrero), Soria.

DIAGO HERNANDO, M.

- (1990): “La Extremadura soriana y su ámbito a fines de la Edad Media”. Tesis doctoral inédita. Ejemplar mecanografiado depositado en la Biblioteca Auxiliar del Archivo Histórico Provincial de Soria.
- (1991): “Evolución urbanística y de la distribución topográfica de la población”, en La Ciudad de Soria en la Edad Media: 25-39. Monografías Universitarias. Universidad Internacional Alfonso VIII. Soria.
- (1992): “Judíos y judeoconversos en Soria en el siglo XV”. Celtiberia, 84. Soria.
- (2002): “Mesta y trashumancia en Castilla, siglos XIII a XIX”. Ediciones Arcol, Libros S.L.

DOMÈNECH ESTEBAN, M. (1991): “Los cementerios urbanos de Soria”, en La Ciudad de Soria en la Edad Media: 67-76. Monografías Universitarias. Universidad Internacional Alfonso VIII. Soria.

ESTREMERA, Mª S. / QUINTANA, J. –ALACET- (2003).- “Estudio del urbanismo medieval de la ciudad de Soria”, Informe técnico depositado en el Servicio Territorial de Cultura de Soria

FRÍAS BALSA, J. V.

- (1986): “Aproximación bibliográfica al Monasterio de Santa Clara (Soria)”, Celtiberia nº 71, C.E.S., Soria
- (1988): “La Torre de los Suero”, en Soria Hogar y Pueblo de 19-Junio-1988, pág. 16.

GARCÍA LEZCANO, R. Mª (2005): “La torre de Santa María la Mayor y el Siglo XVIII”, Revista de Soria nº 48, 2ª Época.

GARCÍA MANRIQUE, R. e IBÁÑEZ PEÑA, M. J. (1983): “La ermita de Nuestra Señora del Mirón”. Celtiberia, 66: 305-317. Soria.

GAYA NUÑO, J. A. (1946): “El románico de la provincia de Soria”. Madrid.

GÓMEZ BARRERA, J.A. (2001): “De Arqueología Soriana”. Ed. Diputación Provincial de Soria.

GONZALEZ MAESO, D. (1978): "Aportaciones a la historia de la Judería de Soria", Celtiberia nº 56. Centro de Estudios Sorianos. Soria.

GONZÁLEZ SIMANCAS, M. (1927): "Excavaciones de exploración en el Cerro del Castillo de Soria". Memoria de la Junta Superior de Excavaciones y Antigüedades, nº 5 (1925-1926). Madrid.

HIGES CUEVAS, V.

- (1956): ¡Soria en la época de las Comunidades: nuevas aportaciones documentales!, Celtiberia nº 11, C.E.S., Soria
- (1960): "El Censo de Alfonso X y las parroquias sorianas". Celtiberia, 20: 225-273. Soria.
- (1961): "La Colegiata de Soria. Sus orígenes. Hundimiento del templo románico". Celtiberia, 22: 218-234. Soria.
- (1969): "La Colegiata de Soria". Celtiberia, 37: 45-64. Soria.
- (1971): "Los mayorazgos de los Betetas en Soria", Celtiberia nº 41, C.E.S., Soria

JIMÉNEZ GONZALO, C. (1985): "Santo Domingo: Iglesia y monasterio", Ed. Unión Gráfica, Soria

JIMENO, E.

- (1956): "La ciudad de Soria y su término, en 1752". Celtiberia, 12: 243-276. Soria.
- (1958): "La población de Soria y su término en 1270". Boletín de la Real Academia de la Historia, 152, I y II. Madrid.

LOPERRÁEZ CORVALÁN, J. (1978): "Descripción Histórica del Obispado de Osma", 3 tomos. (Edición facsímil del original. Madrid, 1788). Madrid.

MADOZ, P. (1993): "Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de España y sus posesiones de Ultramar", Soria. (Edición facsímil del original. Madrid, 1845-1850). Valladolid.

MANRIQUE, Mª.A. / GARCÍA, C. / MONGE, J.A. (1989): "Inventario artístico de Soria y su provincia", Ministerio de Cultura, Madrid.

(1997): "Mapas, planos, dibujos y grabados de la Provincia de Soria". Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (COACYLE). Edita Junta de Castilla y León.

MARTEL, M. (1995): "De la fundación de Soria, del origen de los doce linajes y de las antigüedades de esta ciudad". (S/f. Edición facsímil del original). Soria.

MARTÍN DE MARCO, J. A.

- (1991): "La Soria de Carlos III". Celtiberia, 81-82: 337-368. Soria.
- (1996): "El Castillo de Soria. De como su cerro pasó a propiedad municipal". Celtiberia, 90: 249-272. Soria.

MARTÍNEZ DÍEZ, G. (1983): "Las Comunidades de Villa y Tierra de la Extremadura Castellana", Madrid.

MARTÍNEZ FRÍAS, J. Mª (1980): "El gótico en Soria: arquitectura y escultura monumental", Universidad de Salamanca, Salamanca

MARTÍNEZ HERNANDO, Y. / de la CASA MARTÍNEZ, C. (1991): "La Ciudad de Soria en la Edad Media". Ed. Universidad Internacional Alfonso VIII.

MORALES, F. (1995): “Carta Arqueológica. Soria. La Altiplanicie Soriana”, Excma. Diputación Provincial, Soria.

MORENO Y MORENO, M.

- (1960): “Soria turística y monumental. Guía de la ciudad”, Soria
- (1990): “Todas las calles de Soria. Historia de una ciudad”, Ed. Inglabel, S.A. Soria.

MOSQUERA DE BARNUEVO, F.: “La historia de Soria y los Caballeros Hijosdalgo de los Doce Linajes de la misma”. Sevilla a 20 de enero de 1606. Manuscrito conservado en el Archivo Histórico Municipal de Soria.

NUÑO GONZÁLEZ, J. (2001): “Las parroquias sorianas durante la Edad Media”, en El Arte Románico en la ciudad de Soria. Fundación Santa María la Real.

NUÑO GONZÁLEL et alii (2001): “El arte románico en la ciudad de Soria”. Fundación Santa María la Real.

ORTEGO FRÍAS, T. (1955): “Piedras de Historia: un crismón medieval y una lauda hebrea en el castillo de Soria”. Celtiberia, 19: 309-319. Soria.

PALACIOS MADRID, F.

- (1973): “Soria, en sus orígenes”. Celtiberia, 45: 51-83. Soria.
- (1977): “Los señores de Soria y su castillo en el siglo XII”. Celtiberia, 53: 41-55. Soria.

PAZ Y ESPEJO, J. (1912): “Castillos y fortalezas del reino. Noticia de su estado y de sus Alcaides durante los siglos XV y XVI”. Revista de Archivos, Bibliotecas y Museos, año XVI, t. XXVII: 459-460.

PÉREZ RIOJA, A.

- (1867): “Crónica de la Provincia de Soria”. Madrid.
- (1883): “Monumentos, personajes y hechos culminantes de la historia soriana”. Madrid, El Correo.
- (1896): “Ruinas del convento de San Agustín y la luz eléctrica en Soria”. Recuerdo de Soria, 2ª época, nº 5: 69-70. Soria.

PÉREZ RIOJA, J. A. (1970): “Informe sobre la necesidad de proteger el patrimonio histórico-artístico de la Ciudad de Soria”. Celtiberia, 39: 113-122. Soria.

- (Dir.) (1985): Historia de Soria. Centro de Estudios Sorianos.

PÍREZ FERNÁNDEZ, M. (1999): “Plan director de la muralla medieval de Soria. 2ª Fase”. Servicio Territorial de Cultura de Soria.

PORTILLO CAPILLA, T. (1979): “La villa de Soria y su término en la Sentencia de Concordia de 1352”. Celtiberia, 58: 173-181. Soria.

RABAL, N. (1994): “España. Sus Monumentos y Artes, su Naturaleza e Historia”. Soria. (Edición facsímil del original, Barcelona 1889). Valencia.

RAMÍREZ ROJAS, T. (1894): Arquitectura románica en Soria, Tipografía de Pascual Pérez Rioja, Soria
REPRESA, A. (1979): “Las comunidades de villa y tierra castellanas: Soria”. Celtiberia, 57. Soria.

RUÍZ, E. (2001): "Historia Económica de Soria. Desde la antigüedad hasta el presente". Ed. Centro de Estudios Sorianos (C.S.I.C.)

SÁENZ GARCÍA, C.

- (1970): "Panorama urbano de Soria al advenimiento de los Borbones, según un estandarte de su Colegiata". Celtiberia, 40: 163-183. Soria.

SÁNCHEZ, G. (1919): "Fueros castellanos de Soria y Alcalá de Henares". Junta para la Ampliación de Estudios e Investigaciones Científicas, Centro de Estudios Históricos, XV-327. Madrid.

TARACENA AGUIRRE, B. (1941): "Carta Arqueológica de España". Soria. Madrid.

TARACENA AGUIRRE, B. y TUDELA DE LA ORDEN, J. (1979): "Guía artística de Soria y su provincia". Soria.

TORRES BALBÁS, L. (1952): "Soria: interpretación de sus orígenes y evolución urbana". Celtiberia, 3: 7-31. Soria.

TUDELA DE LA ORDEN, J. (1967): "El Origen de la ciudad". Conferencia pronunciada por el autor en 1922 en el Casino de Numancia. Revista de Soria, nº 25, año IX. Diputación Provincial de Soria.

VV.AA.

- (1985): "Historia de Soria", dirigida por J. A. Pérez Rioja, Centro de Estudios Sorianos (C.S.I.C.), Soria
- (1991): "La Ciudad de Soria en la Edad Media". Monografías Universitarias. Universidad Internacional Alfonso VIII. Soria.
- (1994): "Soria entre dos siglos". Catálogo de la exposición. Junta de Castilla y León. Soria.
- (1997): "Mapas, Planos, Dibujos y Grabados de la provincia de Soria". Catálogo de la Exposición realizada en el Archivo Histórico Provincial de Soria, Junta de Castilla y León – Colegio de Arquitectos de Soria, Soria

ZAMORA LUCAS, F.

- (1964): "Los judíos en Soria" Celtiberia nº 27. Centro de Estudios Sorianos. Soria.
- (1969): "El convento de la Merced en Soria (1299-1810)", Revista de Soria nº 8, Año III
- (1972): "La ermita de Santa Cristina de la ciudad de Soria". Campo Soriano, 7-12-1972. Soria.
- (1974): "En el Castillo de Soria hubo una iglesia dedicada a San Salvador". Campo Soriano, 8-10-1974. Soria.

CAPÍTULO 2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

1. COMPLEJIDAD, COMPATIBILIDAD Y COORDINACIÓN DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE AL PRESENTE PLAN ESPECIAL

La concurrencia competencial de diversas Administraciones en la Protección del Patrimonio Cultural y Natural, y concretamente en la redacción, aprobación y gestión del presente Plan Especial, hace necesario ajustar, como se dice en el preámbulo de la LPACUCyL, sus relaciones recíprocas a principios y criterios de colaboración y coordinación entre todas ellas, así como de compatibilización de los distintos instrumentos legales de protección de todos los niveles y sectores del Gobierno y sus Administraciones. Todo ello en cascada desde la Constitución hasta el presente Plan.

Especialmente se ha tenido en cuenta la complementariedad de las protecciones de los bienes de carácter natural, cultural y urbanístico, así como de las protecciones de distinto rango o nivel, y su mayor o menor intensidad correspondientes a los Bienes que integran los distintos patrimonios del Estado, de la Comunidad Autónoma y del Ayuntamiento.

2. TEXTOS LEGALES DE APLICACIÓN

Se han tenido especialmente en cuenta los siguientes:

- **Cultura**
  - Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español
  - Ley 12/2002 de 12 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León
  - Decreto 37/2007 de 19 de abril, Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León

- **Urbanismo y Territorio**

  Ley Estatal de Suelo
  - Ley del Suelo 08/2007, de 28 de mayo, de Suelo

  Ley de Urbanismo de Castilla y León
  - Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
  - Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo

  Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
  - Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
  - Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el

que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Instrucciones Técnicas Urbanísticas de Castilla y León

- Orden FOM / 208 / 2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico
- Orden FOM / 1602 / 2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre
- Orden FOM / 1572 / 2006, de 27 de septiembre, por la que aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN)
- Orden FOM / 404 / 2005, de 11 de marzo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005, sobre emisión de Informes Sectoriales en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico

3. LA COMPLEMENTARIEDAD DEL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANA Y DE LA LEY DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN

La Legislación aplicable incluye dos instrumentos fundamentales. Las citadas Leyes y Reglamentos de Patrimonio Cultural, por una parte, y de Ordenación Territorial y Urbana, por otra, por merecer especial mención al ser fundamentales para la elaboración, aprobación y aplicación del presente Plan Especial.

El RUCyL constituye un instrumento esencial para entender la naturaleza, forma y contenido del presente Plan, en especial en lo relativo al Catálogo Urbanístico.

La Ley y el Reglamento de Patrimonio Cultural de Castilla y León son de gran importancia a la vez que de gran utilidad, tanto por su desarrollo en el Plan Especial y Catálogo Urbanístico como para su aplicación directa a los bienes de competencia autonómica así como a algunos aspectos de la protección de los bienes de competencia municipal cuya protección es en su mayor parte consecuencia de la aplicación de aquel Plan.

CAPÍTULO 3. RELACIÓN CON OTROS PLANES

1. El presente Plan Especial constituye un instrumento de conservación y protección de Bienes Inmuebles, así como de otros elementos que por su relación con el dominio público deben ser conservados en el Casco Histórico de Soria. El Plan Especial constituye un único documento en el que las finalidades, carácter, contenido y documentación del Catálogo Urbanístico.
   Diferenciando en el contenido de las fichas, el grado de protección, que es la determinación de

ordenación general y por tanto ya establecida en la Revisión del Plan General 2012.

2. El presente Plan Especial sustituye como revisión al PERICH 1994 y es complementario del Plan General en el Casco Histórico 2012. El presente Plan define y delimita las distintas clases y categorías de Bienes de Interés, Natural, Cultural y Urbanístico, y establece las medidas normativas necesarias para la Conservación y Protección de los Bienes Patrimoniales Catalogados. Además, establece el régimen de nueva edificación para las parcelas del Suelo Urbano incluidas en los Ámbitos Históricos Catalogados como tales por el presente Plan dentro del Casco Histórico de Soria y no afectadas de especial protección.

3. El presente Plan Especial, complementa al PGOU 2012, en relación a las determinaciones particulares de la edificación, correspondientes a las Normas .Zonales del PGOU.

4. El presente Plan Especial, recoge los fundamentos del acuerdo 37/2005 en el que se aprueba el Plan del Patrimonio Histórico de Castilla y León (PAHIS) 2004-2012 del Patrimonio Histórico de Castilla y León en el que se fijan, los objetivos y criterios de actuación, del Plan Estratégico para la gestión integrada del Patrimonio Histórico de Castilla y León.

TÍTULO III. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1. CRITERIOS GENERALES DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

EL PATRIMONIO, RECURSO NATURAL Y ECONÓMICO

El Plan Especial incluye la catalogación de los distintos elementos del Patrimonio, así como su puesta en valor, como recurso disponible para la formulación de las estrategias de desarrollo y recuperación económica y social, además de urbanística, de Soria.

PUESTA EN VALOR Y ACRECENTAMIENTO DEL PRESTIGIO Y RECONOCIMIENTO DEL PATRIMONIO DE SORIA DESDE LAS INSTITUCIONES EXTERIORES

Invertir en prestigio y en patrimonio tiene hoy la máxima rentabilidad en cualquier campo de actividad y lugar de la geografía. La mejor forma de conservar el Patrimonio es acrecentarlo.

Acrecentar el Patrimonio "existente" es uno de los objetivos importantes que se persiguen con el Plan Especial. Acrecentar significa: primero, aumentar el tamaño y calidad del Patrimonio mediante un enfoque más amplio y una catalogación más completa del Patrimonio; en segundo lugar, ampliar su percepción, tanto desde el punto de vista ciudadano como desde las instituciones de cultura, mediante una integración del patrimonio contenido en el Casco Histórico con el patrimonio disperso en el entorno de éste y de la suma de ambos en el patrimonio natural, del espacio natural de Soria.

Es ésta una pretensión, poco frecuente y que sobrepasa sin duda el alcance inicialmente previsto por el Ayuntamiento, pero coherente con la propuesta de trabajo incorporada al encargo, así como con el deseo expresado en la fase de Avance por los representantes de la Corporación.

El enfoque no es totalmente nuevo pero, sin duda, abrirá nuevas perspectivas para este tipo de trabajo sobre patrimonio, aunque no sea siempre tan adecuado y oportuno como para el caso del Centro Histórico de Soria.

UNIFICACIÓN DE LAS DOS LÓGICAS COEXISTENTES EN EL PLAN ESPECIAL; DE DESARROLLO URBANO Y DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

El Plan Especial constituye una figura de Planeamiento que forma parte del instrumental de dos sectores departamentales de la Administración claramente diferenciados –Urbanismo por una parte y Cultura por otra–. Esta convergencia, hasta cierto punto casual pero oportuna, facilita la integración de dos lógicas y estrategias que durante mucho tiempo han operado por separado, incluso se han enfrentado. Ambas, aunque por distintos caminos, persiguen la revalorización de la ciudad, en este caso del Casco Histórico de Soria.

Revalorización que desde el punto de vista urbanístico ha venido a menudo asociada al incremento del atractivo y potencial económico inmobiliario de los centros urbanos, consecuencia a su vez del incremento del aprovechamiento y valor de los terrenos edificables. Desde el punto de vista patrimonial o de cultura, el incremento del potencial del Centro Histórico es consecuencia de revalorización de su patrimonio y de las inversiones –internas y externas– que lo acompañan, que determinan el aumento del prestigio, del atractivo económico y en definitiva del valor de los terrenos, sin que necesariamente se incremente la edificabilidad de los mismos.

La revalorización por mayores aprovechamientos urbanísticos es más que real, porque la revalorización por mayores aprovechamientos del Casco implica una minoración equivalente del valor de los terrenos en el resto de la ciudad. El aprovechamiento potencial de los terrenos ni se crea ni se destruye, se traslada, puesto que en el conjunto de la ciudad tiene un límite fijado por posibilidad real de desarrollo socioeconómico de la misma. La revalorización patrimonial no tiene más límite que el de las posibilidades de captación de recursos e inversiones externos, como consecuencia del incremento del prestigio y del atractivo de la Ciudad en relación a otras.

Las estrategias de conservación del patrimonio deben predominar sobre las estrategias urbanísticas, pero ambas, aunque basadas en lógicas distintas no necesariamente opuestas, pueden y deben integrarse en una estrategia común.

INTEGRACIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES. General de Ordenación Urbana y Especial de Protección, Rehabilitación y Mejora del Patrimonio en una estrategia común.

El Plan General trata fundamentalmente de la ordenación física del Municipio como consecuencia del desarrollo económico del mismo. El Plan Especial se centra fundamentalmente en la conservación y protección del Patrimonio y en el Casco Histórico. La tramitación de ambos instrumentos de planeamiento permiten además, obtener una doble perspectiva de la problemática –patrimonio de Soria y Casco Histórico por una parte, y por otra, desarrollo urbano municipal–, la coordinación y compatibilización de las correspondientes propuestas. Estrategia común que producirá sin duda un efecto muy superior al de la simple suma de ambos.

MEJORA DE LA CALIDAD DEL ENTORNO URBANO DEL CASCO HISTÓRICO

La calidad final de la recuperación patrimonial se incrementará no sólo por su encuadre en un medio natural de gran calidad paisajística sino también por la mejora de la calidad del trazado, urbanización y edificación en el entorno urbano del Casco Histórico.

La mejora del trazado de alineaciones, en gran parte consolidadas por la edificación existente, sólo es posible en puntos aislados, pero sin embargo sí hay muchas más posibilidades de la mejora de la calidad del espacio público, tanto de la urbanización –pavimentación, peatonal o rodada, jardinería, muros y mobiliario urbano–, como de la edificación; especialmente los edificios singulares y públicos, pero también los frentes de fachada y bajos comerciales de la edificación privada.

COMPATIBILIZACIÓN DE LA CONSERVACIÓN PATRIMONIAL DEL CENTRO HISTÓRICO CON EL MANTENIMIENTO DE SU PAPEL DE CENTRO URBANO PRINCIPAL DE LA CIUDAD

La declaración de un Centro Urbano, como Casco Histórico, implica entre otras cosas que su funcionamiento como Centro Urbano debe quedar supeditado a la finalidad principal que es la conservación patrimonial.

Algunos centros históricos han quedado privados de su actividad central porque de manera espontánea o planificada se ha traslado hacia otros puntos de la ciudad. El resultado ha sido muy a menudo la pérdida del carácter y vitalidad propios y en algunos casos la pérdida de población y actividades o su sustitución por otras de carácter extraño o marginal. Con ello se ha propiciado el deterioro físico y la pérdida del patrimonio.

La protección del Patrimonio Histórico exige también la conservación y recuperación de la calidad ciudadana, esto es, de su población. La ciudad física y la ciudad social no pueden existir ni prosperar por separado.

La compatibilización de las demandas a las que se ve sometido el Casco Histórico de Soria, con las exigencias culturales de protección de su Patrimonio Histórico, es objetivo principal del Plan Especial. En la medida de la capacidad instrumental de éste, se incentivará: el mantenimiento y recuperación de la actividad tradicional –residencial, comercial, administrativa y cultural–; al mismo tiempo, la incorporación de otras nuevas –población, especialmente jóvenes, actividades económicas avanzadas–; y finalmente, la recuperación comercial y su reconversión hacia actividades más centrales y especializadas.

El conflicto principal a resolver será el dotar de la necesaria accesibilidad que exige un centro urbano activo manteniendo, o incluso incrementando, la calidad ambiental de sus espacios públicos –calles, plazas, parques, jardines, espacios culturales y otros–.

RECUPERACIÓN DE LAS RELACIONES HISTÓRICAS ENTRE LA CIUDAD Y EL PAISAJE COMARCAL

El efecto barrera que han producido la expansión periférica de la Ciudad sobre el entorno Comarcal, así como las infraestructuras de circunvalación y otras que rodean la ciudad, y finalmente la pérdida de continuidad de los caminos históricos, han alejado a los ciudadanos de Soria de la corona natural / comarcal. La protección y recuperación de estas continuidades es la respuesta lógica.

La recuperación de las relaciones históricas entre el Río y la Ciudad constituye un objetivo muy atractivo a alcanzar en un futuro próximo.

PROTECCIÓN Y REVALORIZACIÓN DE FACHADAS TRASERAS EN EL CASCO HISTÓRICO

Destaca en la configuración urbana del Casco Histórico de Soria, la importancia de agrupaciones de edificios en hileras acompañando calles que fueron antiguos caminos históricos como la Calle Real , la Calle Zapatería y el Collado, sin que apenas se complete con ellas y sus transversales, a menudo escasas, una trama de manzanas cerradas. El resultado de esta dominancia de las hileras y prolongaciones lineales del trazado de los espacios públicos es una peculiaridad del Casco Histórico que se refleja especialmente en el valor urbano que han adquirido las fachadas traseras de las edificaciones. Estos frentes de fachadas secundarias de las agrupaciones en hilera tienen una presencia relativamente importante en la percepción del espacio urbano desde los puntos mas elevados de la ciudad. A pesar de que su estado frecuentemente resulta deplorable, estos completan, aunque en posición secundaria, el resto de los frentes principales hasta configurar espacios que por su número y calidad pueden incrementar –en calidad y cantidad– la percepción del Patrimonio urbano de Soria. La revalorización mediante restauración o rehabilitación de estas fachadas constituye un criterio de intervención general que debe tenerse en cuenta en las intervenciones individuales sobre edificios y otros conjuntos del Municipio.

APLICACIÓN DEL RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN DE LA LPACUCYL A TODOS LOS BIENES INVENTARIADOS

La Ley establece un régimen de protección general y homogénea aplicable a todos los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León que el presente Catálogo recoge, incluyendo los bienes inventariados como así permite la propia Ley.

CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y PRESERVACIÓN DE LO EXISTENTE

La conservación del Patrimonio ha constituido una carga importante para los responsables de su conservación, públicos y privados.

Los propietarios del suelo, concretamente del suelo urbano consolidado por la urbanización y edificación, deben cumplir los deberes generales de mantenimiento y conservación de aquéllos y, al mismo tiempo, poder ejercer sus facultades de uso, urbanización y edificación.

La atribución o, mejor dicho, el reconocimiento de lo existente y, muy especialmente, el aprovechamiento del suelo como derecho de edificación es quizás la determinación más importante en los Cascos Históricos, sobre todo en aquéllos que, como el de Soria, siguen siendo centros de gravedad de la actual ciudad:

- La tendencia natural en los centros funcionales de las ciudades que siguen desarrollándose es incrementar el aprovechamiento, la altura de la edificación y, en consecuencia, el ritmo y frecuencia de la sustitución.

- La tendencia natural a la sustitución e incremento de la edificación en el Centro, ofrece un riesgo relativamente alto de producir a otros propietarios y resto de la Ciudad rendimientos decrecientes pero, sobre todo, es el motor principal de la destrucción y desaparición del Patrimonio, especialmente el histórico.

- La conservación de edificios y aprovechamientos históricos produce un perjuicio a sus titulares en relación a sus vecinos, cuyos edificios quedan libres de dicha limitación y pueden ser sustituidos. El mantenimiento del aprovechamiento en ambos casos, de conservación o de sustitución, elimina en una parte muy importante el trato desigual –aunque no en su totalidad– y, en consecuencia, disminuye la tendencia a reducir el grado de protección, o a acelerar la ruina de los edificios más interesantes.

- La conservación y protección del Patrimonio emanadas de la legislación incluyen la conservación de los aprovechamientos históricos y, con ello, la protección de los riesgos colaterales.

CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN Y NUEVA EDIFICACIÓN

SEC 1. DIFERENCIACIÓN ENTRE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y LA DE REGULACIÓN DE NUEVA EDIFICACIÓN

El Plan Especial divide el Casco Histórico a efectos de regulación en dos componentes esencialmente distintos y necesarios para la gestión municipal y de las consejerías competentes en materia de Patrimonio, por una parte, y de Urbanismo por el otro.

Las intervenciones sobre las parcelas y edificación especialmente protegida exige una regulación de los distintos aspectos relacionados con la catalogación de los elementos de interés y con el régimen de intervención sobre ellos, en desarrollo del Plan Especial.

Las intervenciones sobre las parcelas no especialmente protegidas exigen, por otra parte, un código de edificación convencional, excepto en las interrelaciones con los elementos protegidos.

SEC. 2 RELACIÓN CON LA NORMATIVA DEL PERICH 1994

La Normativa del Plan Especial recoge por una parte la lógica y sistemática del Plan Especial anterior y, por otro, la experiencia de la aplicación de éste, los cambios legislativos así como los planteamientos más actuales de los Planes de Protección de Casco Históricos más recientes.

La clasificación y catalogación de Bienes y la atribución de los aprovechamientos en atención a lo preexistente constituyen revisiones importantes del planeamiento previo.

El control de usos y tipologías de edificación ha sido también revisado.

La nueva legislación urbanística y de Protección del Patrimonio ha exigido, por otra parte, adaptaciones de la normativa anterior.

La introducción de elementos intermedios entre el Conjunto del Casco Histórico y el tratamiento Patrimonial y Urbanístico individualizado parcela a parcela ha exigido también modificaciones en la normativa anterior.

La tendencia del presente Plan Especial a dar un tratamiento más amplio e integral al Patrimonio introduce también algunas diferencias normativas que, sin duda, se irán desarrollando e instrumentando en el futuro.

TÍTULO IV. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN GENERAL

A continuación se reseñan las determinaciones de la Revisión del Plan general en el ámbito del Casco Histórico 2012 que establecen las determinaciones de Ordenación General y de Ordenación Detallada (parcialmente) como base para la redacción del PERI-PECH 2012.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES VINCULANTES E INDICATIVAS DEL PLAN GENERAL 2012 EN EL SUELO URBANO DEL CASCO HISTÓRICO PARA EL DESARROLLO EN ESTE ÁMBITO DEL PERI-PECH 2012

A. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS

De forma homogénea con el Plan General 2006, la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico delimita el ámbito y clasificación del suelo en el Plano 01 a escala 1:1.000 de Clasificación del Suelo.

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 los artículos 11 y 12 de la Ley 4/2008, que establecen las condiciones que deben cumplir los terrenos para su clasificación como suelo urbano y para distinguir las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, y cuyo tenor literal se describe a continuación:

"…Se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público 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 permite el 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. En particular, se incluirán en esta categoría:

   1º Los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.

   2º Los terrenos urbanos donde se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente, y al menos aquellos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen

edificables con destino privado, superior al treinta por ciento respecto de la ordenación antes vigente.

B. ÁMBITOS PARA EL DESARROLLO DE PLANEAMIENTO Y LA GESTIÓN

La Revisión del 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
- Manzanas Edificables; cuya asignación de uso se realiza a nivel pormenorizado, para cada Norma Zonal.
- Parcela; subdivisión de las manzanas edificables para la ejecución de la edificación.

  Todas ellas quedan reflejadas en el plano PO-2 "Ordenación: Clasificación, Calificación y Regulación del suelo y la edificación en Suelo Urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" a escalas 1:1.000 y 1:2.000.

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, y que el ámbito del Casco Histórico son dos sectores: el Palacio de la Audiencia y Santa Clara.

C. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. USOS E INTENSIDADES

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 de Casco Histórico
- Bloques abiertos de Casco Histórico
- Manzana Casco Histórico
- Equipamiento de Casco Histórico

La asignación de las Normas Zonales se realiza por manzanas o parte de ellas, pudiendo por tanto señalarse dos o más Normas Zonales sobre una misma manzana, en cuyo caso los límites son siempre límites de parcela.

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

Las Normas Zonales propuestas por la Revisión del PGOU 2012 tienen una relación estrecha con las propuestas del Plan Especial 1994, siendo su asignación y definición una revisión de aquellas.

Los cambios más significativos se producen en el entorno de la Plaza del Portillo, ampliándose la clasificación de Manzana Cerrada en detrimento de la manzana de Casco Histórico, atendiendo al grado de transformación experimentado, por estas manzanas o parcelas.

La Manzana Cerrada de Casco Histórico se establece sobre aquellas manzanas o parte de ellas que han experimentado un mayor grado de transformación en su parcelario y edificación, y en las que en una cierta medida se permite que en las actuaciones sobre la edificación que no tiene una protección específica, este proceso pueda continuar, es decir, en estos casos se permite la agrupación de parcelas. No obstante la protección genérica se mantiene, al establecer la edificabilidad sobre cada parcela, como aquella materializada por la edificación existente, o preexistente en el caso de los solares.

La Manzana de Casco Histórico es la Norma Zonal que corresponde a la tipología Residencial característica del parcelario y edificación tradicional, sobre la que se aplica un grado de protección genérica más intenso.

En esta Norma Zonal no se permite en ningún caso la modificación del parcelario existente.

Los Bloques Aislados son una Norma Zonal residual en el Casco Histórico, que se aplica únicamente en agrupaciones consolidadas y/o actuaciones recientes o excepcionales.

INTENSIDADES DE USO. EDIFICABILIDADES.

El Plan General en el ámbito del Casco Histórico asigna a cada una de las parcelas la edificabilidad y alturas de la edificación existente. Esta atribución de aprovechamientos que responde a los objetivos y criterios de protección y mejora del patrimonio edificado en general y de los elementos protegidos, supone además un criterio de continuidad con las determinaciones del Plan Especial 1994.

El Plan Especial del Casco Histórico en proceso de redacción viene a completar las condiciones de Ordenación Detallada, y entre otras determinaciones desarrollará las condiciones de alturas en fachada y alineaciones interiores, en su caso para cada una de las Normas Zonales, de aplicación parcela a parcela.

En el capítulo 2.8 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU del Casco Histórico 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, y se habilita a su vez al Plan Especial del Casco Histórico, que desarrolla la regulación de estos aspectos.

El Plan Especial, en el Epígrafe 2.3.6.1 NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS, punto 4 de las Normas Urbanísticas establece un índice de ponderación para promover la revitalización del Casco Histórico mediante la implantación de determinados usos de interés público.
Esta ponderación permite un aumento de la edificabilidad por aplicación de un coeficiente de 1,2 sobre la superficie construida destinada a estos usos, supeditado en todo caso l cumplimiento de las condiciones de volumetría establecidas.

D. ALINEACIONES

La Revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico en los planos nº PO-2, "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano. Red Viaria, Alineaciones y Rasantes", a escala 1:1000, define:

- Las alineaciones de las manzanas edificables, estableciendo con nitidez las zonas de dominio y uso público de las de carácter privado y diferenciando gráficamente las alineaciones nuevas.
- El trazado de soportales, calles y plazas.
- El trazado indicativo, para la Ordenación Detallada del sector de Suelo Urbano No Consolidado del Palacio de la Audiencia.

Los objetivos de conservación y protección del Plan General en el Casco Histórico, implican un alto grado de permanencia de las alineaciones existentes, y siendo la modificación del trazado un hecho de carácter excepcional.

Se mantienen algunas modificaciones de alineaciones, condicionadas por actuaciones previas, como es el caso de la Calle Ferial dado que se encuentra en fase avanzada de ejecución, aún cuando las razones para su ampliación, basadas en una mejora de su capacidad para el tráfico, ya no tengan hoy interés.

El mayor énfasis en la conservación del trazado histórico por parte de la Revisión del PGOU 2012, queda de manifiesto en la anulación de la ampliación de la Calle Pregonero, que establece el Plan Especial 1994.

E. UNIDADES URBANAS

El Casco Histórico constituye una Unidad Urbana única que al igual que en el PGOU 2006 se denomina UU 1, y de la que únicamente quedan excluidos los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, debido a su clasificación.

En la tabla siguiente, se muestran por un lado las superficies referidas a las dotaciones urbanísticas y por otros los parámetros de la edificación tomados del PGOU 2006 y adoptados por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Casco Histórico 2012.

Nombre		Sup. total (ha)	Sup.Neta (ha)	Sup. SSGG (ha)	DOTACIONES URBANÍSTICAS							
					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	27,63	10,23	5,39	2,08			2,82	3,08	0,57	8,06

Nombre		Superficie total (ha)	Sup.Neta (ha)	Sup. SSGG (ha)	PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN				
					Sup. 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	27,63	10,23	15,92	545.322	18.687	4.463	153

En esta unidad urbana UU-1, 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 m^2 construidos en usos privados por hectárea, en ambos excluyendo la superficie de sistemas generales.

En los cálculos se han tenido en cuenta las edificabilidades según Norma Zonal en este caso, las alturas y fondo edificable de la edificación existente. Todas las mediciones se han hecho sobre cartografía digital facilitada por el Centro de Información Territorial de la Junta de Castilla y León.

F. DENSIDAD DE EDIFICACIÓN

La Revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico 2012 hace suyos los criterios de SOSTENIBILIDAD y protección del medio ambiente expresados en el artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León que establece que

> *"En Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como la altura, el volumen o el fondo edificable, no superarán los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno"*

En el caso del Casco Histórico, es precisamente la edificación tradicional, y sus parámetros tipológicos y volumétricos, la pauta para la asignación del aprovechamiento, en unos casos directamente mediante la catalogación de los edificios, y en general, mediante la interpretación en las Normas Zonales propuestas en las que se establece como criterio rector la conservación e interpretación de los existente.

El Plan General 2006 justifica en el apartado 7.3 de la Memoria Vinculante el cumplimiento del artículo 36 1.b incluyendo en los cálculos la Unidad Urbana 1, el Casco Histórico, con una edificabilidad máxima

calculada de 454.322 (ver cuadro anterior) que no se modifica en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Casco Histórico 2012 y en el PERI-PECH se debe someter.

G. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

La Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico 2012 recoge la ordenación y determinaciones de las figuras de planeamiento aprobadas definitivamente en desarrollo del PERICH 1994.

La Revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico 2012 propone un total de cinco intervenciones.

- INTERVENCIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
  ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN

Calle Platerías	UN CH1
Calle Ferial	UN CH2
Tovasol	UN CH3
Santa Clara	UN CH4

- INTERVENCIONES EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sorovega (Palacio de la Audiencia)	SE SU-NC CH1

CAPÍTULO 2. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN PARA EL PERI-PECH REMITIDAS POR LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO

El Plan General revisa el Plan Especial 1994 para el Casco Histórico en todas sus determinaciones que le son propias y establece los criterios que deben guiar la revisión del mismo por parte del PERI-PECH

1. Adaptación a la vigente Legislación de Suelo y Urbanismo.
2. Eliminación de las áreas de reparto y aprovechamiento tipo.
3. Desarrollo y actualización del Catálogo de edificios.
4. Recoger y desarrollar la Normativa de Protección Arqueológica
5. Continuación de los Porches existentes en la Calle de El Collado.
6. Establecer y potenciar recorridos: históricos, histórico–artísticos, culturales, comerciales, turísticos y otros.

7. Regulación de usos permitidos por zonas.
8. Desarrollar la regulación detallada de las Normas Zonales

TÍTULO V. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PERI-PECH 2012

El Plan Especial por remisión de la Revisión del Plan General en el ámbito del Casco histórico, completa y desarrolla las determinaciones de Ordenación Detallada de aquel.

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO E INTERVENCIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO

1970 Se incoa por Bellas Artes la declaración del Casco Histórico de Soria como Conjunto Histórico-Artístico.

1976 Se aprueba la Ley del Suelo 1976 del Estado que incrementa la escasa atención de los textos legales anteriores en relación con la ciudad consolidada sin apenas referencia al tratamiento de los Cascos Históricos. Los ensanches y los suelos urbanizables acaparaban el interés de los Planes.

1978 Se desarrolla la Ley del Suelo 1976 en los reglamentos de Planeamiento, Gestión y disciplina que suponen una elevación de la oferta de técnicas de intervención en los suelos urbanizables, pero también en los centros urbanos.

1981–1984 Se elabora un primer Plan Especial con similar contenido al presente Plan Especial, y para el mismo ámbito, que mereció entonces la aprobación inicial pero que no llegó a alcanzar la aprobación definitiva.

1985 Se aprueba la Ley de Patrimonio Histórico Español, que introduce la obligación de redactar un Plan Especial de Protección ó Instrumento de Planeamiento Urbanístico, con similar protección para el ámbito declarado Conjunto Histórico–Artístico. Derivándose de ello, por una parte la delegación, una vez aprobado dicho, de competencias hasta entonces propias del Ministerio de Cultura – Bellas Artes – al Ayuntamiento, y por otra la inclusión en dichos planes de determinados contenidos de protección así como la intervención de la Administración de Cultura en el tramite de aprobación de los mismos.

1992 Se aprueba la Ley de Suelo 1992, que sustituye a la aprobada en 1976, en la que se introduce dos aspectos fundamentales para el Planeamiento General, Parcial y Especial y concretamente para la intervención sobre los Suelos Urbanos Consolidados y sobre los Conjuntos Históricos.

El primer aspecto, la sistematización del proceso de consolidación de derechos supeditado al cumplimiento de cargas y muy especialmente de los plazos de ejecución de la edificación y la urbanización en su caso.

El segundo íntimamente relacionado con el anterior, la técnica de reparto de cargas y beneficios, conectada con las de división del suelo en las áreas de reparto y definición de aprovechamiento tipo como referencia esencial para el reparto en cada una de ellas.

La Ley de Suelo 1992, a pesar de un notable contenido técnico de sus innovaciones, introduce incertidumbres sobre su aplicación a los suelos consolidados, legal y físicamente. Como consecuencia de ello, se produce una cierta paralización de algunos Planes, concretamente de los Planes de Protección de los Conjuntos ó Cascos Históricos, a los que por omisión de sistemática específica se les acaba aplicando, a pesar de su inadecuación al caso, la genérica del Suelo Urbano Consolidado.

1993 Se declara Conjunto Histórico-Artístico el ámbito del Casco Histórico de Soria, lo que produce la plena aplicación del régimen de protección de la Ley de Patrimonio Español 1985.

1994 Se aprueba el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico, objeto de Revisión del presente Plan Especial, cuya finalidad específica es adaptar los planes, trabajos y experiencias de protección del Casco Histórico al nuevo marco jurídico, concretamente a las dos Leyes citadas, de Patrimonio 1985 y del Suelo 1992.

"Partiendo de los análisis, diagnósticos y propuestas del (Plan Especial) anterior, incorpora las nuevas circunstancias sobrevenidas, para realizar un conjunto coherente de de propuestas y tratamientos urbanísticos del Casco Histórico de Soria" como reza en su introducción.

Hay que añadir que incorpora la experiencia del Planeamiento General y Especial, del Municipio y Casco Histórico de Salamanca y de Alcalá de Henares, enfrentados casi en paralelo con la misma tesitura de actualización cultural y urbanística.

El Plan Especial 1994 plantea tres líneas de propuesta:

1. Mantenimiento de la Estructura y ordenación detallada preexistente, antigua y moderna.
2. Protección intensa sobre el Patrimonio Histórico–Artístico, edificación y espacios.
3. Recoge remodelaciones recientes y se completan algunas en marcha.

1994 Con solo un mes de diferencia, se había aprobado antes el Plan General de Ordenación Urbana 1994, iniciado precisamente en el mismo año 1981 que aquel Plan Especial del Casco Histórico cuya tramitación quedó suspendida en fase de aprobación inicial debido a los cambios producidos entonces en el marco jurídico administrativo de Patrimonio y Suelo.

1997 Se anula, por decisión del Tribunal Constitucional, la mayor parte de los preceptos del Texto Refundido de la citada Ley del Suelo 1990 del Estado.

Se acuerda la iniciación de la Revisión del Plan General 1994.

1998 Se presenta el Avance de la Revisión del Plan General

1999 Se aprueba inicial y provisionalmente el Avance del Plan General, y se anula el procedimiento.
Se aprueba la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Entre los cuatro objetivos que persigue la Ley, se incorpora en tercer lugar el añadir a la actividad urbanística, principios exigidos con fuerza por la sociedad incluyendo entre los más destacados la Protección del Patrimonio junto el Medio Ambiente.

1999 Casi simultáneamente a la Ley de Urbanismo se aprueba ocho meses después, la Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León que incluye entre las determinaciones de Ordenación del Territorio, los criterios para preservación de los recursos naturales y culturales y su compatibilización con el desarrollo económico y urbanístico y también los criterios de coordinación y compatibilización de los planes de ordenación urbanística y de la planificación sectorial con incidencia en el territorio, entre sí.

2002 Se aprueba la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León que constituye un impulso importante a las experiencias de intervención sobre Conjuntos Históricos propiciados por la Ley de Patrimonio Español 1985 así como un catalizador, a nivel autonómico, de las reacciones sinérgicas entre la Administración del Urbanismo y del patrimonio Cultural.

2003 Se aprueba inicialmente la Revisión del Plan General.

2004-2005 Se inicia y aprueba la revisión del Plan General 1994.

2006 Se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Soria, por la Orden FOM / 409 / 2006 de 10 de marzo, que deja a este Plan completamente suspendido en el ámbito del Casco Histórico, quedando vigente el PERI-PECH 1994 que no estaba adaptado a la Legislación Vigente y se encontraba en proceso de revisión.

2007 Primera aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Conjunto Histórico de Soria, de fecha 23 de mayo de 2007.

2007 Se aprueba (11 de abril) el Reglamento de Protección del Patrimonio de Castilla y León

2008 Contestación a las Alegaciones y Revisión de acuerdo al Informe de las Alegaciones de los documentos del Plan Especial.

2009 Se aprueba la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León.

2009 Se aprueba el nuevo Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2010 El Ayuntamiento solicita informe de las Consejerías de Fomento y de Cultura sobre la Revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico.

2010 Modificación del PERIPECH y nueva Aprobación Inicial de fecha 2 de diciembre de 2010.

2010 Segunda Información Pública y Alegaciones.

2011 Se reciben los informes de Cultura y Fomento. Este último solicita que se redacten y tramiten de forma independiente la revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico por una parte, y el Plan Especial de Protección y Reforma Interior por otra.

2011 Aprobación por la Comisión de Vivienda y Urbanismo de la estimación o desestimación de las Alegaciones al documento de 2ª Información Pública.

2012 El Ayuntamiento encarga la Revisión del Plan General en el Casco Histórico al mismo Equipo Técnico que está redactando el Plan Especial, para su re-elaboración y tramitación simultánea, incorporando los requerimientos de Fomento y Cultura, sobre la redacción y tramitación de la Revisión del Plan General y del Plan Especial.

2012 Se entrega al Ayuntamiento con fecha 18 de Mayo de 2012 el documento técnico del Revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico, en el que se recogen las determinaciones de Ordenación General, y las de Ordenación Detallada que, de acuerdo al Informe de Fomento y reuniones posteriores con este Organismo, deben constar en el Plan General, trasladando el resto del Plan Especial.

2013 Se Aprueba Definitivamente la Revisión del Plan General en el Ámbito del Casco Histórico, con fecha 13 de noviembre de 2013, por el Consejo de Medio Ambientes, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES PREVIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

El Plan Especial recoge las Unidades de Actuación, fijadas en Planes anteriores y concretamente en el PERICH 1994 cuyo desarrollo y ejecución se ha venido realizando de acuerdo con las previsiones iniciales y con los siguientes criterios:

- Cuando la ejecución se haya completado, los terrenos y parcelas correspondientes serán recogidos como Suelo Urbano Consolidado de edificación directa.
- Cuando la ejecución no se haya completado, pero la ejecución se esté realizando de acuerdo con las previsiones iniciales y no hubiera incumplimiento de los plazos, los ámbitos correspondientes se recogen como Suelo Urbano Consolidado en vías de ejecución.
- Cuando la ejecución no se haya completado, y la ejecución no se esté realizando de acuerdo con las previsiones iniciales y las fases establecidas y el incumplimiento fuera imputable a los titulares responsables de la ejecución, los terrenos se recogen como ámbitos de reforma interior cuyo grado de transformación habrá de convenirse en el Ayuntamiento juntamente con la modalidad de gestión a aplicar. Si de dicho acuerdo se deduce que la transformación no supera los límites establecidos para la ordenación física y no exigen la aplicación de sistemas de redistribución de cargas y beneficios entre titulares del suelo, se procederá de acuerdo con alguna de las modalidades de gestión previstas para las actuaciones aisladas en Suelo Urbano Consolidado.

  Por el contrario, cuando el incumplimiento al que se refiere el párrafo anterior fuera imputable a los titulares responsables de la ejecución, se procederá mediante la aplicación de las técnicas de gestión del Suelo Urbano No Consolidado.

SEC. 1 RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES Y/O SUSTITUCIONES PARCIALES SOBRE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIAMENTE ESTABLECIDA

INVENTARIO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL PERICH 1.994

A-01.- TOVASOL
A-02.- SANTA APOLONIA
A-03.- PLZA. NTRA. SRA. AZOGUE
A-04.- SOROVEGA
A-05.- VIRGEN DEL ESPINO
A-06.- CJÓN. DEL PREGONERO
A-07.- C. FERIAL
A-08.- TSIA. DE POSTAS

INVENTARIO DE MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PERICH 1.994

M-01 PLZA. RAMÓN Y CAJAL

M-02 REV. CATALOGACIÓN

M-03 MOD. USOS DETALLADOS

M-04 MOD. USOS DETALLADOS ZONA U1

M-05 PLZA. BERNARDO ROBLES

M-06 C. CABALLEROS Y NUÑEZ FUENTEARMEGIL

M-07 C. CABALLEROS, SAN JUAN

M-08.- C. CABALLEROS, 13 Y 15

M-09.- C. CABALLERO Y SAN MARTIN DE LA CUESTA

M-10.- UE-01 TOVASOL

M-11.- C. CABALLEROS, 23

M-12.- C. DEL COLLADO, 16

M-13.- PLZA. DE RAMÓN BENITO AZEÑA, 1

M-14.- AMPL. CASA CONSISTORIAL

M-15.- C. BETETAS

M-16.- C. DEL COLLADO, 37

M-17.- C. CLAUSTRILLA, 2

INVENTARIO DE CAMBIOS DE CATALOGACIÓN DEL PERICH 1.994

C-1.- CABALLEROS, 23

C-2.- C. MARQUÉS DE VADILLO, 13

C-3.- C. COLLADO, 42

C-4.- C. SAN JUAN, 1

C-5.- C. EL COLLADO, 43

C-6.- C. EL COLLADO, 15

C-7.- C. MAYOR, 1

SEC. 2 RELACIÓN DE EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

INVENTARIO DE EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

C. LOS BETETAS / EL POSITO, Nº 1

C. LAS LAGUNAS, Nº 7

C/ CABALLEROS, Nº 20

C/ PLATERIAS / C/ OBISPO AGUSTIN

PLZA. DE FUENTE CABREJAS, Nº 3

C/ AGUIRRE 16

Plaza del Salvador 9 y Calle Ferial 10 y 12

CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PERI-PECH 2012

El Plan Especial del Casco Histórico constituye un instrumento dentro de su propio ámbito, con tres funciones muy distintas entre sí: Protección del Patrimonio, Ordenación y Gestión Urbanística.

1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, EN REMISIÓN DE LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO.

La protección del Patrimonio del Conjunto Histórico–Artístico está sujeta a las previsiones de la Ley y el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León y concretamente del Art. 43 que se refiere al Planeamiento en Conjuntos Históricos en estrecha relación con los Artículos 84, 93, 115 y 121 del RUCyL, así como con los Artículos 136 y 144-145 del mismo, que se refieren a las determinaciones que sobre protección de Patrimonio Histórico deben establecerse en el Planeamiento, General y Especial, por separado y a la coherencia entre ellos.

El Plan Especial califica el espacio construido y concretamente la edificación preexistente de acuerdo con las tipologías o usos prioritarios para los que fueron construidos y destinados inicialmente.

Los edificios singulares y especialmente los edificios públicos de carácter histórico, deberán destinarse presuntamente a los usos públicos para los que fueron proyectados inicialmente y siempre que sea viable. Si no fuera posible, deberán destinarse prioritariamente a otros usos similares y compatibles con ellos.

El Plan Especial recoge el Área de Rehabilitación Integral (ARI) de iniciativa municipal (2003) – edificación, espacios libres e infraestructuras y otras actuaciones complementarias, en todo aquello que no le contradiga. Dicha iniciativa tiene como finalidad, entre otras, la recuperación del área residencial y de las actividades económicas.

El Plan Especial incluye como parte de su contenido y documentación, un Catálogo –inventario, planos y fichas– de todos los bienes históricos, así como los criterios y las propuestas de conservación de dichos elementos y de intervención sobre ellos.

El Plan Especial establece además normas específicas para la protección de patrimonio arqueológico.

El Plan Especial establece también normas específicas de instalación de redes nuevas en edificios y espacios libres.

Todo ello, y otras determinaciones adicionales, de acuerdo con lo requerido por la Legislación Vigente de Cultura y Suelo, aplicable al Conjunto Histórico.

2. ORDENACIÓN DETALLADA, EN REMISIÓN DEL PLAN GENERAL COMO DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

La Ordenación Detallada del Conjunto Histórico–Artístico está sujeta a las previsiones de los Artículos 85, 92, 93 y 94 del RUCyL referentes a las determinaciones de detalle propias del Planeamiento General así como a los Artículos 131-133 y a los Artículos 143-146 referentes al desarrollo detalle de las determinaciones de Planeamiento General en Suelo Urbano Consolidado mediante Planes Especiales.

3. LEGITIMACIÓN Y FUNDAMENTO TÉCNICO PARA GESTIONAR Y LLEVAR A CABO LAS ACTUACIONES DE TRASFORMACIÓN DEL USO, DE LA PARCELACIÓN Y ESPECIALMENTE DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN NECESARIAS PARA COMPLETAR LA ORDENACIÓN DETALLADA.

La Gestión de las actuaciones de transformación del uso, parcelación, urbanización y edificación está sujeta a las previsiones de los Artículos 210-222 del RUCyL, referentes a la Gestión de los distintos tipos y modalidades de actuaciones aisladas en Suelo Urbano Consolidado.

4. NORMAS ZONALES. DESARROLLO DE LAS CONDICIONES VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN

El Plan Especial completa las condiciones de Ordenación Detallada de las Normas Zonales establecidas con la Revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico.

En las Normas Zonales de Manzana Cerrada de Casco Histórico 1-CH, y Manzana de Casco Histórico 3-CH, el Plan Especial establece las alineaciones interiores y las alturas de la edificación en fachada a la calle, por parcela. Estos parámetros volumétricos definen la envolvente de la edificación, para materializar la edificabilidad asignada que es la de la propia edificación existente o preexistente, sin perjuicio de otras restricciones que se deriven en su caso de la Catalogación y Normas de Protección.

CAPÍTULO 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN DEL PERI-PECH 2012

El Plan Especial recoge la ordenación y determinaciones de las figuras de planeamiento aprobadas definitivamente en desarrollo del PERICH 1994.

La Revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico propone un total de cinco intervenciones, que el Plan Especial hace suyas, y que son las siguientes:

- INTERVENCIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

  ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN

Calle Platerías	UN CH1
Calle Ferial	UN CH2
Tovasol	UN CH3
Santa Clara	UN CH4

- INTERVENCIONES EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sorovega (Palacio de la Audiencia)	SE SU-NC CH1

- INTERVENCIONES DE EJECUCIÓN

  El Plan General propone y valora económicamente un conjunto de Actuación de Ejecución que se recogen con el Plan General:

  Aparcamientos subterráneos
  Mejora de las infraestructuras
  Intervención en el espacio público
  Obtención de dotaciones y equipamientos
  Rehabilitación del patrimonio inmueble

A. ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN

UN CH1 CALLE PLATERÍAS

Objeto

Tiene por objeto resolver el estrechamiento que se produce en la Calle Platerías, en su encuentro con la Calle Obispo Agustín, prolongando la alineación actual que amplía la anchura de dicha calle que varía de unos 4 metros en la actualidad a 12 metros después de la ampliación.

Estado Actual

Edificaciones de III plantas en las parcelas 08 y 07, frente a la Calle Obispo Agustín.

Edificaciones de I y II plantas y patios, frente a la Concatedral en la Plaza de Nuestra Señora de Azogue, antes parcelas 03 a 06 de la manzana 50411, con una alineación quebrada en esta fachada (parcela 07).

Edificación de VI plantas, en el bloque estrecho, que se ha construido al retranquear la alineación para iniciar la ampliación de la calle (parcela 09).

Planeamiento Previo

Esta actuación está incluida dentro del entorno declarado del B.I.C. Claustro de San Pedro.

El Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico 1994, en el Plano nº 6 ALTURAS, FONDOS Y ALINEACIONES define a escala 1:1000, esta misma propuesta, señalando la nueva alineación en la Calle Platerías, con un chaflán en el encuentro con la Calle Obispo Agustín, y también una nueva alineación en la fachada opuesta, frente a la Catedral de San Pedro, para definir un bloque de edificación de unos 15 metros de anchura, asignándole una altura de IV plantas para la nueva edificación y asignando V plantas al edificio existente de seis plantas (parcela 09).

Esta propuesta volumétrica estaba incluida en la Unidad de Ejecución 3, Plaza de Nuestra Señora del Azogue, y el conjunto de las parcelas de la manzana 50411, incluyendo este espacio, hoy plaza, tenía un aprovechamiento real señalado por el PEPRICH, de 1,25 m^2/m^2, que se concentre y acumule en la volumetría propuesta.

Propuesta Revisión del Plan General 2012

Las alineaciones son las que se señalan en el Plano PO–2 CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES, basadas en las alineaciones del planeamiento previo.

La altura de la edificación será de IV plantas a excepción de la parcela 09, en que se acepta la altura de la edificación existente.

La edificación incorporará la construcción de un pasaje entre la Calle Platerías y la zona ajardinada existente de 10 metros de anchura y altura libre uniforme, con altura libre de 3 metros a dicha calle.

Los parámetros por los que se rige esta actuación aislada de Normalización, son los que se señalan en la Ficha UN CH1 del Plan General 2012, adjunta a la Normativa Urbanística, y que en resumen son los siguientes:

- Superficie en la Unidad: 725,04 m^2
- Superficie neta: 602,01 m^2
- Sistema Local viario de cesión: 123,03 m^2
- Aprovechamiento propio de la Unidad: 1.500,83 m^2
- Gestión Proyecto de Normalización
- Alineaciones y Ordenación: Según Plano PO-2

Propuesta del Plan Especial 2012

El Plan Especial incorpora esta Actuación propuesta por el Plan General 2012 sin modificaciones ni desarrollo adicional.

UN CH2 CALLE FERIAL

Objeto

Terminar la modificación de la alineación de la Calle Ferial, iniciada en base al PEPRICH 1994 y propuestas precedentes. Afecta directamente a las parcelas 01 y 20 de la manzana 42399 con frente a dicha calle, e indirectamente, según la definición del PEPRICH, a las parcelas 02, 03 y 04, con fachada a la Plaza del Salvador.

Estado Actual

En las parcelas 01 y 20 se ha demolido la edificación.

Las parcelas 02 y 03 tienen sendas edificaciones de tres plantas. La parcela 04 tiene una edificación de cuatro plantas.

Planeamiento Previo PEPRICH 1994

Añadir a lo ya expuesto, que el PEPRICH 1994 señalaba una altura de IV plantas a la Calle Ferial y de III plantas a la Plaza del Salvador. El aprovechamiento real señalado para las cuatro parcelas de la Unidad de Actuación era 2,91 m^2/m^2. Las parcelas 02 y 03 están catalogadas con Nivel de Protección Ambiental.

Propuesta Revisión del Plan General 2012

Mantener la modificación de la alineación de la Calle Ferial, prevista en el planeamiento previo.

Suprimir la catalogación ambiental de las edificaciones en la parcela 03 teniendo en cuenta que su interés, edificio muy modesto de arquitectura doméstica, es muy discutible, y por la dificultad para hacer compatible la acumulación de volumen con la conservación de parcelario y alturas de la edificación.

Asignar como edificabilidad, la correspondiente a las edificaciones preexistentes.

Mantener la altura propuesta en el planeamiento previo, IV plantas para la Calle Ferial y pasar de III a IV plantas en la Plaza del Salvador, en ambos casos permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

Los parámetros por los que se rige esta actuación aislada de Normalización, son los que se señalan en la Ficha UN CH2 del Plan General 2012, adjunta a la Normativa Urbanística, y que en resumen son los siguientes:

- Superficie en la Unidad: 507,13 m^2
- Superficie neta: 394,46 m^2
- Sistema Local viario de cesión: 112,67 m^2
- Aprovechamiento propio de la Unidad: 1.732,44 m^2

- Gestión Proyecto de Normalización
- Alineaciones y Ordenación: Según Plano PO-2

Propuesta del Plan Especial 2012

El Plan Especial incorpora esta propuesta del Plan General 2012 sin modificaciones. Cabe únicamente señalar que en los Planos de Ordenación PO-2 del Plan Especial se añade sobre los equivalentes del Plan General, las alturas de referencia de la edificación asignada a cada parcela, y las alineaciones interiores, completando la ordenación detallada.

UN CH3 TOVASOL

Objeto

Completar la ordenación en el entorno del Claustro de San Pedro y Concatedral, en el límite Noreste del Casco Histórico, contiguo al Sector 3, Ladera de Mirón, del Suelo Urbanizable Delimitado del Plan General.

Concretamente el Sector UN CH3 incluye la parcela 03 de la manzana 48420.

Estado Actual

Parcela libre de edificación entre las Calles Tovasol, Trinidad y Nuestra Señora de Azogue. En la esquina de esta, parcela nº 4, hay una edificación reciente de II plantas.

Planeamiento Previo

Parcela incluida en el entorno del Claustro de San Pedro.

El PEPRICH 1994, establece esta Actuación, Tovasol, con los objetivos de apertura de red viaria y ordenación de volúmenes, y un aprovechamiento real de 1,25 m^2/m^2.

Propuesta Revisión del Plan General 2012

Se recoge esta actuación del PEPRICH 1994, clasificando el Suelo como Urbano Consolidado, excluyendo la parcela 04, de reciente renovación total, asignándole una edificabilidad de 1,25 m^2/m^2, y señalando como ordenación indicativa un volumen de dos plantas, que completa el de la parcela 04 y un bloque de tres plantas, en sentido Norte-Sur. Se suprime la creación de nuevo viario, ya que la Calle Tovasol es suficiente, no siendo conveniente la creación de una nueva calle paralela a ella dentro de la unidad.

La actuación en esta unidad se desarrollará mediante Estudio de Detalle, y condicionará el trazado en este punto de la ordenación del Sector 3 Ladera de Mirón del PGOU 2006.

Los parámetros por los que se rige esta actuación aislada de Normalización, son los que se señalan en la Ficha UN CH3 del Plan General 2012, adjunta a la Normativa Urbanística, y que en resumen son los siguientes:

- Superficie en la Unidad: 1.112,04 m^2

- Aprovechamiento propio de la Unidad: 1.390,05 m^2
- Gestión Estudio de Detalle y Proyecto de Normalización
- Alineaciones y Ordenación: Según Plano PO-2

Propuesta del Plan Especial 2012

El Plan Especial incorpora esta Actuación propuesta por el Plan General 2012 sin modificaciones. Cabe únicamente señalar que en los Planos de Ordenación PO-2 del Plan Especial se añade sobre los equivalentes del Plan General, las alturas de referencia de la edificación asignada a cada parcela, y las alineaciones interiores, completando la ordenación detallada.

UN CH4 SANTA CLARA

Objeto

Reordenar la manzana 47352 de encuentro entre la Calle Santa Clara y el Paseo de Valobos, en la posición de la antigua Puerta de la Muralla de Valobos, completando la ordenación de una zona ya iniciada en la transformación de la manzana 46356. Recrear el efecto de entrada al Casco Histórico, a través de la puerta de Valobos.

Obtener una superficie de espacios libres que completa el Sistema General del Paseo de Valobos.

Definir unos elementos de edificación relacionados con la huella de los muros, que seguramente subyacen de la muralla.

Obtener una superficie edificable para vivienda de protección oficial de titularidad pública, además del aprovechamiento lucrativo de propiedad privada.

Estado Actual

Manzana triangular con callejones interiores en fondo de saco de titularidad privada y edificaciones de una planta, integrada por seis parcelas de forma irregular, antes parcelas 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 de la manzana 47360, con un total de 1.960 m^2 de suelo, siendo la superficie total de la Unidad delimitada de 2.141,55 m^2.

Planeamiento Previo

El PEPRICH 1994 recogía la situación existente asignándole una calificación de vivienda unifamiliar y un índice de edificabilidad de 1 m^2/m^2. Lindante con ella señalaba la Unidad de Actuación 2 Virgen del Espino, sobre las parcelas 4 y 5 de la antigua manzana 47360, con una volumetría de edificación en Manzana Cerrada.

El desarrollo de la Unidad de Actuación 5, ya ejecutada, inicia una volumetría diferente de bloques abiertos y una cesión de espacios libres, con unas escalinatas que comunican las calles Virgen del Espiono y Santa Clara con el Paseo de Valobos en los laterales de la nueva manzana 46356, a la que da

lugar dicha Actuación, que resulta en su conjunto poco adecuada en esta ubicación sin duda importante y singular del Casco Histórico.

Propuesta Revisión del Plan General 2012

Asignar al conjunto la Norma Zonal Manzana Cerrada de Casco Histórico, si bien en este caso no para la construcción directamente en base al parcelario existente, sino como referencia para la redacción del Estudio de Detalle necesario para la edificación de esta manzana, estableciendo una edificabilidad de 2,25 m^2/m^2 y una altura máxima de 4 plantas sobre rasante.

Completar la ordenación de la zona mediante unos elementos de edificación que estén relacionados con la huella de las edificaciones y parcelario actual, y en particular con los muros principales de piedra existentes.

Incorporar a la Ordenación de Detalle la posición de la muralla y antigua Puerta de Valobos, de forma que la nueva volumetría y alienaciones recuperen ese carácter de punto de acceso al Casco Histórico, en una solución que tome en consideración el muro de cerramiento del Cementerio, y tratando el Paseo de Valobos como un espacio de anchura variable, entre los hitos Ntra. Sra. del Espino a Norte y las nuevas construcciones a proyectar en la Puerta de Valobos, enlazados por el muro y cipreses que acompañarán al Cementerio, y con un cambio de tratamiento superficial de este espacio eliminando calzadas y bordillos, y reduciendo al máximo la superficie de tránsito de vehículos, acentuando el carácter de Sistema General de Espacios Libres del Paseo de Valobos.

La superficie afectada se define como Unidades de Normalización, para adaptar las parcelas a las nuevas condiciones urbanísticas.

La edificabilidad asignada sobre las parcelas incluidas en esta Unidad es de 2,5 m^2/m^2, resultando 2.000 m^2 de edificabilidad a titularidad pública para vivienda de protección oficial.

El detalle de esta Actuación Aislada de Normalización se recoge en la ficha UN–CH4 del Plan General 2012, adjunta a la Normativa Urbanística. Las alineaciones y ordenación son las que se señalan en el Plano PO–2.

Propuesta del Plan Especial 2012

El Plan Especial incorpora esta Actuación propuesta por el Plan General 2012 sin modificaciones. Cabe únicamente señalar que en los Planos de Ordenación PO–2 del Plan Especial se añaden, sobre las equivalentes del Plan General, las alturas de referencia de la edificación asignada a cada parcela y las alineaciones interiores, completando la ordenación detallada. Esta volumetría indicada tiene carácter no vinculante, y para el desarrollo de esta Actuación es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

B. INTERVENCIONES EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE SU-NC CH1 SOROVEGA (PALACIO DE LA AUDIENCIA)

Objeto

Transformación de un gran espacio central, ocupado por la Torre de Doña Urraca y usos marginales de tipo industrial y almacenaje, suelo vacante, etc., inmediato al Palacio de la Audiencia, para habilitar la construcción de un complejo dotacional y residencial. La ordenación detallada recoge la propuesta ganadora del Concurso de Ideas convocado por el Ayuntamiento, actualizándolo a las nuevas necesidades actuales.

Estado Actual

Situación heterogénea que incluye la Torre de Doña Urraca y el arco de acceso a la Calle de los Betetas, como elementos de alto valor patrimonial junto a construcciones sin interés y espacios libres, a la espera de una transformación acorde con su posición central y en un entorno singular de interés cultural muy alto.

La superficie de este sector de Suelo Urbano No Consolidado es de 6.299 m^2.

Planeamiento Previo

El PEPRICH 1994 señalaba este ámbito como la unidad de ejecución nº 4 (sin ordenar) con un aprovechamiento real de 1,25 m^2/m^2.

El Ayuntamiento convocó en 2007 un Concurso de Ideas para la ampliación del Palacio de la Audiencia y la ordenación del conjunto de este sector, eligiendo una solución de programa y volumetría que se ha de incorporar al plan.

Propuesta de la Revisión del Plan General 2012

Clasificación del suelo como Suelo Urbano No Consolidado, siguiendo las observaciones del Informe de la Ponencia Técnica del CUOT de Castilla y León y la revisión del PERI–PECH 2007.

Habilitar la actuación prevista por el Ayuntamiento.

Se respeta una edificabilidad residencial que ya está asumida desde el PERI–PECH 2007.

Ordenación detallada, la del primer premio del Concurso de Ideas, que la Revisión del Plan General recoge como no vinculante, y queda supeditada a la redacción de un Estudio de Detalle, o en su caso, a las determinaciones de Ordenación Detallada de este Plan Especial La citada ordenación incluye usos de aparcamiento y auditorio en sótano, auditorio en superficie y viviendas / hotelero en los bloques lineales Norte y Sur.

El sistema general de equipamiento propuesto ocupa el 61% de la superficie del sector, por lo que se le aplican las excepcionalidades contempladas en el Art. 86 bis 2 a y b para el cálculo de la densidad y edificabilidad residencial.

El Auditorio sobre y bajo rasante se señala por la Revisión del Plan General 2012 como Sistema General Sociocultural (Convenio de 6 de febrero de 2008, compromiso de construcción suscrito entre la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Soria).

El Plan Especial establece un espacio libre de uso público entre el bloque residencial situado frente a la Calle Sorovega y el Sistema General Sociocultural, para conseguir el enlace peatonal entre la Plaza Mayor y la subida al Castillo.

Este Sector tiene como Sistema General Exterior adscrito la parcela con número postal 6.

Respecto a las previsiones de conjunto, se ha propuesto el uso residencial por no ser necesario el edificio de oficinas para la Administración Regional.

El detalle de esta Actuación se recoge en las fichas del Sector SE.SU-CH1 del Plan General 2012, adjunta a la Normativa Urbanística, y las Alineaciones y Ordenación son las que se señalan en el Plano PO-2 del Plan General 2012. La alineación en la Calle Betetas es la aprobada en la Modificación Puntual nº 15 del PERIPCH 1994.

Propuesta del Plan Especial 2012

El Plan Especial incorpora esta Actuación propuesta por el Plan General 2012 sin modificaciones. Cabe únicamente señalar que en los Planos de Ordenación PO-2 del Plan Especial se añade sobre los equivalentes del Plan General, las alturas de referencia de la edificación asignada a cada parcela, y las alineaciones interiores, completando la ordenación detallada.

C. INTERVENCIONES DE EJCUCIÓN EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO

El Plan Especial recoge las Intervenciones de Ejecución propuestas en el Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el Ámbito del Casco Histórico, cuya redacción ha sido simultánea y en constante coordinación.

Las intervenciones de ejecución que se enuncian en los apartados siguientes se incluyen en los conceptos, detalle y cuadros del Estudio Económico-Financiero del Plan General 2012, al que remitimos.

APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS

Se están llevando a cabo dos aparcamientos subterráneos:

- El asociado a la renovación del Mercado de Abastos, que además de dar servicio a dicho edificio incluye unas 100 plazas de rotación, con accesos desde las calles Doctrina y Calixto Pereda. Esta actuación, cuyas repercusiones económicas para el ayuntamiento se incluyen en el Estudio Económico –Financiero, se encuentra en fase de licitación y es previa a la redacción de la Revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico

- El situado bajo el Paseo del Espolón y la Plaza de Mariano Granados, ésta última dentro del ámbito del Casco Histórico, con una capacidad de 434 y 324 plazas respectivamente, y con una ampliación de los espacios peatonales en superficie.

MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Mejora generalizada de las infraestructuras o servicios públicos, para cuya ejecución se prevé la consecución de acuerdos de cooperación con otros agentes interesados en programas continuados para resolver las deficiencias existentes y para la actualización y modernización de las redes de servicios

PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO

Las actuaciones correspondientes a este apartado vienen desarrollándose durante el proceso de redacción del PERI–PECH y ahora de la revisión del Plan General en el Ámbito del Casco Histórico.

Son actuaciones para la mejora integral de la urbanización incorporando aspectos funcionales como la mejora de la accesibilidad peatonal, los vehículos de servicio, los privados, el transporte y otros, incluidos en el Plan de movilidad urbana sostenible de Soria, de 18 de Marzo de 2010 y que se recoge un resumen del mismos como anexo de este documento, acondicionamiento de rutas peatonales temáticas, revitalización de zonas, recuperación ecológica y ambiental, y mejora de la eficiencia energética.

En el Estudio Económico–Financiero por una parte se relacionan las actuaciones ya realizadas, y por otra se imputan aquéllas que están en ejecución o previstas, para justificar la viabilidad económica y, en último término, jurídica de las propuestas.

OBTENCIÓN DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Entre las actuaciones previstas de esta naturaleza hay tres que destacan por su enorme importancia para la revitalización del Casco Histórico:

- **MERCADO DE ABASTOS**

  La remodelación del edificio del Mercado de Abastos y su entorno, que se completa bajo rasante y en las parcelas 04 y 05 de la manzana 45410, e incluye el aparcamiento soterrado de la Calle Doctrina.

  A esta actuación, que se encuentra en licitación, están también asociadas la mejora y recuperación de la Plaza del Vergel y la adecuación del entorno de Santo Domingo, con la intervención en la Plaza de los Condes de Lérida (iluminación ornamental de la muralla, urbanización y mejora de infraestructuras e isla ecológica).

En relación con el Convenio suscrito para llevar a cabo esta actuación de interés público, promovida por el Ayuntamiento para la regeneración y puesta en valor de esta zona y para recuperar la actividad comercial, se señalan los antecedentes siguientes:

Planeamiento previo

El Mercado, manzana 45402, tiene asignado en el Plan Especial 1994 como Uso Pormenorizado, Equipamiento.

La manzana 45410 tiene asignado como Uso Pormenorizado la norma zonal Manzana Casco Histórico, y en ella las dos parcelas vinculadas a este convenio, en la actualidad solares. Tienen los antecedentes siguientes.

El edificio de la parcela nº 05 catalogado con protección preventiva en el Plan Especial 1994, se descataloga posteriormente mediante la Modificación Puntual nº 2 del Plan Especial. La parcela catastral 06 preexistente ha sido incorporada a la 05.

El edificio de la parcela nº 04 catalogado con protección Ambiental A-3 en el Plan Especial 1994 se descataloga posteriormente mediante la Modificación Puntual nº 5 del Plan Especial.

El Plan Especial 1994 modifica la alineación de estas parcelas en la Calle Doctrina, y señala como alturas, dos plantas en el frente a la Plaza de Bernardo Robles, que en segunda crujía se incrementa a cuatro plantas, y cuatro plantas a la Calle Doctrina, señalando mediante nuevas alineaciones interiores una volumetría para este conjunto. Esta propuesta volumétrica conlleva la sustitución de las edificaciones existentes.

Propuesta de la Revisión del PGOU 2012

Recoge el contenido del Convenio que se ha plasmado ya en un proyecto para el conjunto, declarado de interés público y con financiación comprometida de los fondos FEDER, dando así viabilidad urbanística a esta actuación.

Las determinaciones de Plan general se concretan en las siguientes:

Calificación como Sistema General de Equipamiento del Edificio del Mercado y extensión de esta calificación al frente de las parcelas 04 y 05 con la Plaza de Bernardo Robles, con un fondo de ocho metros.

Altura de dos plantas sobre rasante en la manzana del Mercado y en la franja calificada como equipamiento en las parcelas 04 y 05, y tres plantas bajo rasante en las dos parcelas y dos bajo la Plaza de Bernardo Robles, para servicio del Mercado y dotación de aparcamiento.

Conexión mediante una galería peatonal, sobre la Plaza de Bernardo Robles a nivel de planta primera, enlazando ambas edificaciones, con una anchura máxima de seis metros así como mediante una galería soterrada.

Edificabilidad y superficies construidas

Se incrementa la superficie dotacional, por una parte como superficie bajo rasante bajo el Mercado y las parcelas 04 y 05, así como la conexión entre ambas zonas, y por otra como superficie edificable sobre rasante en el frente de las parcelas citadas con la Plaza de Bernardo Robles, con una profundidad de ocho metros.

Se incrementa la superficie de uso residencial o comercial privado correspondiente a las parcelas 04 y 05, de 2.685 m^2 a 3.828 m^2 sobre rasante, para compensar a los propietarios con fachada a la Plaza de Bernardo Robles por la pérdida de edificabilidad y por los pasajes de conexión desde la Calle Doctrina a las superficies de uso dotacional. Los incrementos de aprovechamiento señalados se amparan además en el interés público de esta actuación.

Condiciones de ordenación detallada; volumetría

Para dar cabida a estas superficies definidas en el Convenio se incrementa de IV a VI plantas, más bajo cubierta, la altura permitida de la edificación en estas parcelas, con respecto al Plan Especial de 1994, en la fachada a la Calle Doctrina. Como referencia, la parcela 03 tiene cinco plantas más bajo cubierta con huecos en fachada, y la parcela 07 tiene seis plantas, ambas en su frente con la Calle Doctrina y colindantes a las parcelas incluidas en la actuación del Mercado de Abastos. En el frente a la Plaza de Bernardo Robles, y con un fondo de ocho metros, la altura permitida es de dos plantas, como en el Plan Especial de 1994. Estas condiciones del Plan General 2012 se adaptan por el PERI-PECH como determinaciones propias.

- **AMPLIACIÓN DEL PALACIO DE LA AUDIENCIA.**

  Esta actuación ya se ha descrito en el apartado 7.4.2.

- **MURALLA DE SORIA**

  1. ANTECEDENTES BREVE RESEÑA HISTÓRICA

  La muralla de Soria constituye un elemento significativo del pasado medieval de la ciudad (se construyo a finales del siglo XII o principios del XIII). Destacando por su extensión 4100m y una superficie de casi 100 hectáreas, pues contenía dentro de su perímetro además de la ciudad amplias zonas libres de edificación posiblemente destinada a cultivo o pastos para el ganado, con un defensivo.

  Su fábrica es de encofrado de cal y canto y mampostería, salvo el tramo paralelo al río que es fue levantado con sillarejo.

Su anchura es de 2 m y su altura alcanzaba los 7m. Se hallaba rematada con almenas y saeteras y cada cierto tramo se disponía una torre. Varias puertas se abrían a los cuatro puntos cardinales, así como numerosos postiguillos.

El mayor deterioro del recinto amurallado se ocasiono durante la guerra de la Independencia y, a mediados del siglo XIX y solo se conservaban las puertas que se fueron desmantelando en relación con las necesidades urbanísticas de la ciudad.

Parte de la muralla fue demolida o englobada entre las edificaciones que se construyeron apoyadas en ella, siendo pocos los tramos que se mantienen en la actualidad. De entre ellos destaca el tramo que discurre paralelo al río Duero, aguas arriba del puente y asciende por el cerro del Mirón hasta la Ermita del mismo nombre, constituyendo el flanco norte de la Muralla de Soria. Se conserva en la actualidad un tramo de 420 m de muralla, gran parte de ellos con toda su anchura, el adarve, dos cubos y una puerta. En la prolongación de este tramo de muralla, y formando parte de las edificaciones de la Ermita de la Virgen del Mirón, se conserva otro tramo de 120 m, con tres cubos. Entre ambos es perceptible la traza de la muralla, parcialmente enterrada, pero en la mayor parte es posible que solo se conserve la cimentación.

2. DECLARACION DE BIC

Es Bien de Interés Cultural, incluido en la declaración genérica tras la aprobación del decreto del 22 de abril de 1949, expedido por el Ministerio de Educación Nacional
(BOE 5/5/1949) y tiene consideración de BIC en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y la disposición adicional primera de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. En este concepto, requiere una protección integral de sus restos, debiendo ser reparada con criterios específicos de restauración.

3. NORMATIVA Y CATALOGACIÓN

PGOU 2006

Esta incluida en el ámbito del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, aprobado definitivamente por orden FOM/409/2006, de 10 de marzo y publicada en el BOCYL n 53/2006, de 16 de marzo.

Dentro del Catalogo de protección de dichas normas se incorporan los elementos declarados Bien de Interés Cultural (BIC), expresamente o por declaración genérica, como la muralla de Soria.
En la documentacion grafica (Plano .10) del Catalogo del PGOU se recogen los elementos protegidos, así como sus ámbitos de protección.
Ficha SO-15 y su entorno como protección integral.

REVISIÓN PGOU EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO 2012
Esta incluida en el ámbito de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del casco histórico, aprobado definitivamente por orden FYM/1127/2013, de 13 de noviembre y publicada en el BOCYL 4/02/2014
Se señala en el Catalogo como BIC, indicándolo de forma expresa en el caso de la muralla y su entorno.
Ficha 23 de PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.
En la documentacion grafica Plano PO-3c-TR Catalogación BIC y entornos.

4. PLAN DIRECTOR DE LA MURALLA DE SORIA

La Junta de Castilla y León aprobó, en diciembre de 1995, un "Plan Director de la Muralla Medieval de Soria" que contiene un conjunto de propuestas de actuación para su conservación y restauración desarrollado en dos fases.
En la primera fase se recogen en el Titulo 5, las líneas básicas de actuación las cuales tienden a:

1. Preservar las murallas de la destrucción progresiva que ha padecido, deteniendo primero esa destrucción y en segundo lugar evitando las futuras degradaciones.

2. Integrar las murallas dentro del contexto local y económico del territorio, confiándole una función activa para hacer que las murallas sean de nuevo "usadas" y con ello se contribuya a su mantenimiento e integración.

Mediante estas propuestas de actuaciones se proponen:

a) Intervenciones urgentes: las que consolidan tramos que se encuentran en peligro de colapso, con la consiguiente pérdida del elemento como objeto arquitectónico y las restauraciones que son necesarias por el posible peligro que pudiese entrañar para la población en su colapso

b) Restauración preventiva teniendo especial interés en los elementos singulares descritos en el punto 5.2.4 del Plan, y puesta en valor del elemento con:

- Limpieza, saneamiento y retirada de mantos vegetales que en algunos tramos inundan la muralla impidiendo su visión.
- Retirada de restos de derrumbamientos o de cualquier otro elemento, revoco…
- Consolidación, relleno de las capas que forman el arranque de la muralla cercana a la sustentación de la misma con las indicaciones establecidas en el punto 5.2.3 al respecto para cada uno de los tramos objeto de estudio.
- Mantenimiento

En cuanto a actuaciones urbanísticas, se propone entender la muralla como una unidad, un germen de un posible recorrido en la ciudad que se pretende recuperar. Para lo que se describen 8 tramos para su análisis y diagnostico:

TRAMO 1 PUERTAS DE PRO. CLAUSTRILLA. ALBERCA

Se halla dentro del ámbito de P Especial

Ampliación a protección integral de los restos de muralla que se descubran en los solares anexos.

TRAMO 2 SANTA CLARA

Se halla dentro del ámbito de P Especial

Ampliación a protección integral de los restos de muralla tanto de cerca como de muralla.

TRAMO 3 CEMENTERIO LADERA OCCIDENTAL

Pasa por realizar un proyecto de recuperación del paseo de ronda, retomando los trazos que aquí la muralla ha tenido y realizando las obras de consolidación de los elementos existentes

TRAMO 4 CASTILLO

Se considera adecuado el nivel de protección existente, también la calidad medioambiental de la zona y el uso del que se disfruta, que permiten su mantenimiento

TRAMO 5 LADERA ORIENTAL. RIBERA DE DUERO- POSTIGUILLO

Se planteaba imprescindible la clasificación del suelo detallado en los planos de este tramo como suelo urbano acogido a la ordenanza IXA ampliada.

TRAMO 6 RIBERA DE DUERO 2 - SUBIDA AL MIRÓN

Urbanísticamente clasificamos el suelo tramado en los planos como suelo urbano con uso exclusivo de parque y jardines públicos del paseo de ronda.

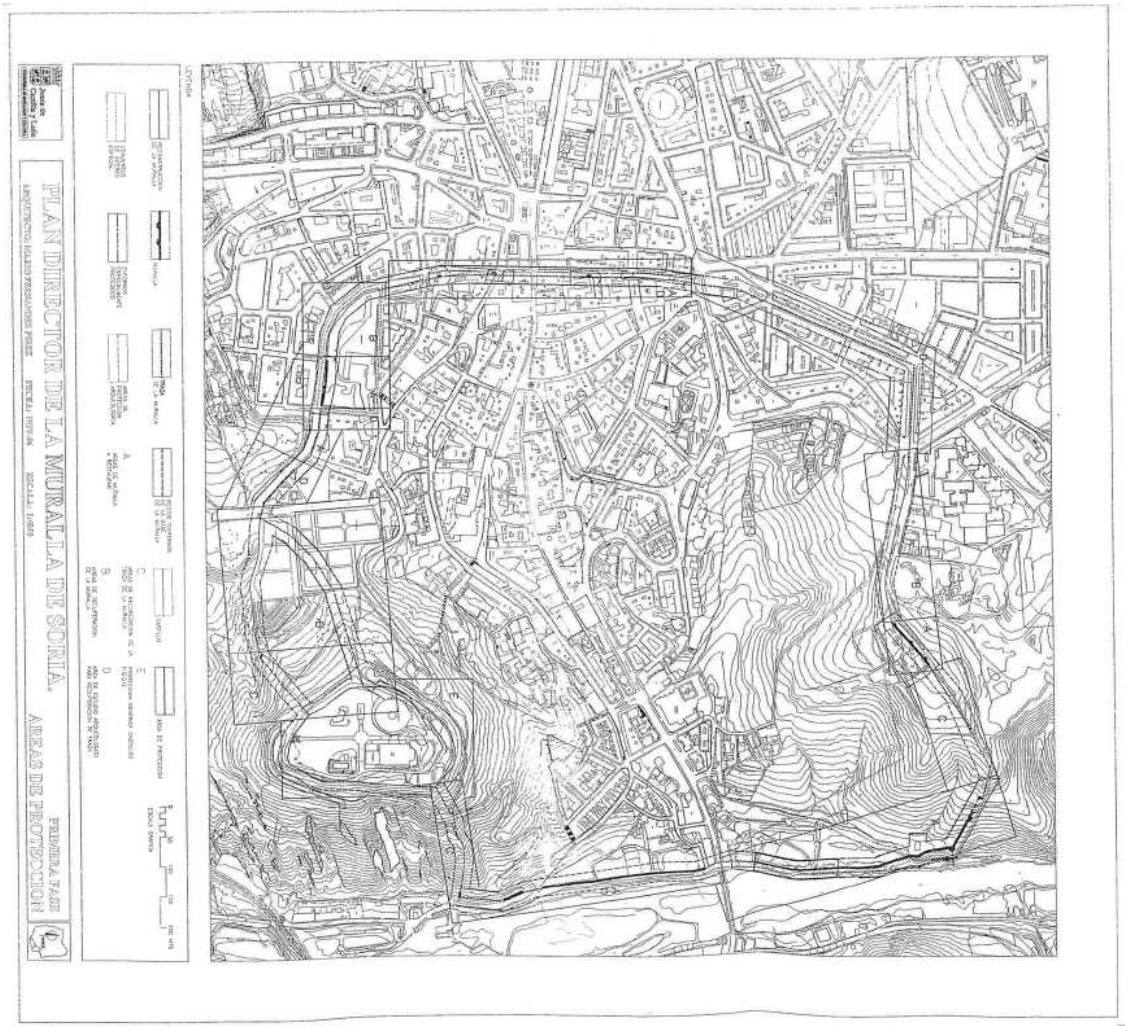
TRAMO 7 MIRÓN PASEO DEL MIRÓN

Todo el tramo señalado en los planos debe incluirse en el plano como suelo urbano.

Son igualmente de aplicación las recomendaciones hechas para los tramos tercero, quinto y sexto.

TRAMO 8 LA FLORIDA

No cabe ninguna posibilidad de actuación dada la ausencia total de restos o trazas de la muralla en esta zona.



En la fase II del Plan Director sus propuestas se dividen según sus formas de actuación:

1. Intervenciones urgentes recogidas en el apartado 5.2 Recuperación del conjunto murario.

2. Intervenciones programadas de dos formas:

a) rehabilitación sistemática:

Elementos murarios: cubos y lienzos

Excavación arqueológica sistemática

b) recuperación conceptual:

Hitos y áreas especiales trazas: pavimentación

Levantamientos arqueológicos

Entornos: proyecto regenerador

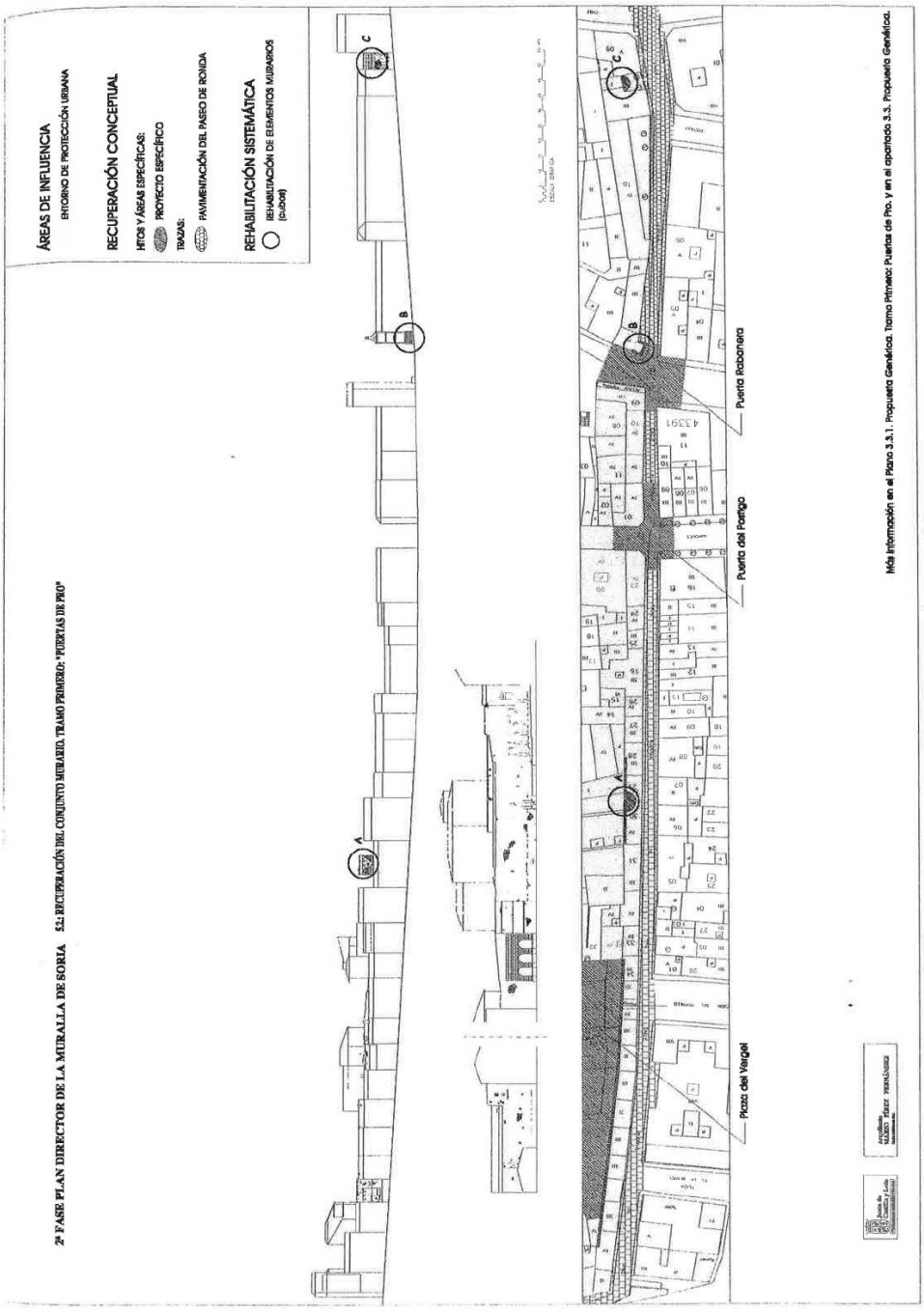
Elementos característicos.

Se adjunta la recuperación del conjunto murario sobre los tramos que se dan en el interior del ámbito de Plan Especial.

5.2.- RECUPERACIÓN DEL CONJUNTO MURARIO

TRAMO 1: PUERTAS DE PRO	
Intervenciones Urgentes	No hay en este tramo.
Rehabilitación Sistemática	**Cubo A:** Tratamiento de la vegetación de su cimas y retirada de la barandilla, con resolución y consolidación de su parte superior.
	Cubo C: Restaurar este elemento que ha sido convertido en construcción - mirador de ladrillo revocado en cemento, carpintería de hierro y cubierta de Uralita.
	Plaza del Vergel: Limpieza de estucos y revocos pertenecientes a edificaciones que en su día estuvieron adosadas a la muralla en su cara interior.
	Muralla: Limpieza del manto vegetal de la coronación de la parte de muralla que asoma sobre las edificaciones, protegiendo y consolidando su adarve. Rescate del arranque de la cimentación hoy en día tapada por la Intervención llevada a cabo en la Plaza.
Recuperación Conceptual: Pavimentación Paseos	**Proyecto Pavimentación:** Caracterización de los pavimentos del Paseo de Ronda como permanencia de la traza urbana desde la Puerta del Rosario (calles Puertas de Pro, Claustrillas y Alberca) hasta el cruce de Alberca con Alférez Provisional en Santa Clara.
	Entorno de los hitos: Caracterización de la pavimentación en los entornos considerados, tratando de conseguir marcar el carácter de cruce murario.
Recuperación Conceptual: Levantamientos arqueológicos	No hay en este tramo.
Recuperación Conceptual: Entornos	**Plaza del Vergel:** Intervención que será llevada a cabo a través de un elemento plaza siempre alusivo a la muralla visible intramuros, de manera que sea siempre posible una lectura extramuros. **Concurso Específico.**
	Puerta Rabanera y Puerta del Postigo: Recuperación del concepto de puerta mediante su materialización a través de elementos que hagan referencia al pasado con claves de futuro. **Concurso Específico.**
Iluminación	**Plaza del Vergel:** Iluminación del paño de muralla que se corresponde con la plaza liberada.
Información y Señalización	Paneles informativos que se incluirán en las áreas de los proyectos específicos mostrando fotografías, planos y reseñas históricas alusivas al elemento en cuestión, en la Plaza del Vergel, Puerta del Rosario y Puerta Rabanera.

Mario Pírez Fdez.
ARQUITECTO


2ª FASE PLAN DIRECTOR DE LA MURALLA DE SORIA
5.2. RECUPERACIÓN DEL CONJUNTO MURARIO. TRAMO PRIMERO: "PUERTAS DE PRO"
ÁREAS DE INFLUENCIA
ENTORNO DE PROTECCIÓN URBANA
RECUPERACIÓN CONCEPTUAL
HITOS Y ÁREAS ESPECÍFICAS:
PROYECTO ESPECÍFICO
TRAZAS:
PAVIMENTACIÓN DEL PASEO DE RONDA
REHABILITACIÓN SISTEMÁTICA
REHABILITACIÓN DE ELEMENTOS MURARIOS (Ciudad)
Puerta Rabanera
Puerta del Postigo
Plaza del Vergel
Más información en el Plano 3.3.1. Proqueira Geológica. Tramo Primero: Puertas de Pro. y en el apartado 3.3. Proqueira Geológica.

TRAMO 2: SANTA CLARA	
Intervenciones Urgentes	No hay en este tramo.
Rehabilitación Sistemática	**Lienzos:** Rehabilitación de los lienzos que han pasado a ser cerca del Recinto del Convento, con limpieza de añadidos, reparaciones, limpieza de huecos y revocos, así como una nueva coronación con resolución de los remates en esquina.
	Cubo D: Rejuntado de sillares.
	Cubo E: Rejuntado de sillares.
Recuperación Conceptual: Pavimentación Paseos	**Proyecto de Pavimentación:** Caracterización de los pavimentos del Paseo de Ronda como permanencia de la traza urbana desde la esquina Alférez Provisional con Santa Clara, hasta el cruce con Antolín de Soria en primer término, dándole continuidad hasta la Puerta Valobos.
	Entorno de los hitos: Caracterización de la pavimentación en los entornos considerados de forma que señalen el carácter de cruce murario marcado por la existencia de una antigua puerta.
Recuperación Conceptual: Levantamientos arqueológicos	No hay en este tramo.
Recuperación Conceptual: Entornos	**Portillo de Santa Clara:** Recuperación del concepto de puerta mediante su materialización a través de elementos que hagan referencia al pasado con claves de futuro. **Concurso Específico.**
	Convento de Santa Clara: Proyecto Regenerador de Urbanización. Recuperación de la esencia de recinto conventual mediante un proyecto de jardín cerrado con arbolado denso, que consiga, al mismo tiempo, la integración las edificaciones interiores. **Concurso Específico.**
	Recinto - Frontera: Proyecto de intervención recuperador del concepto frontera, así como del recinto en su conjunción con la cerca conventual, con resolución o cierre de la diversidad de roturas de muralla y cerca en su encuentro entre los paños. En resumen, se pretende la recuperación de la idea de recinto cerrado y de muralla continua.
	Traza: Continuación del concepto de continuidad muraria en el cruce de c/ Santa Clara con San Antolín de Soria marcando el transito entre interior - exterior, donde se ha ubicado un cruce en un punto en el que la muralla siempre había sido continua. Asimismo se continuará el trazado hasta la antigua ubicación de la Puerta de Valobos aunque de una manera más matizada.
Iluminación	Iluminación mediante proyectores desde el nuevo paseo exterior, poniendo un cuidado especial en los dos cubos existententes en este tramo, que son los mejor conservados de la totalidad del recinto.

Mario Pírez Fdez.

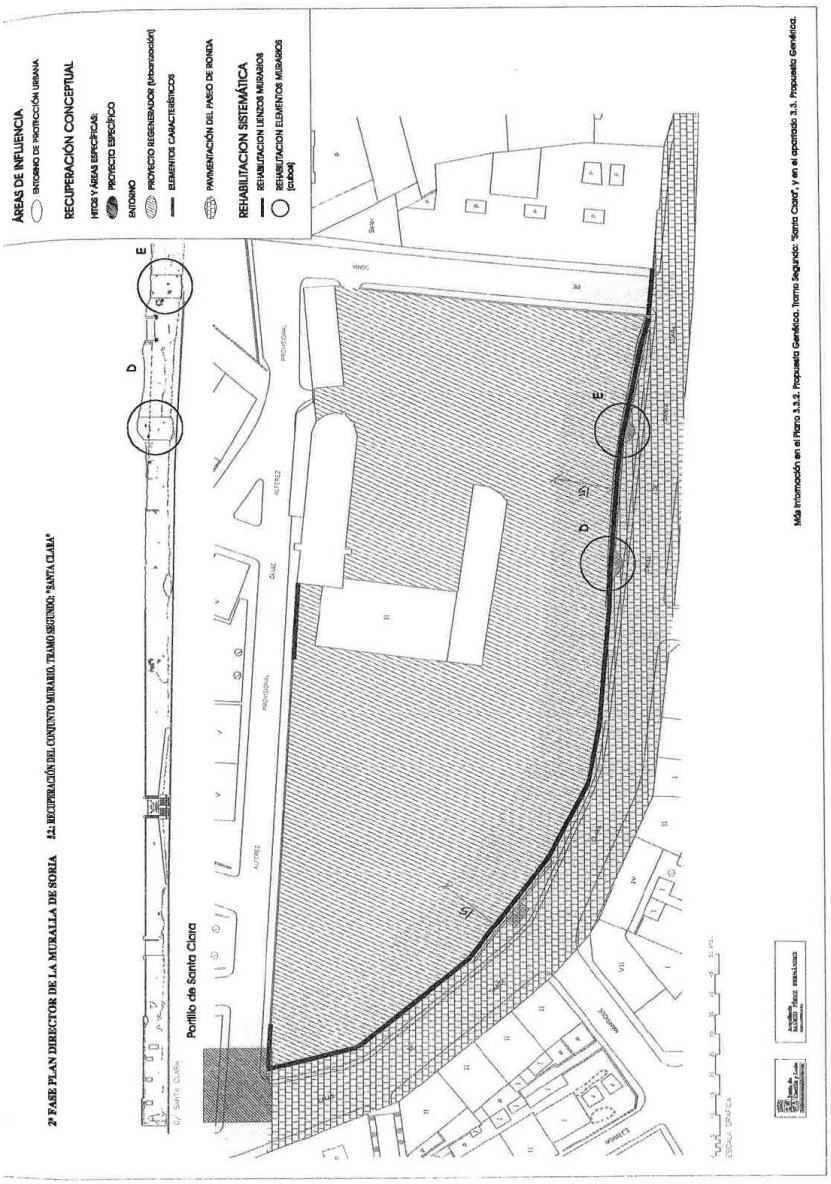
ARQUITECTO

187

	La iluminación del espacio interior irá incluida en el proyecto de recuperación del conjunto del recinto. **Concurso Específico**
Información y Señalización	Paneles informativos que se incluirán en las áreas de los proyectos específicos mostrando fotografías, planos y reseñas históricas alusivas al elemento en cuestión del tramo murario, así como al recinto conventual de Santa Clara , asociado al mismo.

Mario Pirez Fdez.

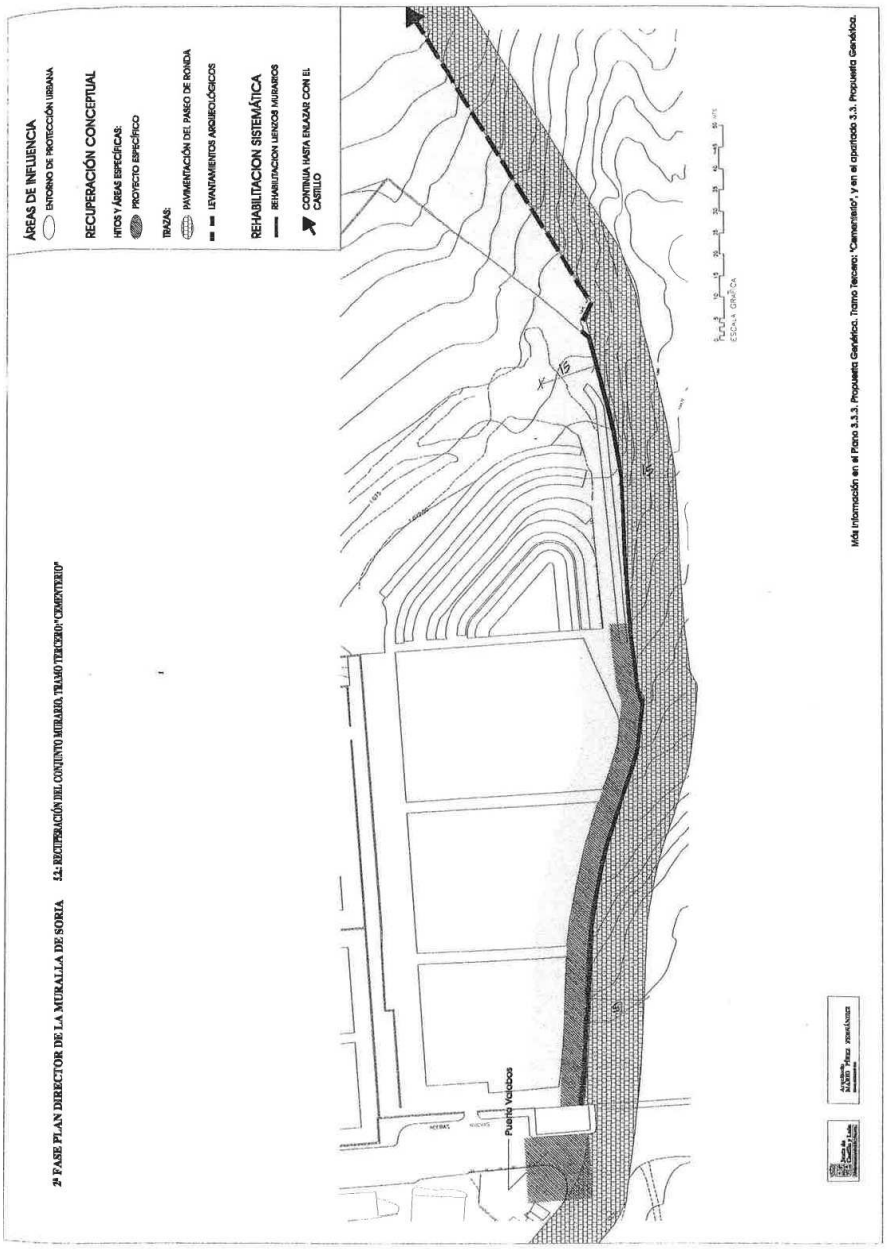
ARQUITECTO


2ª FASE PLAN DIRECTOR DE LA MURALLA DE SORIA
5.2. RECUPERACIÓN DEL CONJUNTO MURARIO. TRAMO SEGUNDO: "SANTA CLARA"
ÁREAS DE INFLUENCIA
ENTORNO DE PROTECCIÓN URBANA
RECUPERACIÓN CONCEPTUAL
HITOS Y ÁREAS ESPECÍFICAS:
PROYECTO ESPECÍFICO
ENTORNO
PROYECTO REGENERADOR (Urbanización)
ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS
PAVIMENTACIÓN DEL PASEO DE RONDA
REHABILITACION SISTEMÁTICA
REHABILITACION LIENZOS MURARIOS
REHABILITACION ELEMENTOS MURARIOS (cubos)
Portillo de Santa Clara
Más información en el Plano 3.3.2. Propuesta Genérica. Tramo Segundo: "Santa Clara", y en el apartado 3.3. Propuesta Genérica.

TRAMO 3: CEMENTERIO	
Intervenciones Urgentes	Limpieza de los restos murarios que se han ido desmoronando a lo largo del tiempo. Reconstrucción de las partes de lienzo correspondientes, o bien reubicación de los sillares y mampuestos disgregados, en los contenedores previstos al efecto y referenciados en el apartado 5.1.1. del presente punto.
	Desescombro y eliminación de los residuos urbanos dispersos por la ladera.
Rehabilitación Sistemática	**Rehabilitación** del lienzo murario que hoy en día ha llegado a formar parte e incluso confundirse con la tapia del Cementerio.
	Excavación arqueológica en la probable ubicación del lienzo murario, en aquellas partes de ascenso al castillo y en sus dos primitivas trazas, con el fin de poder realizar el Levantamiento Arqueológico programado.
Recuperación Conceptual: Pavimentación Paseos	Se procederá a la urbanización y pavimentación de un estrecho paseo de cinco metros, mediante elementos de gran formato, desde la histórica y hoy en día inexistente Puerta de Valobos, ascendiendo por la ladera hasta encontrar el recinto del Castillo.
Recuperación Conceptual: Levantamientos arqueológicos	Se realizará el Levantamiento Arqueológico de la traza muraria, mediante los sistemas establecidos en el apartado referido a la Recuperación Genérica, de forma que queden claramente definidas sus trazas históricas. Primará la reutilización de los sillares y mampuestos primitivos.
Recuperación Conceptual: Entornos	**Puerta Valobos:** Recuperación del concepto de puerta mediante su materialización a través de elementos que hagan referencia al pasado con claves de futuro. **Concurso Específico.**
	Lienzo del cementerio: Proyecto específico de reinterpretación del concepto tapia-muralla, siguiendo las consideraciones establecidas para el mismo en el apartado referido a la Recuperación Genérica para este tramo. **Concurso Específico.**
	Lienzo de la ladera: Potenciación del concepto Interior - exterior mediante la plantación de masas arbóreas capaces de enfatizar el carácter de barrera. **Concurso Específico.**
Iluminación	Solamente se plantea una leve iluminación de transito a lo largo del nuevo Paseo de Ronda, mediante un sistema ligero de balizas o focos incrustados en el muro que señalizarán el contorno murario, indicando la nueva travesía.
Información y Señalización	Paneles informativosque se colocarán en el entorno de la Puerta de Valobos mostrando fotografías, planos y reseñas históricas alusivas al elemento en cuestión del tramo murario.
	Placas indicativas del elemento rescatado con el que se han realizado las señalizaciones o levantamientos arqueológicos.

Mario Pírez Fdez.

ARQUITECTO


2ª FASE PLAN DIRECTOR DE LA MURALLA DE SORIA
5.2: RECUPERACIÓN DEL CONJUNTO MURARIO, TRAMO TERCERO: "CEMENTERIO"
ÁREAS DE INFLUENCIA
ENTORNO DE PROTECCIÓN URBANA
RECUPERACIÓN CONCEPTUAL
HITOS Y ÁREAS ESPECÍFICAS:
PROYECTO ESPECÍFICO
TRAZAS:
PAVIMENTACIÓN DEL PASEO DE RONDA
LEVANTAMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
REHABILITACION SISTEMÁTICA
REHABILITACION LIENZOS MURARIOS
CONTINUA HASTA ENLAZAR CON EL CASTILLO
Puerta Valabos
ESCALA GRÁFICA
Más información en el Plano 3.3.3. Propuesta Genérica. Tramo Tercero: "Cementerio", y en el apartado 3.3. Propuesta Genérica.

Para la muralla en Plan Especial asume con carácter general las determinaciones concretas de la documentacion anteriormente relacionada, de esta forma el Plan Especial mantiene e integra este Plan Director en su cuerpo normativo, hasta que se produzca su actualización.

REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE

Ayudas para la adecuación, rehabilitación y mejora de los inmuebles catalogados ubicados en el Casco Histórico, estableciendo unos módulos de ayuda en función del estado de conservación de los mismos, tal como se detalla en el EE-FF, artículo 2.2.4 y cuadro a-4. La superficie construida de los edificios catalogados es de, aproximadamente, 145.000 m^2.

CAPÍTULO 5. ALTERACIONES DE ALINEACIONES, EDIFICABILIDAD O VOLUMEN

El señalamiento de las Alineaciones y la definición y asignación de las Normas Zonales en Suelo Urbano Consolidad, son determinación de Plan General, y por tanto, fueron establecidas y justificadas en la Revisión del Plan General en el Ámbito del Casco Histórico 2012, aprobado definitivamente el 13 de noviembre de 2013, y son ahora recogidas por el Plan Especial.

No obstante, y para facilitar la comprensión de éste último, se incluye a continuación la descripción y justificación, extraída del Plan General, de las alteraciones de Alineaciones, que en el ámbito del Casco Antiguo son la excepción, siendo la regla la permanencia del trazado existente.

No se proponen alteraciones de Edificabilidad, ya que tanto el Plan General en el ámbito del Casco Antiguo, como competencia propia, como ahora el Plan Especial por asunción, asignan a cada parcela la edificabilidad existente y en el caso de los solares, las características de la edificación preexistente. Si en el caso de algún solar la edificación preexistente no fuera conocida o no existiera, se mantendrá la asignación de edificabilidad del Plan Especial 1994.

En los planos del Plan Especial “Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y Edificación en Suelo Urbano. Red Viaria. Alineaciones y Rasantes” a escala 1/2000, Plano PO-2.00, y a escala 1/1000, Planos PO-2.06, 2.07, 2.10, y 2.11, se recoge la Ordenación Detallada del Plan General y se completa, en las normas zonales de uso residencial, señalando para cada una de las parcelas la altura de referencia en fachada, y en su caso, las alineaciones interiores de la edificación.

Este señalamiento de alturas y fondos son determinaciones propias del Plan Especial, que aún cuando pueden afectar a la volumetría existente, no afectan a la edificabilidad. De nuevo, en el caso de las alturas de la edificación la regla es la permanencia de las alturas existentes, y la excepción su alteración, excepción que afecta, como veremos, a un cinco por ciento de las parcelas del Casco Antiguo.

En el Plano del Plan Especial PO-6 "Alteraciones de Edificabilidad o Volumen, y de Alineaciones", se da cumplimiento al Art. 94.2.d.4º del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, señalando las nuevas alineaciones y las parcelas en las que la altura en fachada de la edificación actual no coincide con la propuesta.

1. ALTERACIÓN DE ALINEACIONES.

Los objetivos de conservación y protección del Plan General en el Casco Antiguo, y ahora del Plan Especial, consecuentemente implican un alto grado de permanencia de las alineaciones existentes, y siendo la modificación del trazado un hecho de carácter excepcional.

Se mantienen algunas modificaciones de alineaciones, condicionadas por actuaciones previas, como es el caso de la Calle Ferial dado que se encuentra en fase avanzada de ejecución, aún cuando las razones para su ampliación, basadas en una mejora de su capacidad para el tráfico, ya no tengan hoy interés.

El mayor énfasis en la conservación del trazado histórico, queda de manifiesto en la anulación de la ampliación de la Calle Pregonero, en su día propuesta con el Plan Especial 1994. El mantenimiento de la alineación existente permite conservar la edificación frente a la Plaza del Portillo, y mantener su carácter de plaza, así como la conservación de una manzana que tiene un parcelario no transformado en el que se manifiestan las características tipológicas de la Norma Zonal Manzana de Casco Histórico, y también, a la percepción de unas calles, Pregonero y Ramillete, con un carácter propio del trazado original que contribuyen a situar el límite del Casco en la fachada de la Calle Santa María.

Excepcionalmente, en el suelo Urbano consolidado se incorporan las rectificaciones de alineaciones siguientes:

- Calle Doctrina, manzana 45410, parcelas 04, 05, y 06
- Calle Doctrina, manzana 46410, parcela 08
- Callejón del Pregonero, manzana 43410, parcelas 01 y 02
- Calle Caballeros, manzana 47370, parcela 07
- Calle Betetas, manzana 47380, parcelas 01 y 09

La primera de ellas proviene de la Modificación Puntual nº 5 del PERIP 1994.

En la segunda la nueva alineación proviene del Plan Especial 1994 y ha sido materializada en todo el frente de manzana, quedando esta parcela, con un frente de uno 9.5m remetida 3.5m, en una situación anómala.

En la tercera se ha producido ya la demolición de la edificación y es una rectificación mínima para alinear el frente de manzana; en la calle Caballeros la nueva alineación que proviene de la Modificación Puntual nº 9 del PERIP y se ha materializado ya en la parcela colindante.

En todos estos casos la rectificación se resuelve parcela a parcela no siendo necesaria la delimitación de unidades de normalización.

La protección del Casco Histórico implica la permanencia de las alineaciones existentes. Las rectificaciones señaladas, con carácter de excepción, han sido asumidas por venir condicionadas por actuaciones o aprobaciones previas y por no tener en si mismas efectos significativos sobre la armonía del conjunto

En la Calle Betetas, el retranqueo de la alineación proviene de la Modificación Puntual del Plan Especial nº 15 y ahora está incluida en el Sector SE SU-NC CH1. Esta modificación de alineación tuvo por objeto compatibilizar y mejorar las condiciones de tránsito peatonal y de vehículos en la calle Betetas y queda ahora incluida en el sector de Sorovega (Palacio de la Audiencia). Ver CAP. 4. B. Intervenciones en Sectores Suelo Urbano No Consolidado, SE SU-NC CH1 Sorovega (Palacio de la Audiencia)

Finalmente las Actuaciones Aisladas de Normalización proponen las nuevas alineaciones ya descritas y justificadas en CAP. 4. A. Actuaciones de Normalización: UN CH1, Calle Platerías; UN CH2, Calle Ferial; UN CH3, Tovasol; UN CH4, Santa Clara.

2. ALTERACIONES AISLADAS DE VOLUMEN.

Las alteraciones de la altura en el plano de la fachada exterior tienen, como ya se ha señalado, carácter de excepción, siendo la regla general el mantenimiento de la altura de fachada existente, no solo como es lógico, para la edificación con una protección específica, sino también para el resto de la edificación, como expresión de la protección genérica que se aplica al Casco Antiguo en su conjunto. No se incluyen en este apartado las parcelas y/o edificaciones incluidas en Unidades de Normalización o Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, que han sido objeto de una descripción y justificación específica.

El incremento de la altura de fachada se produce en aplicación de los criterios generales siguientes o cuando concurra alguna de las circunstancias que se expresan a continuación:

- **Edificación existente de altura disconforme:**

  Solares o edificaciones de una planta en manzanas de altura media de tres plantas o superior. Es el caso de las diez parcelas siguientes a las que se les asigna una altura de dos, tres o cuatro plantas con el criterio de ser igual a la altura más baja de las edificaciones colindantes, o de coincidencia con la altura asignada en el PERIPCH 94:

  - Manzana 43401, parcelas nºs 10 y 29, en C/ Puertas de Pro a las que se asignan respectivamente cuatro y tres plantas.
  - Manzana 44386, parcela nº 2, en fachada a C/ Económica a la que se asigna tres plantas.
  - Manzana 45410, parcela nº 11, en C/ Estudios a la que se asigna cuatro plantas.
  - Manzana 45396, parcela nº 4, en C/ Aguirre a la que se asigna tres plantas
  - Manzana 47392, parcelas nºs10, 13, 14, 15 y 16, en C/ Carmen a las que se asignan 2 plantas.

- **Edificaciones de dos plantas:**

  Mantener una altura de tres plantas si así fue asignada por el PERIPCH 94 o en tramos de altura media de fachada de tres plantas:

  - Manzana 43401, parcela nº 15, en fachada a C/ Puertas de Pro.
  - Manzana 43405, parcela nº 18, en Pz/ San Clemente.

- **Edificaciones de tres plantas:**

  Mantener una altura de cuatro plantas, si así fue asignada por el PERIPCH 94 en tramos de altura media o uniforme de cuatro plantas:

  - Manzana 43410, parcelas nºs 03, 10, 12, 14, en C/ Pregonero, Ramillete y Sta. María, respectivamente.
  - Manzana 45393, parcela nº 09, en C/ Collado.
  - Manzana 45390, parcela nº 08, en C/ Collado.

- Manzana 46390, parcela nº 18, en C/ Collado.

Mantener excepcionalmente una altura de cinco plantas propuesta por el PERIPCH 94 en el caso de la ordenación uniforme de la calle Arboleda

- Manzana 47418, parcela nº 06, en C/ Arboleda.

La reducción de la altura se propone en el caso de las edificaciones siguientes, que también con carácter excepcional, se encuentran en situación de fuera de ordenación por este motivo.

- Manzana 43397, parcela nº 09, en C/ Caballeros. Reducción de altura de seis a cuatro plantas.
- Manzana 46387, parcela nº 07, en C/ Lagunas. Reducción de altura de seis a tres plantas.
- Manzana 47392,parcela nº 03, en c/ Aguirre. Reducción de altura de siete a cinco plantas.

Por aplicación de estos criterios con el Plan Especial se ha modificado la altura de fachada de veinticuatro edificaciones, lo que representa un 4% de las edificaciones del Casco Antiguo.

TÍTULO VI. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN Y FICHAS PORMENORIZADAS

CAPÍTULO 1. EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

SEC. 1 NATURALEZA Y ARÁCTER DE LA CATALOGACIÓN

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la Catalogación constituye una de las determinaciones fundamentales del Plan Especial en su componente de Protección.

A continuación se describen y justifican los diversos aspectos, características y metodología de la Catalogación, así como los grados de interés y categoría de protección definidas.

SEC. 2 CLASES Y CATEGORÍAS DE BIENES CATALOGADOS

El PERI-PECH 2012 muestra muy especialmente la complejidad a la que se está llegando en la Catalogación del Patrimonio.

El número de clases y categorías patrimoniales ha aumentado hasta el punto que el presente Plan Especial está compuesto por varios catálogos correspondientes a un número similar de clases o categorías patrimoniales.

La razón de este incremento en el número de aspectos patrimoniales catalogados surge, por un lado, de la cada vez mayor agudeza que está alcanzando la percepción del Patrimonio por parte de las Instituciones culturales y políticas, así como de los ciudadanos expertos o simplemente aficionados, y por otro de la tendencia de los Departamentos de la Administración responsables de los distintos bienes patrimoniales a utilizar los Planes, y concretamente los Catálogos Urbanísticos, para inventariar y proteger sus bienes.

El Catálogo recoge bienes de naturaleza inmueble, incluyendo dos clases de patrimonio, Natural y Cultural, como primera subdivisión justificada por sus diferencias obvias y sancionada por la UNESCO.

Los bienes pertenecientes al patrimonio inmueble se han subdividido a su vez en Conjuntos y Edificios por una parte, y Bienes de Interés Etnográfico y Bienes de Interés Arqueológico por otra. El Catálogo recoge además un tipo de bienes denominados Elementos en Espacio Público que apenas tienen entidad para tratarse por separado por su menor cuantía y por su afinidad con los edificios y con los bienes de carácter etnográfico.

El índice completo del presente Plan Especial ofrece la totalidad de tipos o categorías que surgen de la división y subdivisión de lo que en principio es una sola –a lo sumo dos– categorías de bienes: Patrimonio Natural y Cultural.

CAPÍTULO 2. FICHAS PORMENORIZADAS DE EDIFICIOS CATALOGADOS E INVENTARIOS

SEC. 1 METODOLOGÍA, CONTENIDO E INFORMACIÓN DE LAS FICHAS DEL CATÁLOGO

Las determinaciones desarrolladas en el presente documento, así como en el apartado correspondiente a los elementos y bienes catalogados del Volumen Normativo, quedan recogidas, en el Inventario y las fichas del se ordenan de acuerdo a su localización postal o al ámbito de protección en que están inmersas.

En el Inventario se indica, además, la numeración catastral, manzana y parcela, la denominación de los edificios singulares, o el uso; el nivel de Interés y en consecuencia el grado de protección; la tipología a la que pertenece el edificio; el subconjunto al que pertenece, y el nivel de interés de dicho subconjunto.

La información de la Ficha tipo ha sido sistematizada de acuerdo con los siguientes aspectos:

- Identificación y datos administrativos
- Valoración del interés y nivel de protección
- Ubicación y referenciación contextual
- Tipología de edificación
- Interés histórico y criterios de valoración
- Interés de detalles del edificio
- Calidad constructiva
- Estado del edificio e intervenciones posibles
- Observaciones y singularidades

Los cuales han sido desarrollados para su mejor entendimiento y su incorporación en el reverso de las Fichas según modelo adjunto, al final de esta sección. Esta sistemática y desarrollo supone la plasmación del nuevo marco conceptual aportado por el Plan Especial, a partir del Inventario que forma parte del Plan General. En esta nueva visión del patrimonio inmobiliario cada elemento tiene un valor en sí mismo y como parte del conjunto al que pertenece. A destacar igualmente como en esta propuesta el grado de protección es consecuencia de la valoración del interés.

En el cuadro de texto adjunto "INSTRUCCIONES REVERSO FICHAS CATÁLOGO" se resumen los apartados y las indicaciones a seguir para completar una ficha tipo del Catálogo con objeto de asegurar su homogeneidad.

El Catálogo parte del documento equivalente del PEPRICH 1994, y por coherencia con el proceso iniciado en 2007 con la Aprobación Inicial del documento de Plan Especial, que fue sometido a Información Pública y posteriormente, en su versión revisada en 2010, enviado a informe previo de Fomento y Cultura, se mantiene

la estructura inicial (2007) tanto por la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico 2012, como por el presente Plan Especial.

Un primer listado–inventario y fichas incluye los edificios catalogados por el Plan Especial aprobado inicialmente en 2007, con respecto al cual se introducen las variaciones siguientes, previamente establecidas por el Catálogo–Inventario de la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico:

- **Nº 14 Manzana 45360, Parcela 02, Calle Alférez Provisional**

  Convento de Iglesia de Santa Clara. Las edificaciones de la reconstrucción del Convento en el Siglo XVI fueron alteradas al destinarlo a Cuartel en 1834, y posteriormente fue objeto de nuevas transformaciones, estando actualmente dedicado a usos civiles. La Protección Integral (Iglesia) y estructural se rebaja a Ambiental. Tiene escudo.

- **Nº 20 Manzana 45381, Parcela 06, Calle Caballeros nº 18**

  Casona del Siglo XVII del conjunto de la Calle Caballeros. Ha sido objeto de una intervención conjunta con el edificio de la Calle San Juan nº 7, con pérdida de su interés por lo que se rebaja la protección de Estructural a Ambiental. Tiene tres escudos.

- **Nº 32 Manzana 45410, Parcela 08, Plaza de Bernardo Robles nº 9**

  Colegio de la Presentación. Edificio del Siglo XVI que ha sido objeto de una transformación con vaciado interior y pérdida de interés, por lo que se rebaja la protección de Estructural a Ambiental. Tiene cuatro escudos.

- **Nº 41 Manzana 48404, Parcela 01, Plaza de las Cinco Villas nº 2**

  Colegio Arboleda, de principios del Siglo XX. Se revisa el interés y el grado de protección de Integral a Estructural, manteniendo así la del PERPICH 1994.

- **Nº 65 Manzana 43391, Parcela 11, Plaza de Ramón y Cajal nº 5**

  Hotel. Se descataloga suprimiendo la Protección Ambiental por haberse llevado a cabo una demolición total, y edificación conjunta con la parcela de Calle Claustrillas nº 2.

- **Nº 97 Manzana 42399, Parcela 03, Plaza del Salvador nº 5**

  Como se señala en la Revisión del PGOU 2012, la descatalogación de este edificio, que en el PEPRICH 1994 figuraba con Nivel de Protección Ambiental A2, se justifica teniendo en cuenta que su interés es muy cuestionable dado que se trata de un edificio muy modesto de arquitectura doméstica, y para hacer viable la nueva alineación de la Calle Ferial (propuesta igualmente por el PEPRICH 1994) por el procedimiento de cesión de viales y acumulación de volumen, previsto en la Unidad de Normalización UN CH2 CALLE FERIAL. La edificación ha sido rehabilitada recientemente por lo que ya no tiene los valores que tenia originariamente el inmueble.

- **Nº 125 Manzana 44409, Parcela 01, Calle Instituto nº 10**

  Instituto Antonio Machado, antiguo Convento de Jesuitas, se reconsidera su valor en interés incrementando el nivel de protección, de Estructural a Integral, por coherencia entre los criterios elaborados por el Plan Especial, las características del edificio (aún teniendo en cuenta que un ala del mismo sea una ampliación relativamente reciente) y su implantación en un subconjunto denominado Palacio de los Ríos y Salcedos, de Interés Muy Alto, al que el edificio que ahora se reconsidera aporta una contribución muy importante en términos arquitectónicos y urbanos.

- **Nº 143 Manzana 42406, Parcela 14, Calle Numancia nº 1**

  Edificio de vivienda colectiva de principios del Siglo XX. Se revisa su interés y catalogación de Ambiental a Estructural, teniendo en cuenta los criterios aplicados a las edificaciones de similares características, las calidades constructivas y su destacada presencia urbana en la Plaza de Ramón Benito Aceña.

- **Nº 163 Manzana 43405, Parcela 38, Calle Puertas de Pro nº 40**

  Edificación de vivienda unifamiliar que mantiene el uso original, renovada en 1964. Se reduce la protección de Estructural a Ambiental, acorde con carácter, tipología y nivel de protección asignado a otros edificios similares de esta calle.

- **Nº 170 Manzana 49394, Parcela 04, Calle Real nº 24**

  Edificación de arquitectura popular y uso de vivienda colectiva. Se reduce la protección de Estructural a Ambiental, acorde con la valoración del interés del PEPRICH 1994 y con el nivel de protección asignado a otros edificios similares en esta calle.

- **Nº 197 Manzana 44380, Parcela 06, Calle Caballeros nº 19**

  Delegación de Hacienda. Edificio singular construido en la mitad del Siglo XX, de rasgos historicistas, situado en un entorno de Interés en el que se ubican los BIC de la Iglesia de San Juan de Rabanera y la Casa Nobiliaria de los Salvadores, el Palacio de Alcántara, la Diputación Provincial o el edificio del Banco de España, formando un conjunto de carácter institucional y valora patrimonial muy alto.

  Se incluye en el catálogo aún siendo de construcción relativamente reciente con un Nivel de Protección Estructural, por tratarse de un edificio singular de arquitectura culta.

- **Nº 198 Manzana 44383, Parcela 01, Plaza de San Esteban nº 1**

  Edificio del Banco de España, construido en 1934 en una posición singular, donde anteriormente se situaba el Palacio de los Vinuesa, según proyecto del arquitecto José Yarnoz Larrosa. Edificio exento, con fachada principal de estilo clasicista y calidad general de construcción alta, frente a la plaza de la República, anteriormente y hoy Plaza de San Esteban, situado en el conjunto descrito en la Ficha nº 197.

En un segundo listado–inventario y fichas, se incluyen los edificios que el Plan Especial aprobado inicialmente en 2007 proponía descatalogar con respecto al PEPRICH 1994, y la decisión sobre su catalogación, que finalmente se adopta, tanto por el inventario del PGOU 2012 como por el PERI–PECH 2012.

La reconsideración de los edificios propuestos para ser descatalogados en 2007, por parte de la Revisión del PGOU y PERI–PECH 2012, se resume en los términos siguientes:

De un total de 37 edificios propuestos para la descatalogación, esta descatalogación se mantiene en el caso de 13 de ellos en los que el edificio ha desaparecido, situación que ya se daba en nueve de ellos en 2007. En este grupo estaba el edificio de viviendas de la C/ Aguirre nº 18, de Protección Estructural según el PEPRICH 1994, nueve edificios de protección ambiental, dos de protección tipológica y uno de protección preventiva.

En tres edificios (dos de protección tipológica y uno de protección ambiental) se mantiene la propuesta de descatalogación por haber sido renovados con pérdida de valor o interés.

En cuatro edificios (tres de protección ambiental y uno de protección tipológica) se acepta la carencia de interés y, en consecuencia, su descatalogación.

En los demás casos, diecisiete edificios en total, se reconsidera su descatalogación manteniendo la valoración del interés. En consecuencia, se mantiene la catalogación con un nivel de protección equivalente al del PEPRICH 1994.

- **RESUMEN DE EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO**

  El CASCO ANTIGUO DE LA CIUDAD DE SORIA declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico, contiene ocho edificios declarados a su vez, Bienes de Interés Cultural, B.I.C., más la Muralla Medieval. Estos elementos, por su naturaleza y régimen de protección, quedan fuera del Catálogo Urbanístico propiamente dicho.

  Los edificios de Protección Integral son doce; los de Protección Estructural, sesenta y seis; y los de Protección Ambiental, ciento treinta, con un total –B.I.C. incluidos–, de doscientos dieciséis edificios, más la Muralla, de un total de quinientas noventa y ocho parcelas, aproximadamente un 36% del total de edificaciones en el ámbito del Casco Antiguo.

  La distribución de estos elementos tiene una relación estrecha con las características y evolución urbana de la ciudad de Soria, primero asociada al río y a las laderas de los cerros del Castillo y del Mirón, con 35 parroquias y el establecimiento de una extensa muralla de los siglos XII–XIII, que englobaba un amplio espacio de unas 100 Ha en el cual se situaban fincas de labor y pastos junto con viviendas. Paulatinamente, la ciudad se orienta desde el puente del río –Puerta de Navarra– hacia el Oeste, por el collado, y se inicia el desarrollo del Arrabal, junto a la Puerta del Postigo. La estructura urbana, prácticamente consolidada en el siglo XVI, se mantiene casi inalterada hasta el siglo XIX.

Desde las treinta y cinco parroquias (collaciones) en la Edad Media y unos 3.000 a 3.500 habitantes, la población desciende hasta 1.300 habitantes a finales del siglo XVI y a finales del siglo XVIII quedaban doce parroquias con unos 3.850 habitantes, comenzando una recuperación urbanística con el reinado de Carlos III.

La distribución de los monumentos de carácter religioso, iglesias y conventos sigue una pauta de elementos que irradian un área de influencia y cubren, junto con algunas iglesias hoy desaparecidas, (como por ejemplo la de San Clemente) la totalidad del ámbito del Casco Antiguo. Los edificios de Arquitectura Civil se agrupan en determinadas calles o espacios, como las de Aduana Vieja o Caballeros, y todo ello en relación con las puertas de la muralla y el trazado interior emergente.

A) BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Arquitectura religiosa:

Son los edificios más antiguos, originalmente de características románicas: del siglo XII Iglesia de Santo Tomé (hoy Santo Domingo); Iglesia de San Juan de Rabanera; Claustro de San Pedro; y siglo XIII, Ruinas de la Iglesia de San Nicolás. La Concatedral de San Pedro fue construida en el siglo XVI sobre la posición de la iglesia románica original.

Estas edificaciones mantienen las tipologías y uso originales.

Arquitectura Civil:

Palacio de los Ríos y Salcedo, de estilo plateresco de mediados del siglo XVI; Palacio de los Condes de Gomara, renacentista, ocupando la posición de un palacio anterior, y terminado a finales del siglo XVI; Casona Nobiliaria de los Salvadores, en C/ Caballeros, construida entre los siglos XVI y XVII; Palacio de la antigua Audiencia, del siglo XVIII.

Los dos primeros edificios tienen actualmente usos de carácter institucional, Archivo Histórico Provincial el primero, y Palacio de Justicia el segundo. La Casona de los Salvadores mantiene su uso original y finalmente, el palacio de la antigua Audiencia, ha sido objeto de una transformación interior profunda, para transformarlo en centro cultural.

B) EDIFICIOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Arquitectura religiosa:

Iglesias románicas del siglo XII, Santa María la Mayor y de El Salvador (reconstruida en 1967 se conserva solo la cabecera y dos capillas laterales); Iglesia de Santa María del Espino del siglo XVI así como la Iglesia y Convento de la Merced; el Convento del Carmen, siglo XVI, y la iglesia actual del siglo XVIII; el Convento de Jesuitas del siglo XVII, hoy Instituto Antonio Machado; y la Iglesia del Colegio de San José, de tendencia historicista, del siglo XX.

Arquitectura Civil:

Palacio de los San Clemente, en la C/ Aduana Vieja, y Casa Palacio en la C/ Zapatería del siglo XVI; Casa Señorial en C/ Fuentes, del siglo XVII; y Palacio de Alcántara, en C/ Caballeros, del siglo XVIII.

C) EDIFICIOS DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Casa Palacio:

Incluye seis edificios destacados, que refuerzan las pautas de localización de esta tipología de edificios en el Casco Antiguo, añadiendo a las calles ya señaladas de Aduana Vieja y Caballeros, las de Marqués de Vadillo, Mayor, Zapatería.

Edificación Singular:

Edificios de uso público, diez en total, que incluyen instituciones como la Casa de la Tierra o la Casa del Común, de raíces históricas, o edificios construidos ex profeso como la Diputación Provincial o el Banco de España, así como otros edificios de uso público e interés arquitectónico-culto.

Edificación Residencial:

Predominantemente edificaciones de vivienda colectiva de arquitectura culta concentradas en las calles Collado – Marques de Vadillo, como eje Este–Oeste, y las calles transversales o ramificaciones, como Aguirre, Mayor, plazas de San Blas o Benito Aceña. La construcción de estos edificios, típicamente de baja más tres plantas, a finales del siglo XIX y principios del XX, utiliza tanto solares vacantes como parcelas largas y estrechas previamente edificadas con menor intensidad por caserío de arquitectura popular.

Entre las edificaciones catalogadas predomina la composición tradicional propia de la época, con excepciones de arquitectura racionalista o modernista, con seis y cinco edificios respectivamente.

D) EDIFICIOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Edificación Singular.

Excepcionalmente esta categoría incluye edificaciones de arquitectura culta de diversas épocas, que han sido excluidas de los niveles de protección integral o estructural, siguiendo los criterios señalados por Cultura, al haber sido objeto de transformaciones interiores o vaciados, en general recientes, que han supuesto la perdida de su interés.

Es el caso de los palacios de los Castejones y de Diego de Solier, del siglo XVI, en la calle Aduana Vieja, que ocupan una parcela única, o la casa palacio de la C/ Caballeros 14-16, con vuelta a Núñez de Fuentearmengil de finales del XVII; también la Iglesia y el Convento de Santa Clara, de los siglos XII y XVI, o el Colegio de la Presentación del siglo XVI, cuya protección se rebaja de Integral a Ambiental debido al vaciado interior del edificio. También es el caso de las Casas Palacio situadas en la Calle Real nºs 2, 4 y 16.

También, excepcionalmente, se incluyen edificios como el Ayuntamiento o la Fundación Gaya Nuño, de escala y carácter arquitectónico impropio en esta categoría ambiental.

Edificación Residencial:

Incluye, por una parte, edificaciones de arquitectura culta similares a las reseñadas en la protección estructural e intercalada con ellas, pero de un nivel de interés inferior; y por otra, las edificaciones de arquitectura y tipología popular y de interés ambiental. Dentro de este último concepto destacan calles como las de Puertas de Pro (viviendas adosadas a la muralla), Fuente Cabrejas, Cuchilleros, Ramón Ayllón, Real, o Zapatería.

- **ESCUDOS DE EDIFICIOS O EMBLEMAS HERÁLDICOS CON CARÁCTER DE B.I.C.**

En un primer listado se relacionan treinta y tres edificios incluidos en el Catálogo Urbanístico con escudos o emblemas heráldicos (uno o varios). En los edificios portadores de escudos están, por una parte, todos los B.I.C. –a excepción del Palacio de la Audiencia y la Iglesia de San Nicolás–; once edificios de nivel de Protección Integral; seis de nivel de Protección Estructural, y nueve de Protección Ambiental.

En un segundo listado se añaden los escudos y emblemas en los edificios del listado de "PROPUESTOS PARA DESCATALOGACIÓN".

En un tercer listado se señalan los escudos o emblemas heráldicos en once edificios no incluidos en el Catálogo Urbanístico.

Los escudos que se indican en las fichas 37E, E-9 y E-10, se encuentran sobre edificios ya desaparecidos, por lo que se llevara a cabo la labor de investigación precisa para su recuperación, mantenimiento y reubicación en su caso.

- **OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS**

Incluye la relación de Arcos y Fuentes que merecen su catalogación como elementos urbanos de interés.

A.1 ANEXO .1 INFORME PONENCIA TÉCNICA DEL C. URBANISMO DE CyL SOBRE LA REVISION DEL PERI-PECH (2 OCTUBRE 2012).

Junta de Castilla y León
Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

SEGUIMIENTO DE PROGRAMAS
ENTRADA 15 OCT 2012
SALIDA

ILMO. SR. ALCALDE DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
Plaza Mayor 8,
42071 SORIA

Expte.:IP.153 -67/2012

ASUNTO: Notificación Informe de la Ponencia Técnica del CUOT de C.L.

Adjunto se remite informe emitido por la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, sobre el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico (PERI-PECH), en aplicación del art. 153.1.b.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por el Decreto 45/2009, de 9 de Julio.

Valladolid, a 2 de Octubre de 2012.

EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO
Y O.T. DE CASTILLA Y LEÓN

Junta de Castilla y León · Consejería de Fomento y Medio Ambiente · Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

Luis Gonzaga de la Hoz Sánchez

Rigoberto Cortejoso, 14 47014 Valladolid Tel. 983 419 000 Fax 983 419 999

Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO (PERI-PECH) DE SORIA.

VISTO el proyecto técnico relativo al Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico (PERI-PECH) de Soria denominado *tercera información pública*, promovido de oficio por el Ayuntamiento.

La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio en su sesión de fecha 19 de septiembre de 2012, en contestación a la solicitud de informe remitida por el Ayuntamiento de Soria, con fecha de entrada en el Registro único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, y Fomento y Medio Ambiente de 10 de agosto de 2012, emite el presente informe, en aplicación del artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 153.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1. CARACTERÍSTICAS DE LA REVISIÓN:

1.- Antecedentes y objeto:

El municipio de Soria dispone de Plan General de Ordenación Urbana, aprobado de forma parcial por la Orden FOM/409/2006, de 10 de marzo, que aprueba definitivamente la revisión del Plan General, salvo en el ámbito delimitado del PERI-PECH donde se suspende la aprobación de la revisión, manteniéndose en vigor en este ámbito el planeamiento anterior, el denominado "*Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico*" (PERI-PEPCH 94) aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Soria con fecha de 9 de junio de 1994, que no está adaptado a la legislación urbanística vigente, por lo que existe una carencia de la parte de PGOU correspondiente a ese ámbito, tanto en ordenación general como detallada.

En cumplimiento de lo prescrito por la Ponencia Técnica del CU y OT de Castilla y León, en sesión 2 de febrero de 2011, el documento correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria *PERI-PECH 2007* denominado *2ª información pública*, se divide en dos partes: Por una *la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico* y por otra el *PERI-PECH* denominado *3ª información pública*, ambos se tramitan conjunta pero separadamente.

El objeto del *Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico* es la protección del Patrimonio Cultural y Urbanístico de acuerdo con los principios y directrices de la Legislación de Patrimonio, y completar la Ordenación Detallada en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico, por remisión del PGOU 2012.

El presente PE sustituye como revisión al PERICH 1994 y es complementario del Plan General en el Casco Histórico 2012 que se está tramitando paralelamente. La Revisión del Plan General y el Plan especial se están redactando de forma simultánea y coordinada en cuanto a sus contenidos. Ambos responden a unos objetivos y criterios comunes.

El Plan General, en cuanto a su tramitación, precede al Plan Especial, le habilita, y tiene su necesario desarrollo en el Plan especial para completar la ordenación detallada y para introducir plenamente las Propuestas de Protección que le son propias, así como el detalle de la Catalogación.

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999

Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

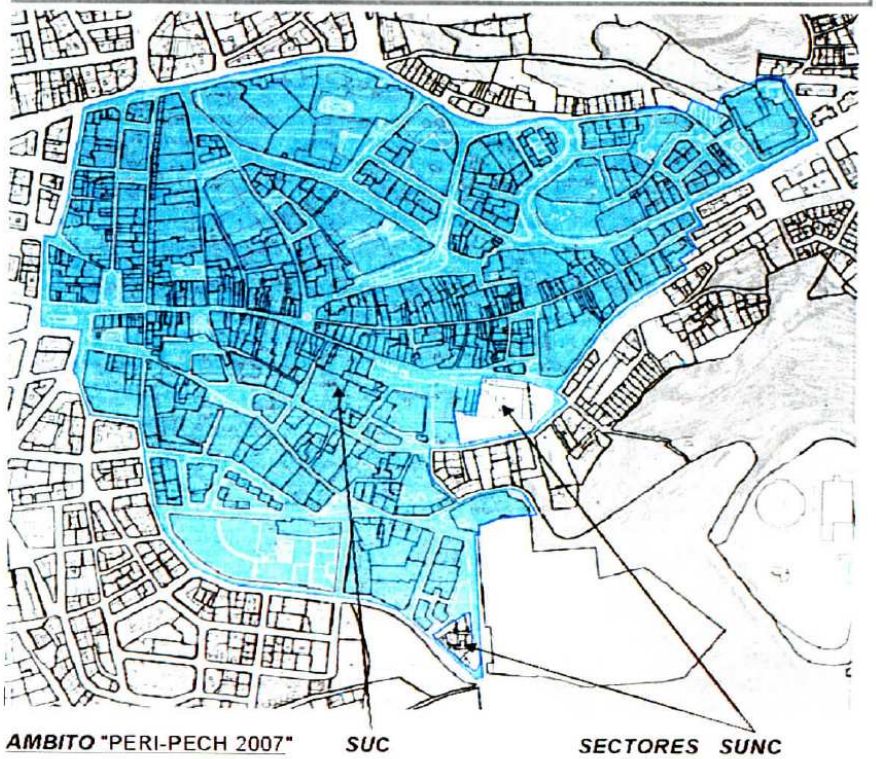
La documentación de la Revisión del Plan General 2012 tiene el carácter de "*Información*" para el Plan Especial 2012, que desarrolla así un Planeamiento adaptado a la Legislación vigente, resolviendo la situación anómala consecuencia de la suspensión del PGOU de Soria 2006 en el ámbito del Casco Histórico.

2.- Ámbito:

El ámbito es el mismo que el del PERI–PECH 1994, pues se trata de una revisión.

El resumen de superficies del ámbito del Casco Histórico, es el siguiente:

SUPERFICIE TOTAL CASCO HISTÓRICO					37,86 Ha	100%
SUELO LIBRE DE EDIFICACIÓN	VIARIO	SISTEMA GENERAL SISTEMA LOCAL	2,88 Ha 10,50 Ha	13,38 Ha	15,36 Ha	40,60%
	ESPACIOS LIBRES	SISTEMA GENERAL SISTEMA LOCAL	1,50 Ha 0,48 Ha	1,98 Ha		
SUELO EDIFICABLE	EQUIPAMIENTO	SISTEMA GENERAL SISTEMA LOCAL	4,30 Ha 2,75 Ha	7,05 Ha	22,50 Ha	59,40%
	RESIDENCIAL			15,45 Ha		



Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999

Junta de Castilla y León
Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

El suelo libre de edificación representa un 40,60% del total y presenta unas características de gran diversidad, no sólo por su trazado irregular de origen medieval, relativamente poco transformado en la segunda mitad del siglo pasado, como también por su singularidad topográfica.

3.- Requisitos de la Documentación:

Por Decreto 148/1993, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, se declara Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico el «*Casco Antiguo de la Ciudad de Soria*», y en el mismo se delimita el perímetro de la declaración.

La documentación debe cumplir lo exigido en el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por Decreto 37/2007 de 19 de abril.

4.- Clasificación urbanística:

La superficie del casco histórico es de 37,86 Ha, siendo la mayor parte Suelo Urbano Consolidado y además existen dos sectores de Urbano No Consolidado. A su vez se proponen tres Actualizaciones Aisladas de Normalización.

5.- Determinaciones de Plan General y de Plan Especial:

De acuerdo con los artículos 79 y 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al Plan General de Ordenación Urbana le corresponde la ordenación general, y la ordenación detallada de todo el suelo urbano consolidado, según los siguientes criterios:

La ordenación general comprende en este ámbito del Casco Histórico fundamentalmente elementos imprescindibles como: los Objetivos y Propuestas de ordenación, el Catálogo, los Sistemas Generales, o las Unidades Urbanas.

La ordenación detallada en el suelo urbano consolidado comprende especialmente la calificación, es decir, el uso, la intensidad o edificabilidad y la tipología a través de ordenanzas en su caso, así como los sistemas locales y otras determinaciones.

Al Plan Especial le corresponde aquellos elementos afectados por la protección cultural, como son los espacios públicos, las reglas generales de la edificación para la protección del Conjunto, los edificios catalogados y aquellas alteraciones excepcionales respecto del estado actual del conjunto.

Y en el caso de las determinaciones de ordenación general, el artículo 144 del RUCyL determina con total claridad que *ningún plan especial puede sustituir a dichos instrumentos de planeamiento general en su función de establecer la ordenación general.*

En el caso de las determinaciones de ordenación detallada que corresponden al PGOU, el artículo 143.2 del RUCyL establece que excepcionalmente, los Planes Especiales pueden tener por objeto sustituir las determinaciones de planeamiento general (ordenación detallada lógicamente),

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999

Junta de Castilla y León
Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

cuando su finalidad se encuentre entre las previstas en el artículo, citando entre ellas "*la protección del patrimonio cultural*". En todo caso esta excepcionalidad del art. 143 debería justificarse apropiadamente.

Se precisa de la previa aprobación de las determinaciones de Plan General de Ordenación Urbana adaptadas a la vigente legislación urbanística en este ámbito, con sus determinaciones de ordenación general, y detallada en su caso, pero como instrumento de Plan General.

En el Plan Especial se han recogido determinaciones de ordenación general como la clasificación como suelo urbano no consolidado de dos sectores (Sorovega -Palacio de la Audiencia- SE SU-NC CH1 y Santa Clara SE SU-NC CH2).

También ha recogido determinaciones de ordenación detallada como el uso, la intensidad o edificabilidad y la tipología a través de ordenanzas en su caso, así como los sistemas locales y otras determinaciones.

6.- Intervenciones en el casco histórico:

La Revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico propone un total de cinco intervenciones, que el Plan Especial hace suyas, y que son las siguientes:

- Intervenciones en suelo urbano consolidado
  - Actuaciones aisladas de normalización
  - Calle Platerías UN CH1
  - Calle Ferial UN CH2
  - Tovasol UN CH3

- Intervenciones en Sectores de suelo urbano no consolidado
  - Sorovega (Palacio de La Audiencia) SE SU-NC CH1
  - Santa Clara SE SU-NC CH2

7.- Catálogo:

Dentro del casco histórico establece catorce subconjuntos.

Ha incorporado un catálogo arqueológico y otro de bienes inmuebles.

En los bienes inmuebles ha establecido tres tipos de protección: Integral, estructural y ambiental.

Se han descatalogado 21 inmuebles y otros 16 se han modificado en relación con el PE 94. En total se han catalogado 198 inmuebles con sus correspondientes fichas.

En el catálogo arqueológico establece dos protecciones, integral y preventiva. En total son 25 fichas arqueológicas de yacimientos.

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999

Junta de Castilla y León
Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

8.- Normativa:

El casco histórico constituye una única unidad urbana, exceptuando los dos sectores de urbano no consolidado.

Establece cuatro normas zonales:

Norma Zonal 1*: Manzana Cerrada CH*
Norma Zonal 2*: Bloques Abiertos CH*
Norma Zonal 3*: Manzana CH*
Norma Zonal 4*: Equipamiento CH*

Establece un inventario de edificios fuera de ordenación.

En las Normas Urbanísticas, el art. 3.1.5.- relativo a las *Condiciones Particulares de cada Norma Zonal* especifica:

Para la ***Norma Zonal 1****, Edificación en manzana cerrada de CH*, que la altura de la edificación así como de la cornisa, será la existente. Esto también ocurre con la ocupación y la edificabilidad, que establece la existente.

Para la ***Norma Zonal 2****, Bloques Abiertos*, en los grados 3 y 4, la ocupación de la edificación no podrá rebasar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable. Y en el grado 5, la ocupación de la edificación es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia, al igual que la altura de la edificación.

Para la ***Norma Zonal 3****, manzana CH*, establece que la altura de la edificación así como de la cornisa, será la existente. Esto también ocurre con la ocupación y la edificabilidad, que establece la existente.

Para la ***Norma Zonal 4****, Equipamiento CH*, establece para la edificabilidad:

"Edificabilidad:
Para todos los grados la edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.
En el caso de implantación de equipamientos públicos, en parcelas vaciadas de aprovechamiento lucrativo, la edificabilidad real o materializable podrá duplicar los índices de edificabilidad preexistentes, sin sobrepasar los siguientes índices:
a) En el grado 1 2.0 m2 / m2
b) En el grado 2 1.0 m2 / m2
c) En el grado 3 0.5 m2 / m2"

2. OBSERVACIONES TÉCNICAS:

La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en su sesión de 19 de septiembre de 2012, ratifica el contenido del informe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de fecha 12 de septiembre de 2012, donde se señala que en cumplimiento de lo prescrito en la sesión de la Ponencia Técnica del

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999

Junta de Castilla y León
Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio celebrada el 2 de febrero de 2011, el *PERI-PECH 2007* denominado *2ª información pública* se subdivide en dos partes:

Por una el *PGOU en el ámbito del casco histórico* y por otra el *PERI-PECH* denominado *3ª información pública*, cada uno con su propia tramitación. Por tanto se están tramitando separadamente los documentos del PE y del PGOU, aunque la aprobación Plan General debe preceder a la del Plan Especial.

Respecto del documento presentado en relación al *Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria* denominado *3ª información pública* se formulan observaciones sobre los siguientes aspectos:

1. En cuanto a documentación:

1.1 Debe aportarse el plano de la delimitación de la declaración de Conjunto Histórico, de acuerdo con el Decreto 148/1993, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León

1.2 En el índice figura el estudio económico, sin embargo su desarrollo en el CD presentado no consta.

2. En cuanto al articulado de las Normas Zonales:

2.1 En relación con el articulado, en el apartado de las Normas Urbanísticas, art. 3.1.5.- *Condiciones Particulares de cada Norma Zonal*, establece las condiciones de altura de la edificación y de la cornisa, la edificabilidad y la ocupación, tomando como referencia el edificio existente, pero no contempla el caso de parcelas sin edificios existentes, debiendo hacerlo.

2.2 En la Norma Zonal 4, Equipamiento CH, hace referencia para la edificabilidad a "*parcelas vaciadas de aprovechamiento lucrativo*", debe aclararse este concepto y ajustarse a las definiciones de la legislación urbanística vigente. Debe hacerse a todos los efectos, distinción entre el equipamiento público y privado.

2.3 En la redacción del art. 3.1.5, relativo a las cuatro Normas Zonales, al referirse a los parámetros urbanísticos de sus Ordenanzas hace referencia a que se concretarán estos parámetros en el Plan Especial, no teniendo esto sentido, pues este texto es el propio del Plan Especial. Esto puede ser consecuencia de la transcripción literal del texto del PGOU al propio PE, sin haber tenido en cuenta que ya es texto del PE. Por tanto deben corregirse estas referencias.

3. Determinaciones propias del PGOU y del PE:

3.1 El Plan Especial de Protección del Casco Histórico debería limitarse a establecer las determinaciones propias de su competencia sectorial que se hacen constar en el citado Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, no pudiendo incluir en ningún caso determinaciones de ordenación general. Se ha constatado que se han incluido determinaciones de ordenación general. Es necesario que se indique claramente que estas determinaciones ordenación general lo son solamente a nivel informativo, y que son las mismas que se establecen en el PGOU, por lo que deberá ser aprobado previamente. Todo ello de acuerdo con el art. 144.2 del RUCYL.

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999

Junta de Castilla y León
Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

3.2 En cuanto a las determinaciones de ordenación detallada incluidas en el Plan Especial, debe justificarse suficientemente que se cumple el art. 143.2 del RUCYL.

3. TRAMITACIÓN:

La denominación de PERI no parece adecuada de acuerdo con la definición del art. 146 del RUCyL, puesto que su objeto es "transformar" y el de un PEP actual sería "proteger". Tampoco es adecuado el término "revisión" propio del planeamiento general, siendo más adecuado "modificación" -art. 169.2. del RUCyL-.

Al tratarse de un Plan Especial), que se tramita paralelamente a la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico, si bien esta Revisión del PGOU deberá aprobarse con anterioridad a la del PE (en cumplimiento del artículo 164 del Reglamento de Urbanismo) por lo que habrá de entenderse como un Plan Especial que se ajusta a las previsiones del planeamiento general, y que por lo tanto, deberá seguir la siguiente tramitación establecida en el artículo 163.b.2 del Reglamento de Urbanismo, que puede sintetizarse en las siguientes fases:

- Solicitud de informes previos, según se dispone en el artículo 153 del RUCyL. Se deberá tener en cuenta la Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011 (BOCyL de 11 de marzo de 2011), sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

-Aprobación inicial: Por el Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo señalado en el art. 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Dicha competencia puede ser delegada en la Junta de Gobierno Local.

-Información pública: de uno a tres meses, conforme el artículo 52.2.b) de la Ley de Urbanismo y el 155.2.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

-Aprobación definitiva: Por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría simple, de conformidad con lo señalado en los artículos 55.2 de la Ley de Urbanismo, y art. 163.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con los artículo 22.2.c) y 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Asimismo se recuerda que, una vez aprobado definitivamente en su caso, el Ayuntamiento deberá remitir a la Comisión Territorial de Urbanismo la documentación del Plan Especial, en soporte digital, para su archivo en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, de acuerdo con el art. 402 del RUCyL.

Valladolid, a 20 de septiembre de 2012.
EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Luis Gonzaga de la Hoz Sánchez

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA PONENCIA TÉCNICA DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN,

Ángel Mª Marinero Peral.

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999

A.2 ANEXO .2 ACUERDO DE LA COMISION DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN EN RELACIÓN CON LA REVISION DEL PERI-PECH (24 Julio 2014).

Junta de Castilla y León
Consejería de Cultura y Turismo

Ayuntamiento de Soria
Plaza Mayor, s/n
42002 Soria

AYUNTAMIENTO DE SORIA
Nº Registro: E2014012377
Fecha hora: 05/08/2014 10:02:14
REGISTRO DE ENTRADA

Remito copia del acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León en el expediente CPCCYL.272/2010.

Valladolid, a 24 de julio de 2014
El Secretario de la Comisión de
Patrimonio Cultural de Castilla y León

José Ignacio Sáez Rosell

SEGUIMIENTO DE PROGRAMAS
ENTRADA - 6 AGO. 2014
SALIDA

Avenida del Monasterio Ntra. Sra. de Prado, s/n – 47071 Valladolid – Telef. 983 411 800 – Fax. 983 411 050

Junta de Castilla y León
Consejería de Cultura y Turismo

ASUNTO: Notificación de acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. **Expediente CPCCYL 272/2010.**

La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de julio de 2014, en relación con el **Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria,** promovido por el **Ayuntamiento de Soria,** en el ejercicio de la competencia que le atribuye el artículo 7.2 a) del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, ha adoptado el siguiente acuerdo:

INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria, con las **prescripciones** siguientes:

-En relación con la Actuación Aislada de Normalización TOVASOL (UN CH3), el Estudio de Detalle que la desarrolle deberá prever, en la ordenación de los volúmenes edificatorios, que exista una nula afección visual desde el interior del claustro de la Concatedral de San Pedro.
-Por lo que se refiere a la modificación de alturas de la parcela 09 de la manzana 47392, en la Plaza de Ramón Ayllón, se considera que la altura prevista es excesiva en relación con la conservación de los valores arquitectónicos de la plaza y afecta negativamente a la relación visual con el paisaje circundante, uno de los elementos que se pretende potenciar a través de este PERI-PECH. Por ello, deberán mantenerse las alturas existentes, corrigiéndose al efecto la previsión establecida en la Memoria Vinculante y el correspondiente plano.

El presente acuerdo se emite sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, de conformidad con lo establecido en el artículo 58.3 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

Valladolid, 23 de julio de 2014

VºBº EL PRESIDENTE

Fdo.: Enrique Saiz Martín

EL SECRETARIO

Fdo.: José Ignacio Sáez Rosell

Avenida del Monasterio Ntra. Sra. de Prado, s/n – 47071 Valladolid – Telef. 983 411 800 – Fax. 983 411 050

INSTRUCCIONES REVERSO FICHAS CATÁLOGO

INFORMACIÓN BÁSICA Y ESTRUCTURA DE LA FICHA

Las fichas individualizadas se elaboran para cada uno de los edificios catalogados.

Para la redacción de los registros de cada elemento se ha elaborado un conjunto de instrucciones y aclaraciones que aseguren su homogeneidad.

Las fichas individualizadas de los bienes catalogados contienen las determinaciones siguientes:

1. IDENTIFICACIÓN Y DATOS ADMINISTRATIVOS

1.1 DENOMINACIÓN
La propia específica, cuando la tenga, o la genérica tipológica.

1.2 SUBCONJUNTO
De acuerdo con el plano y denominación de subconjuntos elaborado para este Catálogo.

1.3 TITULARIDAD
Se diferencian entre las siguientes:
- Privada única.
- Privada Comunidad.
- Pública Municipal
  Autonómica
  Estatal
- Institucional
- Eclesiástica

1.4 LOCALIZACIÓN
Identificación postal:
- Nombre específico
- Tipo (Avenida, Calle, Placeta, Plaza, ...)
- Código postal

I.P.A.A.: localización en un conjunto incluido en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico Castellano-Leonés.
Identificación geográfica. Referenciación del edificio en coordenadas reales.

1.5 DATOS ADMINISTRATIVOS
Se diferencia entre las situaciones siguientes:
- Uso propio
- Arrendamiento
- Subarriendo
- Desocupada

1.6 NUMERACIÓN DE FICHAS
Generada por localización postal. Será el listado o la documentación de uso más general del Catálogo.

1.7 CATASTRO
Identificación de manzana, parcela. Constituye una alternativa a la numeración por localización postal.

1.8 FECHA
De redacción del presente Catálogo y de su eventual actualización, general o individualizada.

2. VALORACIÓN DEL INTERÉS Y NIVEL DE PROTECCIÓN

2.1 VALORACIÓN E INTERÉS
Interés del edificio. De acuerdo con los niveles que establece el presente Catálogo y que son los siguientes:
- Bienes declarados Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO.
- Bienes de Interés Cultural (B.I.C.).
- Bienes propuestos para ser inventariados.
- Interés monumental.
- Interés arquitectónico culto.
- Interés arquitectónico popular.

Interés del conjunto o subconjunto en que se inscribe el edificio:
- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Sin interés

Interés del edificio, de acuerdo con la catalogación anterior.

2.2 PROTECCIÓN DEL EDIFICIO
Edificios de interés y trascendencia supramunicipal:
- De acuerdo con la protección institucional / jurídica (B.I.C.) de cada uno de los edificios recogidos en el Catálogo.

Edificios de interés y trascendencia urbano / municipal:
- De acuerdo con los niveles de protección urbanística que se establecen en el Catálogo para cada nivel de interés.
  - Integral
  - Estructural
  - Ambiental

3. UBICACIÓN Y REFERENCIACIÓN CONTEXTUAL

3.1 UBICACIÓN Y VALORACIÓN DE SUBCONJUNTOS:
Representación gráfica del Subconjunto al que pertenece el edificio, en el plano de definición y valoración de Subconjuntos.

3.2 REFERENCIACIÓN DEL ENTORNO
Señala la delimitación del Subconjunto, sobre una fotografía aérea de la zona.

3.3 UBICACIÓN EN EL PLANO CATASTRAL
Señala la parcela y la manzana en el plano catastral.

3.4 IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA
Fotografía o fotografías del edificio, que se pueden complementar con otras en el apartado de observaciones y singularidades.

4. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

4.1 TIPOLOGÍA ORIGINAL / HISTÓRICA, ELIGIENDO LA CORRESPONDIENTE EN EL DETALLE DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN SIGUIENTES:
1.1 Murallas
1.2 Puertas
2.1 Sedes o Palacios
2.2 Ayuntamiento. Consistorio
2.3 Religioso: Iglesias, Ermitas
2.4 Monasterios, Colegiatas, Abadías, Conventos, Seminarios
3.1 Mercados
3.2 Almacenes
3.4 Docente
3.5 Hospitalario
3.6 Cárcel
3.7 Cementerio
3.8 Museos
3.9 Comercial
3.10 Puentes, Acueductos
3.11 Estación Ferrocarril
4.1 Casinos, Congresos, Salones
4.2 Teatros, Cines
4.3 Hostelería
5.1 Industrial
5.2 Administrativo privado
5.3 Investigación
6.1 Residencial
6.2 Colegios Mayores, Residencias / Hoteles
6.3 Vivienda unifamiliar aislada
6.4 Vivienda unifamiliar adosada

4.2 NÚMERO DE PLANTAS
Número de plantas sobre rasante.

4.3 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON LA CALLE
Se consideran los casos siguientes:
- Alineada
- Retranqueada
- Mixta

4.4 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON LA PARCELA
Se consideran los casos siguientes:
- Manzana cerrada
- En hilera
- Centrada
- Singular
- Abierta

4.5 OCUPACIÓN EN PLANTA POR LA EDIFICACIÓN
Se clasifican aproximadamente en tres niveles de ocupación:
- Total
- Parcial

4.6 USO / APROVECHAMIENTO ACTUAL POR PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN
Se detalla por plantas, el uso actual.

5. INTERÉS HISTÓRICO Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

Descripción y Justificación del interés del edificio y, en consecuencia, de su catalogación

5.1 INTERÉS HISTÓRICO DEL EDIFICIO
Resumen de la valoración que se realiza en este apartado, eligiendo entre:
- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo

5.2 ÉPOCA Y AUTOR

5.3 CRITERIOS DE VALORACIÓN
Según el listado siguiente:
- Ejemplo representativo de una tipología de interés.
- Su ubicación en un entorno de interés.
- Su buen estado de conservación (sobre el interés original).
- Su riesgo de desaparición.
- Su significación histórica en sí misma.
- Su reconocimiento oficial, académico o documental.
- Su singularidad.
- Su excepcionalidad o rareza.
- Ser representativo de una etapa histórica, económica o cultural.
- Su valor arquitectónico o decorativo.
- Su valor etnográfico.

5.4 DESCRIPCIÓN, NOTICIAS Y REFERENCIAS HISTÓRICAS
Descripción basada en fuentes bibliográficas cuando éstas existan, o descripción propia de las características básicas del edificio, en relación con la valoración propuesta.

5.5 BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
Relación de referencias existentes, mediante códigos que identifiquen las fuentes utilizadas.

6. INTERÉS DE DETALLES DEL EDIFICIO

Se realiza en base a la valoración incluida en las fichas o catálogos anteriores y los trabajos de campo realizados sobre:
- Entorno
- Fachada
- Parcela y Jardín
- Interior

Con una valoración resumen del interés:
- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo

7. CALIDAD CONSTRUCTIVA

Descripción de los materiales de fachada, carpintería exterior y cubierta.

8. ESTADO DEL EDIFICIO E INTERVENCIONES POSIBLES

8.1 ESTADO GLOBAL
Apreciación general, eligiendo entre:
- Aceptable
- Ruina
- En obras
- Sustituido
- Bueno
- Abandono
- Restaurado recientemente
- Deficiente
- Deficiente-ruina
- Derruido

8.2 APROVECHAMIENTO
Será el existente o el que se derive del Planeamiento vigente.

8.3 TIPO DE INTERVENCIÓN
De acuerdo con las determinaciones del Plan Especial:
- Intervenciones de general aplicación (siempre permitidas): conservación y mantenimiento, consolidación y reparación, restauración y recuperación.
- Otras intervenciones según nivel de protección: acondicionamiento, reestructuración, ampliación y reconstrucción.

9. OBSERVACIONES Y SINGULARIDADES

Este apartado permite reseñar datos más concretos del edificio, que no hayan sido suficientemente incorporados en el conjunto de la ficha.