



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL AYUNTAMIENTO PROMOTOR

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SORIA
NIF. P-4227700D
PLAZA MAYOR, 9
42002 - SORIA

DOCUMENTOS UTILIZADOS PARA LA REDACCIÓN DE ESTE TRABAJO

1. Plan General de Ordenación Urbana de Soria. Año 1.994
2. Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria. Año 1.994
3. Memoria informativa de la Revisión del P.G.O.U. de Soria. Año 2.003
4. Estudio Socioeconómico de Soria. Año 2.003

EQUIPO REDACTOR:

Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Soria.

Concejal: Julio Santamaría Calvo. Ingeniero Industrial.

Director el trabajo: Jorge Cimarra Molina. Arquitecto

Equipo:

Tomás Hergueta Lafuente. Arquitecto Técnico.

Atilano Borque Molinos. Delineante.

M^a del Pilar García Díez. Administrativo.

Olga Benito Serrano. Técnico de Administración General.

José Antonio Martín de Marco. Técnico de Administración Especial.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

La presente MEMORIA - PROGRAMA se compone de la siguiente documentación:

- I MEMORIA**
- II PREVISIONES DE ACTUACIÓN**
- III ESTUDIO ECONÓMICO Y DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES**
- IV ESTUDIO DE GESTIÓN JURÍDICA Y ADMINISTRATIVA**
- V PLANOS**
- VI DOCUMENTACIÓN PARTICULARIZADA DE LOS EDIFICIOS**



VISTA AÉREA DEL AREA DE REHABILITACIÓN ASIGNADA



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA



I - MEMORIA



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.**

AYUNTAMIENTO DE SORIA

MEMORIA

ÍNDICE

- 1 FORMACIÓN Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ÁREA.**
- 2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE DECLARACIÓN.**
- 3 DECLARACIÓN COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL.**
- 4 NORMATIVA URBANÍSTICA DE LAS ACTUACIONES.**
- 5 CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS Y TIPOLÓGICAS DE LA EDIFICACIÓN.
ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS.**
- 6 CONCLUSIONES E HIPÓTESIS DE CARÁCTER SOCIOECONÓMICO
DERIVADAS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**
- 7 DEFINICION DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO DE LA
CIUDAD DE SORIA Y CONCRETAMENTE DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN
INTEGRADA**
- 8 INTERVENCIONES HABIDAS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA Y EN LA
ZONA DEL ÁRI EN EL PERIODO DEL 1.994 AL 2.003.**
- 9 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA
DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN.**



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

1

FORMACIÓN Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ÁREA



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

FORMACIÓN Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ÁREA

Sobre el origen de la ciudad de Soria existen diferentes interpretaciones aunque ninguna ha demostrado con rigor científico la fecha de fundación de la ciudad que, dada su situación geoestratégica, es más que posible estuviera habitada desde antiguo. Ahora bien, si ya de por sí es problemático saber el origen de la ciudad, no lo es menos indagar sobre su repoblación que José María Lacarra data en 1119, pero ¿y antes de la repoblación había algún asentamiento o, por el contrario, el rey aragonés a la par que repoblaba la comarca fundaba la ciudad?. Así lo reconocen algunos autores (1) cuando citan como "la más remota y auténtica noticia histórica de la Ciudad" a la recogida en "Historia de Al-Andalus" de Aben-Adhari, de Marruecos, año 1306, que sitúa ya a la ciudad de Soria en el año 868 (255 de la Hégira) diciendo que fue atacada por Al-Hakan, hijo del Emir Muhammad, para someterla. Otra noticia (2) cita a Levy-Provençal y a su obra, "España Musulmana hasta la caída del Califato de Córdoba" en la que refiere como Sulayman ben Abdus se había refugiado en Soria, año 869, declarándose independiente del emir de Córdoba, Muhammad, obligando a éste a enviar a su hijo menor, Abd-al-Rahman, a sitiar la ciudad (3) y "abrir brecha en las murallas siendo sometido el rebelde".

Ante estos antecedentes el urbanista Gastón Cler González (4) pretende ahondar en la búsqueda de los orígenes de la construcción del castillo diciendo: "Don Manuel González Simancas, en su memoria descriptiva Excavaciones de exploración en el cerro del castillo de Soria (Madrid, 1927), va más atrás en su apreciación, afirmando haber encontrado escasos restos de muros anteriores al siglo X y fragmentos de cerámica análogos a los numantinos. Por su parte, don Manuel Gómez Moreno, frustra esta hipótesis de repuntes vacceos y olor a legiones romanas, concluyendo que los fragmentos descubiertos, con decoración verde y parda de manganeso, pertenecían al estilo turolense medieval.

Parece ser, que durante los siglos IX y X queda acreditada la existencia de una fortificación o atalaya en Soria, siendo tal vez, una de las doscientas fortalezas que en 1010, en unión a Clunia, Osma, Gormaz y San Esteban, se entregaron al Conde Sancho García, nieto de Fernán González, por el Califato de Córdoba".

La importancia estratégica de Soria era vital. En el s. X los ejércitos musulmanes del Califato ven en la línea del Duero la frontera a defender, la "estremadura" a conquistar por los cristianos que no cejaban en su constante atrevimiento de lograr territorios y fortalezas al sur de lo que los textos árabes denominan como "el desierto del Wadi Dower". Soria es, pues, un bastión a conseguir para la incipiente Castilla en su interrelación con Navarra, las comarcas aragonesas del valle medio del Ebro y el levante mediterráneo, siendo la ciudad de Soria, en muchos aspectos, la llave de esa comunicación al ser el centro de las comarcas divergentes en su economía: pinares, la ganadera en su zona N. y NE. y la



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

agroalimentaria del campo de Gómara proyectada hacia el valle del Ebro. Por eso, como la mayoría de las ciudades medievales que nacen en momentos de grandes tensiones y de gran inseguridad, tuvo, en sus orígenes, un emplazamiento defensivo en torno a su cerro del castillo, a espaldas del Duero y de su importante puente, básico en las comunicaciones entre dos mundos y dos sociedades antagónicas que guerreaban por su zona de influencia.⁽⁵⁾

Es comúnmente aceptado por la historiografía local, ¿con qué bases científicas? que el castillo fue construido por el conde Fernán González como bastión defensivo ante los ejércitos de su coetáneo y principal enemigo, el gran Abderramán III, y de su fortaleza por excelencia, el Castillo de Gormaz, la más importante de la Europa del s. X. Fernán González muere en el 970 y Abderramán III el 16 de octubre del 961, fechas en las que Soria ya estaba en manos cristianas.

Sin entrar a valorar los diferentes avatares históricos que la ciudad ha protagonizado intramuros -4.100 m. (la misma longitud que el amurallamiento de la Jerusalem vieja) de perímetro que encerraban una superficie cercana a las 100 Has., más que suficiente para una población de 3.000 vecinos; y por añadidura los sucedidos en su castillo o fortaleza- sí quiero incidir que la ciudad nace y se desarrolla a su sombra, extendiéndose a lo largo de una amplia y larga cañada, entre dos cerros, el del Mirón al N. y el del propio Castillo al S., con el cauce del río como límite natural del que partirá, urbanísticamente, hacia el W., ascendiendo por el centro de la vaguada hasta ocupar las zonas más altas, llanas y espaciosas, formando las 35 collaciones según el Censo de Alfonso X de 1270 ⁽⁶⁾ perfectamente estudiadas por Esther Jimeno en su brillante trabajo "La población de Soria y su término en 1270" tras haber analizado "el Padrón que mandó hacer el Rey don Alfonso el Sabio de los vecinos y moradores de Soria", primer censo de población de España.

Las collaciones, que estarían desperdigadas por el centro de la vaguada y las laderas de los cerros, sin formar un conjunto urbano unido -entre las casas se intercalaban solares, huertos y espacios libres en una estructura anárquica, todas (excepto una) dentro del recinto murado que servía de protección a los 777 vecinos "censados". Al extenderse el caserío fue necesario ampliar la muralla precisamente siguiendo la línea de cumbres de cerros con el fin de no dejar ningún punto dominante sobre la ciudad como punto fácil a ocupar por el enemigo. Por el E. quedaría el río, foso natural que cerraría la ciudad. Hasta ocho puertas permitirían el acceso a Soria: la del Puente, también llamada de Navarra; la del Postiguillo; la de Nájera o del Mirón en el paño septentrional; la del Rosario, frente a la parroquial de Santo Tomás; la Nueva o Postiguillo de Santa Clara; la del Postigo, a la salida del Collado; la de Rabanera, al final de la calle Caballeros y por último la del S., la de Valobos.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

La relación nominal de las 35 collaciones, Parroquias, Barrios o Cuadrillas, intramuros son (7) :

Sant Gil (hoy La Mayor)
Sant Nicolas (San Nicolás)
Santa María de la Puert (Santa María de la Puente)
Sant Estevan (San Esteban)
Sant Loreynt (San Llorente o San Lorenzo)
Santa Cruz (Santa Cruz)
Santo Thome (hoy Santo Domingo)
Santi Yague (Santiago)
Sant Migabel de Cobreias (San Miguel de Cabrejas)
Sant Sadornin (San Sadornil o San Saturnino)
Sant Clemeynt (San Clemente)
Sant Martin de la Cuesta (San Martín de la Cuesta)
Canatanacor (Santa María de Calatañazor)
Ravanera (San Juan de Rabanera)
Barrio Nuevo (Santa María de Barnuevo)
Sant Viceynt (San Vicente)
Sant Genes (San Ginés)
Santa Maria del Miron (hoy ermita del Mirón)
Monte Negro (San Miguel de Montenegro)
Sant Iuhan de los Navarros (San Juan de los Naharros)
El AÇoch (Santa María del Azogue o Azoague)
Sant Martin de Canales (San Martín de Canales)
Cinco Villas (Santa María de Cinco Villas)
Sant Bartolome (San Bartolomé)
Muriel (San Juan de Muriel)
El Poyo (Nuestra Señora del Poyo)
Santa Trinidat (La Trinidad)
Sant Agostin (San Agustín)
Sant Millan (San Millán o San Emiliano)
Fogalobos (Santa María de Ahogalobos)
Santo Domingo (Santo Domingo de Silos)
Sant Savastian (San Sebastián)
Sant Matheo (San Mateo)
Sant Prudencio (San Prudencio)

La trigesimoquinta sería *Cobalieda* (Nuestra Señora de Covalada, hoy llamada Nuestra Señora del Espino)

Habría que añadir la Collación del Salvador ubicada extramuros. San Polo sería ermita. Algunos historiadores citan también la colegial de San Pedro y la ermita de San Andrés.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Las Collaciones, barrios o Cuadrillas se irían distribuyendo, cada una, alrededor de su Iglesia-Parroquia de característica rural, pobre y pequeña con denominación y etimología que recordaría el origen y procedencia de los habitantes repobladores. Tanto el atrio como su sacristía serían los lugares donde los vecinos de cada Cuadrilla se juntarían en abierta Asamblea para dirimir y tratar de cuantos asuntos les concernieran. Al frente de la misma, en su gobierno, sabemos que se encontraría un jurado, y que a efectos festivos el responsable total y único sería el Mayordomo, ambos vecinos de la Cuadrilla. De cara al gobierno de la Ciudad, a su participación en el Concejo, serían 16 las que eligieran a su representante, el Procurador General del Común (8).

En su autonomía jurídico-organizativa, las Cuadrillas no solo entendía en sus asambleas de los asuntos relativos a fiestas sino de cuanto concernía a su demarcación geográfico parroquial, caso de la entrada y recibimiento de nuevos vecinos; a su condición de pecheros; a temas a tratar en el Concejo abierto de la Ciudad (hasta finales del XV) o luego en su Ayuntamiento si así se le eran requeridos. En sus Libros de Actas, en los Libros de Cuadrilla, aparecerán noticias sobre guerras, epidemias, sequías, de carácter religioso, de carestía de la vida, de casamientos reales, de nacimientos de príncipes, de fallecimiento de monarcas, de las pertenencias y propiedades de la Cuadrilla, estado de conservación de las tallas de sus Santos Titulares, deudas y deudores, rentas de los Tajones... hechos y vivencias particulares de la Cuadrilla que se entroncan en la general historia del Común de la Ciudad de Soria. Al margen del Libro de Cuadrilla existiría otro, auxiliar, que bien podría llamarse Padrón de Vecindario de la Cuadrilla donde, con pormenorización de datos se anotarían los vecinos con casa abierta, su calle, casa núm., personas de la familia, años de edad, estado, naturaleza, oficio y un apartado de observaciones.

La ubicación de estas collaciones es (9) :

Nuestra Señora de Calatañazor. Destruída. Estuvo situada en la margen izquierda de la Ctra. de Navarra al Postiguillo del Molino de en medio.

Nuestra Señora del Azogue. Destruída. Detrás de San Pedro, según se va de la Colegiata al Tovasol.

San Vicente. Destruída, Detrás de la Huerta de San Pedro.

San Millán. Destruída. Al Este de la Huerta de San Pedro, en la senda que baja de la Cruz a la Ctra. del Puente.

San Martín de Canales. Destruída. Estuvo donde existe la Iglesia de Nuestra Señora de las Mercedes, hoy Aula Magna "Tirso de Molina".

San Miguel de Cabrejas. Destruída. En la falda del Castillo, cerca del Barrio de San Lorenzo.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Nuestra Señora de Agalobos. Destruída. En la Puerta de Valobos.

La Santísima Trinidad. Destruída. En el Barrio de Tovasol.

San Ginés. Destruída. Detrás de Nuestra Señora del Mirón, cerca del Polvorín.

San Miguel de Montenegro. Destruída. En la Plaza de Teatinos, donde está la fuente.

San Agustín. Destruída. Cerca de la huerta del que después fue convento de su nombre.

Nuestra Señora de Barnuevo. Destruída. Junto a la Puerta de Nájera.

San Mateo. Destruída. A la mitad del Paseo desde la Ctra. de Logroño al Mirón.

San Clemente. En la Plaza de su nombre. Desaparecida mitad s. XX.

Nuestra Señora del Mirón. Existe. En el Mirón.

San Nicolás. Destruída. Aún se conservan sus ruinas en la calle Real.

San Juan o Santa María de Muriel. Destruída. Espaldas a San Nicolás.

San Lorenzo, antes San Llorente. Destruída. A la entrada del Barrio de su nombre.

Santa María del Espino. Existe. En el Espino.

San Martín de la Cuesta. Destruída. En el atrio del Espino.

San Sadonil. Destruída. A mitad del Camino entre El Espino y la puerta de Valobos.

Santiago. Destruída. A espaldas de Santa María del Espino.

San Gil o la Mayor. Existe. Ambas en el mismo sitio, en la Plaza Mayor.

San Bartolomé. Destruída. Calle del Collado abajo, hacia la Plaza Mayor.

Nuestra Señora de Cinco Villas. Hoy Convento de Monjas del Carmen.

Santo Domingo de Silos. Destruída. En el Campo de Santa Clara, frente al Cuartel.

San Esteban. Destruída. En la Plaza de su nombre, junto al Collado.

San Prudencio. Destruída. En el Palacio de Fuenteventura, puerta de Rabanera.

San Juan de Rabanera. Existe.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Nuestra Señora del Poyo. Destruída. Detrás del Palacio de Suero Vega y torre de doña Urraca.

San Sebastián. Destruída. Entre el convento de Santa Clara y Nuestra Señora del Espino.

La Santa Cruz. Destruída. A la derecha del camino que sube de la Colegiata al Mirón.

San Juan de los Naharros. Destruída. Frente a la anterior, izquierda del camino.

Santo Tomé. Hoy iglesia de Santo Domingo.

Nuestra Señora del Fluente. Destruída. Al otro lado del puente, cerca a San Juan de Duero.

Santa Apolonia. Destruída. Detrás del Convento de la Merced.

San Pedro. Existe. Colegiata en la plaza de su nombre.

El centro urbano se organizaba en torno a la entonces colegiata de San Pedro, a las inmediatas Plazas de Aroque, donde se celebraba el mercado, y Pozalvar y a las numerosas parroquias que se disponían en las laderas del Mirón, pero la decadencia de este sector fue imparable seguramente ya desde el siglo XIV hasta nuestros días, trasladándose el peso de la vida urbana a la Plaza Mayor, al Collado e incluso a los arrabales de poniente, situados extramuros. En el siglo XVI la Plaza Mayor se configura como centro neurálgico de la ciudad adquiriendo la importancia geopolítico – económica que ya no abandonará al ubicarse en la misma el Palacio de los Doce Linajes, el Ayuntamiento en el edificio que hoy es el Palacio de la Audiencia, el Palacio – Casa del Estado del Común de Vecinos, la casa de la Universidad de la Tierra unos metros más arriba por la calle del Teatro, el Pósito, Juzgados, cárcel, ..., lugar de mercado, de regocijos populares, de celebraciones, de efemérides, de protocolos sociales, ...

Sin citar edificios singulares de arquitectura civil: palacios, casas nobiliarias, grandes casonas de la época, etc., citaré las Comunidades Religiosas que en estas fechas ya tenían ubicación en la ciudad (10) :

Comunidades o Conventos de Religiosos.-

Convento de Nuestro Padre San Francisco.

Convento de Mercedarios Calzados.

Convento de Santo Domingo.

Colegio de la Compañía de Jesús.

Convento de San Agustín.

Priorato y Hospicio de San Benito.

Hospicio y Priorato de Carmelitas Descalzos.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Comunidades o conventos de Religiosas.-

Convento de Carmelitas Descalzas.
Convento de Religiosas de Santa Clara.
Orden de San Francisco.
Convento de Religiosas de la Concepción.

Si analizamos el plano de Coello, 1860, observamos que el panorama urbano de Soria prácticamente estaba inmóvil a excepción de las demoliciones que tuvieron lugar en 1812, Guerra de la Independencia: murallas, castillo, San Francisco, La Concepción, San Agustín y el Hospicio. El hecho de que las murallas fueron demolidas supuso que la ciudad se alejara ⁽¹¹⁾ cada vez más de su primitivo emplazamiento en el vado junto al Duero, entre las alturas del Castillo y el Mirón, extendiéndose lentamente hacia el Oeste y ocupando un collado natural que dada nombre a su principal arteria urbana. Se habían también desamortizado algunos edificios significados de la ciudad, proceso que incidió únicamente en una limitada remodelación funcional, sin afectar a la apertura de su perímetro. Así, el convento de San Francisco fue reutilizado como Hospital Civil, el de Santa Clara pasó a ser cuartel; el Colegio de Jesuitas fue sede primero de la Sociedad Económica Numantina y centro docente después. El convento de San Agustín se convertiría en fábrica de energía eléctrica, y el de la Merced en Hospicio.

NOTAS

- (1) TARACENA, B. Y TUDELA, J.: Guía de Soria y su Provincia, Soria, 1979, 74.
- (2) Id. Op. cit., 20.
- (3) CLER GONZÁLEZ, G.: Apuntes sobre la Muralla de Soria, en "Diario de Soria" 27-II-1994, 6-7.
- (4) Id., Op. cit., 6.
- (5) MARTÍN DE MARCO, JOSÉ ANTONIO. "El Castillo de Soria" (De cómo su cerro pasó a propiedad municipal). Celtiberia, núm. 90. Págs. 245-272.
- (6) JIMENO, ESTHER. "La población de Soria y su término en 1.270". Boletín de la Real Academia de la Historia, 152. I y II. Madrid.
- (7) NUÑO GONZÁLEZ, JAIME. "El Arte Románico en la ciudad de Soria" Págs. 27-28. Fundación Santa María la Real. 2.001.
- (8) MARTÍN DE MARCO, JOSÉ ANTONIO. "Diccionario de Términos Sanjuaneros". Págs. 101-102. Edit. Caja Rural de Soria. 1.999.
- (9) AGUIRRE, LORENZO. "Recuerdos y Apuntes". Recuerdo de Soria Nº 1. 2ª Época. Soria 1.990.
- (10) MARTÍN DE MARCO, JOSÉ ANTONIO. "La Soria de Carlos III". Celtiberia. Núm 81-82. Págs. 337-366.
- (11) CARRASCO GARCÍA, MONTSERRAT. "Soria entre dos siglos" Pág. 43. Editado por Archivo Histórico Provincial de Soria. Soria 1.994.



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

2

DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE DECLARACIÓN



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

2

DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE DECLARACIÓN

El interés de esta corporación municipal es llevar a cabo una rehabilitación integral de todo el casco histórico de la ciudad de Soria. Para ello, y con el fin de iniciar a la mayor brevedad posible el programa de actuaciones, se pretende dividir el casco histórico en varias áreas de rehabilitación integrada.

El área objeto de declaración inicial está formada por las manzanas cerradas de edificaciones en el entorno de la calle Zapatería, concretamente las delimitadas entre las calles Aguirre, Plaza de El Rosel y S. Blas, Plaza de Ramón Ayllón, calle Del Carmen, Plaza Fuente de Cabrejas, calle Cuchilleros, calle Mayor, calle Sorovega, Plaza Mayor y calle El Collado.

A continuación detallamos las calles que se encuentran en el área de rehabilitación con el número de policía de las fincas previstas para su actuación y su referencia catastral:

PLAZA EL ROSEL Y SAN BLAS.- Nº 2 y 4. (pares).
C/ AGUIRRE.- Nº 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 (pares).
C/ DEL COMÚN.- Nº 1, 2 y 3 (todos).
PLAZA DE RAMÓN AYLLÓN.- Nº 10, 11 Y 12
C/ DEL CARMEN.- Nº 1, 3, 5, 7, 9 (impares).
C/ ZAPATERÍA.- Nº 1 al 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40 y 42 (todos).
C/ SAN GIL.- Nº 1 y 2 (todos).
C/ ARCO DEL CUERNO.- Nº 1, 2 y 4 (todos).
C/ CARBONERÍA.- Nº 2, 4 y 6 (todos).
C/ CUCHILLEROS.- Nº 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 (impares).
PLAZA FUENTE DE CABREJAS.- Nº 1, 2, 3, 4 Y 5.
C/ MAYOR.- Nº 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 y 15 (impares).
C/ SOROVEGA.- Nº 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 8 (todos).
C/ EL COLLADO.- Nº 2, 4, 6, 8, 10 y 12.
PLAZA MAYOR.- Nº 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

Entorno de las ruinas de S. Nicolás.

PLAZOLETA DE S. NICOLÁS

CALLEJÓN GARCÍA DE LOAYSA.

TRASERAS DE LA C/ POSTAS, Nº 23, 25, 27, 29 y 31.

Referencia catastral: Manzana 45396, del 1 al 9; manzana 46390, del 1 al 26; manzana 47380 – 1 al 8; manzana 47392 – 1 al 35; manzana 47394 – 1 al 25.



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.**

AYUNTAMIENTO DE SORIA



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Con una población de 500 habitantes aproximadamente (415 habitantes en el último censo de población), constituye un espacio residencial comercial venido a menos, infrautilizado y con dificultades para romper el ciclo de deterioro y de pérdida de vitalidad funcional. Se ha perdido más del 50% de la población estando, de las 105 edificaciones que forman parte del área, el 50% deshabitadas.

Presenta una pirámide envejecida con síntomas de degradación social.

La actividad comercial continúa siendo importante sobre todo en la zona del Collado y Plaza Mayor, por ser el final y la prolongación de la calle El Collado, centro neurálgico del comercio de la capital, con predominio del comercio especializado. También tiene especial significación las actividades de hostelería y oficinas.

Tiene una presencia importante de edificaciones singulares, cerca del 70% catalogadas según el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria.

Tendencias actuales

Apenas ha habido cambios en la caracterización del área. Ha continuado descendiendo la población aunque se ha visto incrementada la presencia de emigrantes.

Como apenas han existido intervenciones de rehabilitación del patrimonio residencial, se puede suponer que el estado de conservación de la edificación es aún peor que el detectado en 1.994, año que se redactó el PERIPCH vigente.

Ha descendido el número de declaraciones de ruina y se han incrementado las actuaciones de reestructuración casi total y las obras de nueva planta.

En las actuaciones de nueva planta se observa una tendencia general a la agrupación de parcelas para obtener mejor aprovechamiento de los nuevos edificios.



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

3

DECLARACIÓN COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

3

DECLARACIÓN COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL

El ámbito del Plan Especial es el ámbito declarado como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico del Casco Antiguo de la ciudad por Decreto de la Consejería de Educación y Cultura de fecha 24 de Junio de 1.993.



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

4

NORMATIVA URBANÍSTICA DE LAS ACTUACIONES



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

4

NORMATIVA URBANÍSTICA DE LAS ACTUACIONES

Para la ordenación urbanística integral del territorio municipal de Soria se dispone de un Plan General aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León de fecha 21 de Abril de 1.994 (P.G.O.U. de Soria. Año 1.994), con el contenido establecido en el Art. 72 del T.R.L.S. 1/1992 y en los Arts. 19 a 42 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla.

Actualmente se está realizando la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y se encuentra aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha cinco de Marzo de 2.003. Se revisa el vigente Plan General de 1.994 actualizándolo de acuerdo con las nuevas circunstancias físicas, socioeconómicas y jurídicas y adaptándolo a la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo.

El área de rehabilitación que se pretende declarar se encuentra dentro del Casco Histórico de Soria. El conjunto Histórico-Artístico de Soria está protegido, de acuerdo con la vigente Ley de Patrimonio Histórico Español de 1.985, mediante un Plan Especial de Reforma Interior y Protección, que fue redactado y aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Soria, en sesión ordinaria de nueve de Junio de 1.994. (PERIPCH. Año 1.994).

Esta área tiene una clasificación de suelo urbano en el Casco Histórico. La calificación urbanística de suelo asignado como uso pormenorizado en el Plan General es de Manzana de conjunto Histórico – Artístico con un uso genérico residencial.

Se plantea, una vez iniciada la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, la conveniencia y necesidad de Revisión del actual Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria en los tres meses posteriores a la aprobación definitiva de la citada Revisión del Plan General.

4.1. NORMAS COMUNES DE PROTECCION

4.1.1. Ordenanzas. Parámetros morfológicos.

La edificabilidad se define en función de la aplicación concordada de aspectos como la catalogación, las alineaciones interiores y exteriores y las alturas. Para Manzana cerrada del casco histórico será la resultante de aplicar a la parcela las condiciones de fondos y alturas establecidas en los planos de ordenación.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

El señalamiento de alturas se realiza edificio a edificio, eliminando los elementos espúreos añadidos. Como criterio general se establece la conservación de alturas actuales. Cuando se permite un aumento de alturas se señala el número máximo de plantas y la cota máxima de cornisa, y en función de ésta la elevación máxima de la cumbrera de la cubierta.

La profundidad edificable se establece también parcela a parcela. Se señalan las alineaciones interiores obligatorias, configurando desde ellas los patios de manzana.

4.1.2. Niveles de Protección. Catálogo.

El Catálogo define cinco niveles de protección:

Nivel 1. Integral

Nivel 2. Estructural

Nivel 3. Preventivo

Nivel 4. Ambiental

Nivel 5. Tipológico

1. Nivel 1. Protección Integral

Que afecta a los edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico e histórico que deben conservarse en su totalidad, incluyendo en todo caso los Bienes de Interés Cultural en su categoría de Monumento Nacional declarado o Incoado.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración del edificio. En todo caso las aportaciones necesarias de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación de la obra original.

2. Nivel 2. Estructural

Se refiere a aquellos edificios que por su valor arquitectónico, constructivo, tipológico o histórico se singularizan dentro del Casco Histórico de Soria.

Las obras a efectuar en este nivel serán las tendentes a mantener su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

3. Nivel 3. Preventivo

Incluye edificios con fachada y volumetría cuyo valor se ha detectado, pero que no han sido inspeccionados en su interior, por lo que deberán ser objeto de análisis tipológico y constructivo interior a efectos de su posible catalogación en el nivel 2.

4. Nivel 4. Ambiental

Comprende el conjunto de edificios de cierto valor arquitectónico que caracterizan un *entorno determinado*.

Se distinguen tres grados:

Ambiental Grado 1. Que supone la protección exclusiva de la fachada o fachadas del edificio.

Ambiental Grado 2. Edificios con calidad urbana, cuyo estado de degradación física hace imposible su conservación a un costo razonable, por lo que se permite su demolición pero con reproducción de la fachada.

Ambiental Grado 3. Edificios en mal estado con algunos elementos materiales de interés, (preferentemente en fachada) que deben integrarse al edificio que les sustituya.

5. Nivel 5. Tipológico

Formado por el conjunto de edificios que integran una agrupación de interés tipológico por su volumetría uniforme que debe conservarse.

4.1.3. Obras permitidas sobre bienes catalogados

1. consideraciones generales.

Se explican a continuación los diferentes tipos de obras que pueden realizarse sobre los bienes catalogados a partir de la definición de las componentes considerados en el análisis de cualquier edificio:

a) La Volumetría exterior definida por sus fachadas y cubiertas.

b) La Estructura resistente vertical compuesta por sus muros de carga, machones, pilares, etc.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

- c) La Estructura resistente horizontal formada por vigas y forjados.
- d) Los Elementos funcionales estructurales tales como cajas de escaleras y patios interiores.
- e) Los Materiales y acabados interiores, como rejerías y barandillas de escaleras, carpinterías pavimentos, elementos decorativos, etc.
- f) Los componentes de fachada, tanto resistentes como los revestimientos y los elementos menores como, ménsulas y rejerías de balcones, impostas, cornisas, aleros, miradores, galerías, etc.

2. Las obras consideradas son las siguientes:

1. Restauración. Consiste en la reparación de todos los componentes originales del edificio, tanto los volumétricos como los estructurales y de materiales, tanto interiores como de fachada y la restitución del edificio a su forma primitiva. El objetivo final de la restauración es la rehabilitación integral del edificio, es decir, la recuperación fiel del mismo, con el fin de dotarle de un uso acorde con sus características y condiciones originales.
2. Reforma. consiste en la modificación de los elementos interiores no estructurales con el fin de buscar una mejor funcionalidad, servicio o habitabilidad, contiene: modificaciones de tabiquerías, pavimentos, instalaciones, pinturas, etc.
3. Reestructuración parcial. Supone la modificación de elementos estructurales interiores tanto verticales como horizontales sin alterar las características generales de la estructura y sin relación con las fachadas y la volumetría del edificio.
4. Reestructuración. Supone la modificación de la estructura resistente y funcional del edificio pudiendo llegar al vaciado total del mismo.
5. Reestructuración de cubiertas. Consiste en la modificación de las formas de cubierta definidas por sus limas y planos inclinados para sustituirlas por otras diferentes.
6. Aumento de plantas. Permite la adición de una o más plantas a la fachada de un edificio catalogado, en forma generalmente retranqueada.
7. Conservación de fachada. Supone el mantenimiento del muro exterior de fachada y sus componentes, para servir a un nuevo edificio.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

8. Demolición con repetición de fachada. Incluye el derribo total de un edificio en mal estado cuya fachada tiene valores compositivos notables, debiendo reconstruirse la misma con similares materiales a la original, incorporando en su caso, los que puedan recuperarse en el derribo.

9. Demolición con conservación del elementos. Permite la demolición total de un edificio siempre que se recuperen determinados elementos, generalmente de fachada como dinteles, arcos, ménsulas, rejerías, balcones, miradores, con el fin de incluirlos en la nueva edificación que sustituya a la derribada.

10. Demolición con conservación de volumen. Permite la demolición total de un edificio sin valores arquitectónicos notables, salvo su volumetría, por formar parte de un agrupación tipológica de interés que merece conservarse. La nueva edificación deberá repetir la volumetría original.

4.1.4. Catálogo del Área

Dentro del área de rehabilitación integrada definida tenemos edificios catalogados según el PERIPCH de Soria a fin de dar cumplimiento a la Ley del Patrimonio Histórico Artístico. Dichos inmuebles forman parte de un Catálogo de Edificios protegidos, compuesto de *Fichas Individualizadas* que afectan a un total de 60 edificios. Cada una de las Unidades Catalogadas lleva asociada una Ficha que incluye plano de situación, fotografía del estado actual y planta tipológica. Se especifican además las condiciones objetivas de su catalogación, sus carácter estilístico, la valoración arquitectónica, el nivel de protección asignado, los elementos arquitectónicos individualizados que incluye la protección, y las intervenciones o actuaciones recomendadas o impuestas.

4.1.5. Modificaciones al Catálogo

El Catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del Plan Especial por la inclusión de nuevas piezas, la exclusión de alguna de ellas o cambios en el grado de protección dentro de los definidos en el artículo 4.1.4, siguiendo los trámites para la Modificación del Plan Especial.

Los edificios con catalogación Ambiental A-1, si una vez vaciados interiormente se advirtiese que las fachadas a conservar se hallan en mal estado físico o imposible conservación, previo informe favorable del Técnico municipal y consulta a la Comisión de Seguimiento, podrán pasar a nivel de catalogación A-2 por acuerdo de la Comisión de Gobierno.



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

5

**CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS Y TIPOLÓGICAS DE LA
EDIFICACIÓN. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS**



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS Y TIPOLOGICAS DE LA EDIFICACIÓN. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

1. Definición general.

Se denominarán “Grupos Tipológicos” a los conjuntos de edificios no monumentales que, por presentar características comunes (invariantes) y estar en general territorialmente agrupados, constituyen la base física y fundamental del ambiente urbano.

A continuación detallamos los distintos grupos tipológicos que se identifican, y que tienen por objeto la conservación del ambiente urbano.

2. Clasificación tipológica.

A) Grupo tipológico de arquitectura antigua no renovada (anterior al siglo XIX).- Está constituido por dos subgrupos fundamentales:

A1) Casas señoriales, las cuales deben ser consideradas como ejemplos singulares representativos de los estilos clásicos (Renacimiento, Barroco, etc.). Los ejemplares que todavía quedan o sus restos están regulados por el Catálogo.

A2) Casas comunes del siglo XVIII.

Invariantes: Parcelación: Relación entre el lado corto y lado largo inferior a 0,5.

Volumen: Edificios con dos o tres plantas y cubierta a dos aguas (fachada-patio trasero).

Expresión exterior: Fachadas planas y macizas, con huecos de disposición y formas aleatorias, de proporciones rectangular-vertical en puertas balconeras y cuadrada en ventanas. Relación hueco / macizo en superficie inferior al 50%.

Detalles y materiales: Balcones de hierro forjado sin zócalo inferior. Aleros no superiores a 30 cm con vigas vistas de madera.

Eran casas de piedra con huecos recercados, y aunque en la actualidad la mayoría aparecen enfoscadas.

Por ser escasos los ejemplares que quedan, no definen ambientes urbanos y, en general se rigen por el Catálogo.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

B) Grupo tipológico de la primera renovación urbana (siglo XIX y XX hasta 1.940).

Puede desglosarse en dos subgrupos:

B1) Subgrupo doméstico – artesanal.- Son casas cuyo origen es en general de renovación individual directa sobre el parcelario gótico existente, que incluso conserva la fábrica y huecos de la planta baja de la edificación anterior. Esta planta se utiliza normalmente para una pequeña actividad artesanal hoy día también comercial, y las plantas superiores para vivienda.

Invariantes: Parcelación: Relación entre el lado corto (casi siempre fachada) y lado largo (casi siempre fondo) inferior a 0,5.

Volumen: Edificios de tres plantas o tres plantas más galería superior o solana y cubierta a dos aguas (fachada-patio trasero).

Expresión exterior: Fachadas planas, salvo caso de existir solana, que proporciona una profunda sombra superior, con huecos ordenados según ejes en los pisos superiores, de proporción rectangular-vertical. Huecos amplios en planta baja de composición independiente. Relación hueco / macizo inferior al 50%. Coloración gris y ocre claros.

Detalles y materiales: Balcones de hierro forjado, presuntamente reutilizados. Aleros cortos con canes de madera.

Las fachadas son de piedra vista en planta baja, a veces de cantería y enfoscadas en planta superiores con imitación de sillería. Suelen presentar miradores de madera en algunos de los huecos, material también propio de la solana.

B2) Subgrupo comercial.- Casas que normalmente modificaron el parcelario existente para obtener una cierta racionalización en el aprovechamiento del espacio, tanto en los bajos comerciales como en las viviendas, de disposición horizontal, en los pisos superiores.

Invariantes: Parcelación: Relación entre ambas dimensiones corto / largo superior casi siempre a 0,5.

Volumen: Edificios de tres o cuatro plantas (más frecuente de cuatro) y cubiertas complejas debido a la existencia de patios interiores.

Expresión exterior: Fachadas con huecos muy ordenados y modulados en plantas superiores y sin expresión arquitectónica definida en planta baja (comercio). Huecos rectangulares – verticales de proporción constante. Relación hueco / macizo en torno al 50%. Coloraciones variables dentro de una gama de colores terciarios.

Detalles y materiales: Se observan con frecuencia la presencia de diseños compuestos a base de elementos culturalistas eclécticos y, como tales, muy variados: enfoscados con imitación de sillería, recercados de piedra, cornisas, impostas, etc. Gran importancia de los miradores que a veces ocupan todo el frente de la fachada, contruidos indistintamente con hierro o madera, de colores verde oscuro, gris y ocre oscuro.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Existen también edificios contruidos en el entorno temporal de 1.930 que obedecen a las tendencias racionalistas. Su carácter, individual y de arquitectura relacionada con un autor concreto, les hace acreedores de figurar casi todos ellos en el Catálogo, pero no son agentes fundamentales del ambiente urbano, como los descritos B1 y B2, que constituyen la parte fundamental de la arquitectura soriana en el aspecto de conjunto urbano.

C) Grupo tipológico de renovación reciente (posterior a 1.940).

Constituyen el conjunto de renovaciones profundas (de parcelario y tipología) llevadas a cabo hasta la época actual, incluidos los que están en curso de ejecución o en proyecto con licencia concedida. No contienen elementos destacables comunes, salvo aprovechamientos ostensiblemente superiores a los existentes con anterioridad. Este grupo es importante tan sólo por la cantidad de espacio afectado del conjunto histórico.

3. Definición de los ámbitos afectados por cada grupo tipológico.

En el plano de clasificación tipológica se grafían los ámbitos afectados, por cada uno de los grupos tipológicos descritos en el punto anterior, en virtud del mayor o menor predominio de cada uno de ellos.

4. Estado de conservación de la edificación.

El estado de conservación de la edificación es relativamente bajo. Se detecta una escasa tendencia a la rehabilitación de los viejos edificios produciéndose, como mucho, actuaciones de conservación de fachadas con modificaciones radicales de los contenidos arquitectónicos interiores.

Se detecta igualmente una mejor calidad de diseño en la nueva edificación que se produce, y una mayor adecuación de los parámetros urbanos tradicionales, lo que redunda en una renovación más acorde con la edificación antigua.

El tamaño de las proporciones tiende a aumentar, detectándose importantes agrupaciones de parcelas, resultantes generalmente de procesos de ruina generalizada en determinadas áreas o manzanas. No obstante, también permanece la pequeña promoción apoyada en un parcelario normalmente muy fragmentado.

Como consecuencia de la Normativa del Plan General de 1.961, que permitía grandes alturas y fondos de edificación, la cuota volumétrica o edificabilidad media resultó muy elevada, pero en los últimos años se detecta un descenso en los índices de edificabilidad medios, seguramente como consecuencia de una mayor intervención de la Comisión Territorial de Patrimonio en la aprobación de proyectos en el sentido de adecuarlos a la volumetría y carácter de los tejidos urbanos tradicionales.



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

6

**CONCLUSIONES E HIPÓTESIS DE CARÁCTER SOCIOECONÓMICO
DERIVADAS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA**



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

CONCLUSIONES E HIPÓTESIS DE CARÁCTER SOCIOECONÓMICO DERIVADAS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

6.1. - Evolución previsible de la población

De acuerdo con el último Padrón Municipal de Habitantes, referido al 1 de mayo de 1996, la población de Soria era de 33.597 habitantes de derecho y 38.955 habitantes de hecho. El último dato de población disponible se refiere al 31 de Diciembre de 2003, aprobado en la Comisión de Gobierno de fecha 12 de Abril de 2.004, ascendiendo la misma a 36.768 habitantes.

En el área declarada según el último censo la población es de 415 habitantes.

Si se analiza la evolución durante los últimos años de la población soriana, se detecta un ligero aumento de la misma con crecimientos anuales muy variables, desde el 0,36% del año 95 (tasa muy inferior a la media) hasta el 1,51 % del año 1992 o el 1,85 % del año 1993. El crecimiento total de la población desde el año 1991 a 1996, ha sido del 5,15%, siendo del 7,92% si los referimos al año 2000.

Cabe por tanto esperar un incremento poblacional débil, similar al del último quinquenio, con una tasa de crecimiento que puede estimarse que se situará entre un 1% y un 2%, si no se aplican medidas correctivas estructurales que hagan variar esta tendencia.

Las causas de este escaso crecimiento poblacional se derivan de la confluencia de dos factores principales:

- La reducción de la inmigración provincial, que ha pasado de 1.024 personas en 1992 a las 786 personas en 1995. No se ha absorbido el éxodo del medio rural como ha ocurrido con otras capitales españolas.
- La reducción del crecimiento vegetativo por reducción de las tasas de natalidad. Estas tasas se hallan relacionadas, por un lado con el envejecimiento poblacional, y por otro con una tendencia, generalizada en la sociedad actual, a la reducción sustancial del número de hijos de las parejas.

Por otra parte, se constata un fuerte desequilibrio entre hombres y mujeres, con casi un 10% de exceso en cuantía de estas últimas. (17.601 hombres y 19.167 mujeres).

En el caso del área hay igualdad de hombres y de mujeres (206 varones y 209 mujeres). Puede ser de alguna manera debido a que hay una importante población, casi un 20% (81



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

personas), de emigrantes extranjeros, de los cuales el 67% son varones y el 33% mujeres. Es debido a que la mayoría de los que vienen a nuestro país son varones en busca de trabajo que no traen a su familia hasta que no consiguen una cierta estabilidad económica. Esto origina que se compense el desequilibrio existente entre hombres y mujeres en la población del área.

Si se estudian los datos de la pirámide de población destaca un claro y progresivo envejecimiento de la población. Mientras las pirámides poblacionales son anchas en su base y estrechas al final, la estructura poblacional de Soria no sigue esta forma. La población de más de 65 años supone casi un 20% de la población total del municipio, según datos del 1 de mayo de 1996, y un 34% de la población tiene más de 50 años, mientras que la población de hasta 15 años tan sólo supone un 17% del total. La población infantil ha ido descendiendo desde 1970 a un ritmo escalonado y continuo.

En el momento actual, no se vislumbran circunstancias reales que puedan hacer alterar estas tendencias, si bien, no se puede olvidar que se está en una etapa de transición y fuertes cambios en la economía europea y ello podría ir acompañado de un aumento de la inversión y la reactivación económica de la ciudad, con el consiguiente incremento poblacional, si se tiene en cuenta el hecho de que Soria cuenta con potencial para ello.

En el área la población mayor de 65 años asciende al 31% (130 personas). Es evidente que es debido a que en el área y en general en la zona del casco histórico se encuentran las viviendas más antiguas y degradadas por lo que sus residentes suelen ser personas con un bajo poder adquisitivo que no han tenido posibilidades económicas para trasladarse a otras nuevas urbanizaciones en la ciudad, carácter que suele ser habitual sobre todo en la gente mayor.

6.2. La población activa y el empleo

Según los datos facilitados por el Instituto Nacional de Estadística, la tasa de actividad en el municipio de Soria se situaba en el año 1991 en el 52,75%, correspondiendo una tasa de 67,56% en varones y 39,54% en mujeres. La tasa de paro era del 9,24% en conjunto y diferenciándolo por sexos, del 5,60% en varones y 14,78% en mujeres. La población de 16 y más años no activa suponía un total de 12.186 personas, de los cuales un 39,28% eran jubilados o pensionistas, un 21% estudiantes y el resto se dedicaban principalmente a labores del hogar.

Si se compara el dato de población activa con el que aparece en la memoria del Plan General de 1994, se puede deducir que ha aumentado considerablemente la tasa de actividad en la última década.

No se dispone de datos posteriores referidos al ámbito municipal, si bien existen estudios a nivel provincial y cabe suponer por analogía, que se haya producido un ligero aumento de



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

la tasa de actividad, con algunos altibajos, no variando sustancialmente la situación anteriormente descrita.

La población activa se distribuía, según los sectores de la actividad económica, de la siguiente forma:

Agricultura	2,13%
Industria	14,98%
Construcción	9,87%
Servicios	73,02%

La estructura del empleo se halla por tanto, caracterizada por un predominio del sector terciario (73% del total) como corresponde generalmente a las capitales de provincias pequeñas. Soria es una ciudad fundamentalmente terciaria debido al gran peso que las Administraciones Públicas y los servicios y comercios de nivel provincial tienen en relación con el resto de los sectores.

La ciudad de Soria continua esperando desde hace largo tiempo la implantación de un número suficiente de industrias que hagan adquirir mayor peso relativo al sector secundario (15% del empleo actual). A tal efecto se han tomado importantes medidas para la habilitación de suelo industrial, gestionadas desde el sector público mediante la creación del polígono de las Casas (I y II) y posteriormente con la previsión en el Plan General de 1994 de ampliación del suelo industrial mediante la clasificación de dos sectores de suelo urbanizable en las áreas de Valcorba y la Verguilla con una extensión superficial de 50,4 Ha y 78 Ha respectivamente.

El resultado de la gestión de los Polígonos Industriales de Las Casas ha tenido factores positivos en el sentido de agrupar y dar servicios suficientes a un conjunto de industrias que de otra forma se habrían localizado de forma dispersa y, por otra parte, ha permitido extraer del suelo urbano algunos usos molestos. No obstante, el balance en términos de creación de empleo nuevo, no es excesivamente halagüeño, si se analiza la mayor parte de los usos implantados actualmente en el polígono: industrias trasladadas, grandes almacenes, parcelas vacías consideradas como una inversión especulativa, y escasez real de industrias de nueva implantación. Todo ello confirma que, si bien la existencia de suelo ordenado es factor necesario para la creación e implantación de industrias, no es factor suficiente y que, en el éxito final, adquieren un peso relevante otros elementos como son la cultura empresarial y específicamente industrial, la selección de sectores bien estudiados de desarrollo, la cercanía o relación con otras áreas industriales, las comunicaciones generales y el apoyo del sector público.

Por su parte el empleo derivado del sector de la construcción dependerá, lógicamente de la mayor o menor vitalidad del mercado de viviendas, habiéndose detectado en los últimos años una considerable actividad en el sector.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

6.3. Ingresos familiares ponderados

Se ha comprobado que un porcentaje mayor del 70% de la población residente en el ámbito que pretende declararse como Área de rehabilitación, tiene unos ingresos familiares ponderados iguales o inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

6.4. La vivienda

Las características principales del parque de viviendas son las siguientes:

- Parque de viviendas relativamente numeroso. Según datos del censo de vivienda de mayo de 1996, el número de viviendas era de 17.140, pudiéndose estimar actualmente en 19.547 viviendas.
- Elevado número de viviendas vacías (más del 30%), explicable en función de compras como inversión o bien como viviendas de temporada, debido a la función de residencia veraniega que Soria juega con respecto a otras áreas del país.
- Bajo índice de ocupación, que ha aumentado ligeramente en los últimos años hasta situarse cercano a las 3 personas por vivienda de media.

La importante actividad del sector de la construcción privada durante los últimos siete años ha permitido la construcción de una media de 555 viviendas anuales, destacando el año 1995 con un total de 786 viviendas iniciadas y un considerable descenso en el año 1997, contabilizándose tan sólo 131 viviendas.

Se considera que es posible mantener este ritmo de construcción medio en los próximos años, con previsibles altibajos.

Sin embargo, la presión del mercado está demandando una mayor gama de oferta en cuanto a tamaños, calidades y localización espacial, en relación con unos productos hasta ahora escasamente diversificados. En tal sentido es patente una demanda, difícil de cuantificar pero claramente percibida, referente a viviendas unifamiliares aisladas o adosadas o con mejores estándares y servicios. Ello unido a un factor relativamente novedoso en nuestro país, que es la movilidad residencial, es decir el cambio de vivienda varias veces en la vida de una pareja, motiva nuevas necesidades en cuanto a la diversidad de las promociones que deben ser recogidas, en la parte que le corresponde, por el planeamiento urbanístico.

En el área de rehabilitación el número de viviendas vacías es del 50%, con una ocupación de 2,56 personas por vivienda de media. La actividad de la construcción en esta zona ha sido más bien escasa. Se han realizado obras de rehabilitación de edificios, sobre todo exteriormente, fachadas y cubierta, y en algunos se han recuperado interiormente plantas para destinarlas a fines comerciales. Se han unido varias edificaciones para crear obras de



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

nueva planta destinadas a viviendas, sobre todo de tipo apartamento de uno o dos dormitorios.

6.5. Los equipamientos y zonas verdes

Soria se halla bien dotada a nivel de equipamientos generales propios de su capitalidad, los cuales considerando que la ciudad es pequeña, son adecuados para servir a toda la ciudad con independencia de su situación. Existen dos complejos hospitalario-asistenciales, un gran complejo deportivo parcialmente desarrollado y grandes zonas verdes de nivel ciudadano localizadas en el parque de la Alameda de Cervantes, la Ladera del Castillo y las riberas del río Duero, así como los edificios de tipo socio-cultural y educativo, entre los que cabe destacar el Campus Universitario en la zona de "Los Pajaritos, que es ya una realidad cercana con la edificación de la Escuela de Ingenieros Técnicos Agrícolas.

Sin embargo sigue existiendo, tal y como se reflejaba en la Memoria del Plan General de 1994, una escasez de equipamientos de barrio, de sistemas locales, es decir, de pequeños jardines y zonas libres cercanas a la vivienda, guarderías, clubes de ancianos con servicios especializados o centros de animación y recreo, que se hallan aún escasamente representados, si bien se ha avanzado considerablemente en este aspecto, con las cesiones para dotaciones locales de las nuevas urbanizaciones desarrolladas desde 1994. Si se considera que la sociedad soriana se halla en un proceso de cambio cualitativo, y que todas esas necesidades van a ser cada vez más sentidas y demandadas por la población, deberá admitirse que el PGOU debe posibilitar la localización de esos equipamientos mediante la calificación y posterior gestión del suelo correspondiente.

El Plan General de 1994 preveía la obtención de reservas de suelo para albergar estos equipamientos locales cuya necesidad se había detectado, en varias de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano. Si bien en algunos casos ya se ha obtenido el suelo correspondiente, aún no se ha llegado a la fase de edificación.

En el área de rehabilitación y en general en el casco histórico existe una escasez de equipamientos de barrio, sobre todo de pequeños jardines y zonas libres cercanas a la vivienda. Esto de alguna manera es debido a la configuración de los terrenos donde prácticamente se aprovecha el 100% en volumen edificable. La verdad es que se encuentra próximo a la zona del castillo, al río Duero y al parque de La Arboleda. Actualmente existen centros de animación y recreo como una residencia de ancianos cerca de la Plaza Mayor, el Palacio de la Audiencia, donde se llevan a cabo representaciones teatrales, etc. aunque si sería necesario la implantación de un centro ocio cultural con salones de usos múltiples para todas las edades en general que de alguna manera contribuiría a revitalizar toda la zona centro.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

6.6. Las infraestructuras

6.6.1. La red viaria.

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

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

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

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

La red viaria secundaria ó local se presenta relativamente suficiente para el tráfico doméstico, si bien presenta problemas de estrecheces o carencias de sección en casos concretos. Las áreas centrales presentan situaciones de congestión ante la demanda de aparcamientos en los horarios comerciales. Igualmente existen problemas de conectividad entre los bordes del Conjunto Histórico-Artístico y los ensanches, y a su vez de éstos entre sí, problemas frecuentemente agravados por la topografía que motiva calles cortadas por rasantes y pendientes dificultosas.

En el área de rehabilitación integrada declarada se trata de calles bastante estrechas que dificultan notablemente el tráfico. De hecho, dada su situación céntrica y en una zona comercial por excelencia, la mayoría de estas calles son peatonales como un pequeño servicio horario de carga y descarga.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

6.6.2. Redes de Agua y Saneamiento

De una forma general, puede afirmarse que la ciudad de Soria posee suficiencia de infraestructuras de agua y saneamiento.

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

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

En el área y en general en el casco histórico las redes de agua y saneamiento se encuentran en perfecto estado debido a que cuando se han acometido las obras de peatonalización de las calles muchas de ellas se han ido sustituyendo.

6.6.3. Red de energía eléctrica

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

En el área prácticamente todas las líneas tanto de servicio público como privado discurren por las fachadas de los edificios por el exterior. Cuando se acometen obras de nueva edificación se está procediendo a su soterramiento, pero es una labor lenta que tardará mucho tiempo para que consigamos tener todas las líneas enterradas.



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.**

AYUNTAMIENTO DE SORIA

7

**DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO DE LA
CIUDAD DE SORIA Y EN CONCRETO DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN
INTEGRADA**



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

DEFINICION DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO DE LA CIUDAD DE SORIA Y CONCRETAMENTE DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA

Los objetivos que se persiguen con la formulación, redacción, tramitación, aprobación y ejecución del nuevo Plan General de Soria y subsidiariamente de este proyecto para la rehabilitación del área establecida y de todo el casco histórico de Soria, y que a continuación se relacionan, responden por una parte a los exigidos con carácter general por la normativa urbanística que emana de la Comunidad de Castilla y León, y por otra los objetivos específicos son el resultado de la refundición de los establecidos en el Proyecto de Plan General del año 1998 modificado en el 2001, así como de las opiniones deducidas fundamentalmente en los debates y reuniones habidos entre el equipo redactor y los representantes de los grupos políticos de la Corporación municipal.

7.1. Objetivos generales

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



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

g) Proteger el medio ambiente, promoviendo el desarrollo sostenible y la conservación y en su caso la recuperación del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general de las condiciones ambientales adecuadas, mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio soriano.

li) Proteger el patrimonio cultural, garantizando su conservación y favoreciendo la recuperación del patrimonio arqueológico, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y tipos arquitectónicos singulares, y de las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades de Soria y sus pedanías.

i) Mejorar la calidad urbana, promoviendo la rehabilitación de las áreas degradadas y señalando normas de diseño que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones que la conforman, y asimismo impidan una adecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

j) Impedir la especulación del suelo, en especial asegurando la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

k) Garantizar el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico entre los afectados por la misma.

7.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

a) Clasificar el suelo conforme lo establecido por la L.S./98 y L.S./99 de Urbanismo de Castilla y León.

b) Categorizar las distintas clases de suelo para dar respuesta a las necesidades y demanda social de desarrollo sostenible, permitiendo el crecimiento ordenado de la ciudad a medio y largo plazo, y estableciendo los parámetros básicos que lo regulen.

c) Posibilitar la oferta diversificada de viviendas en cuanto a tipologías edificatorias y su localización espacial mediante la calificación global de los suelos urbano y urbanizable y la calificación pormenorizada del suelo urbano.

d) Potenciar el desarrollo socioeconómico de Soria y la generación de puestos de trabajo, calificando como suelo empresarial e industrial el área de Valcorba en extensión suficiente para que sirva como reclamo para la implantación de grandes nuevas empresas con secciones de I+D, y para las existentes en la ciudad fomentando su desplazamiento al área de Valcorba, y evitando su traslado fuera del municipio.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

- e) Favorecer que el empleo terciario de nueva creación se localice en el suelo urbano existente y que las eventuales circunstancias que demanden cuantías importantes de suelo, puedan ser satisfechas en el suelo urbanizable.
- f) Evitar la existencia de limitaciones sustanciales para el desarrollo por razón de las infraestructuras básicas. Para ello se posibilitará la susceptibilidad de ampliación y adaptación a los requerimientos que demande el crecimiento de Soria.
- g) Prever el futuro desarrollo del suelo tanto industrial como residencial de Soria, de forma que se potencie la integración del río en la Ciudad.
- h) Proteger de forma realista y viable el Casco Histórico, así como su rehabilitación.
- i) La defensa del patrimonio cultural y de los medios natural y paisajístico de la Ciudad.
- j) La mejora de la imagen de la Ciudad, la configuración del espacio urbano, y el incremento de la calidad de vida de la población soriana.

7.3 Criterios de revisión del plan general

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

- a) Incorporación de las resoluciones de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por las que se modificaban aspectos del Plan General de 1994.
- b) Recoger en el Plan General y hacerlas suyas, sin más variaciones que las precisas para satisfacer el interés general, las modificaciones de elementos ya aprobados del Plan General de 1994, así como el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y en ejecución.
- c) Previsión de nuevos sectores de suelo urbanizable para la construcción de vivienda unifamiliar, teniendo en consideración la creciente demanda de suelo para esta tipología edificatoria: y, fijación general de los índices de edificabilidad y aprovechamientos asignados a los sectores de suelo urbanizable.
- d) Establecer una propuesta de Cinturón Verde.
- e) Reasignación de suelo para Sistemas Generales, fundamentalmente en el Sector S-1 en sustitución del Campus Universitario.
- f) Unificación en un solo ámbito territorial de los dos Polígonos Industriales de "Las Casas" y revisión de las normas relativas a usos compatibles y prohibidos en el suelo industrial.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

g) Reconversión de las zonas industriales de Avda. de Valladolid y Avda. Eduardo Saavedra. Establecimiento de una ordenanza de transformación o reconversión del uso industrial o residencial.

h) Prever la redacción de Planes de desarrollo para un estudio pormenorizado de los barrios de Oteruelos, Pedrajas y Toledillo.

i) Crear una nueva Normativa urbanística específica para la Barriada de Yagüe, al efecto de no desvirtuar las características de la zona.

7.4 ADAPTACIÓN A LA NUEVA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE SUELO

7.4.1. Marco jurídico de la adaptación a la legislación vigente

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

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

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

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

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

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



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

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

En cuanto a la aplicación de los preceptos de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, en cumplimiento de lo preceptuado en la Disposición final Primera de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 223/99 de 5 de agosto de la Junta de Castilla y León, aprueba la relación de preceptos de estos Reglamentos que resultan de aplicación, en tanto la citada Ley de Urbanismo, no sea objeto de desarrollo reglamentario.

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

7.4.2. Áreas de reparto y aprovechamientos urbanísticos

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

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

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

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



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas; y en suelo urbano no consolidado, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación o mediante compensación económica.

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

7.5 MODELO DE OCUPACION Y DESARROLLO TERRITORIAL

7.5.1. Introducción

En el presente Capítulo se describe y justifica la forma de ocupación del territorio por los desarrollos urbanos existentes y futuros para producir un modelo territorial coherente y estructurado. La estrategia propuesta es consecuencia de los criterios globales expuestos anteriormente.

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

7.5.2. Aptitud del territorio para los desarrollos urbanos

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

Estos factores pueden agruparse de la forma siguiente:

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

7.5.2.1. Factores topográficos y morfológicos

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



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

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

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

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

7.5.2.2. La red viaria

La red viaria existente supone un condicionante muy fuerte de cara a posibles alternativas de desarrollo, en la medida en que ha estructurado de manera casi definitiva el territorio. En este sentido, cabe destacar las rondas de circunvalación de la ciudad (variante Norte y Oeste) y las vías urbanas de la red principal, que han sido enumeradas en el apartado 2.5.1. de la presente Memoria.

7.5.2.3. Las infraestructuras básicas

Como ya se indicó anteriormente (apartados 6.6.2. y 6.6.3), no existen limitaciones relevantes para un crecimiento razonable de la ciudad que se deriven de la carencia o dificultad próxima o futura para el servicio de las infraestructuras de energía eléctrica, abastecimiento de agua o capacidad de depuración de residuales.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

7.5.2.4. Posición relativa de los terrenos

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

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

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

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

7.5.3. Estructura general y orgánica. Modelo de ciudad

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

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

Tal como se ha expuesto al tratar las áreas de nuevo desarrollo, se propone que la ciudad en un primer nivel se extienda hacia el Norte y el Oeste, definiendo el centro urbano



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

mediante el establecimiento de un cinturón verde. Se tiende a un modelo de crecimiento concéntrico, en contraposición con las primeras expansiones de la ciudad a partir del Casco Histórico, que se produjeron siguiendo una estructura radial.

En el exterior de ese centro urbano delimitado por las variantes y el río, se delimitan, en la zona Norte, dos sectores en el entorno del Barrio de Las Casas, y un sector de uso polígono zoológico en el límite Noreste del municipio, en el Paraje de Los Centenales. Asimismo, se prevén sectores de suelo urbanizable delimitado en el entorno de los Barrios Rurales de Soria (Pedrajas, Oteruelos, Toledillo), con objeto de posibilitar su desarrollo y crecimiento ordenado.

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

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

7.5.3.1. Usos dominantes ó globales

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

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

- **Área residencial prácticamente homogénea y continua desde el centro a la periferia con tipologías diversas, mayoritariamente de vivienda colectiva, y variados enclaves de equipamiento.**

- Áreas diferenciadas de vivienda unifamiliar en la Barriada de Yagüe, en la zona del Camino de los Toros y Carretera de Madrid (al sur de la ciudad), en el entorno de ambas márgenes del río Duero y la Ladera del Castillo, y al Oeste del Parque de la Alameda de Cervantes.

- Se proponen nuevas áreas residenciales al Oeste, en la zona de Los Royales, y en la zona Norte, como remates de borde de la ciudad en zonas de baja densidad, así como en las zonas de nuevo crecimiento exteriores al núcleo urbano (Barrios rurales, Las Casas).

- Áreas industriales localizadas en el Noroeste de la ciudad (Polígonos Industriales de Las Casas) y en el Área de Valcorba.

- Polígono de uso zoológico, ubicado en la zona denominada Los Centenales que pretende dar solución al problema de las perreras incontroladas existentes en la zona de Valdecureña, y dar salida a la demanda existente de este tipo de instalaciones, con todas las garantías sanitarias y de forma ordenada.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

7.5.3.2. Sistema general de comunicaciones

7.5.3.2.1. Estructura viaria

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

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

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

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

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

En cuanto a las áreas de nuevo desarrollo del entorno de la ciudad, se propone el trazado de una vía principal de 30 metros de anchura formando un arco concéntrico con la red viaria existente (según se define en el plano núm. 2 de Ordenación General del presente Plan General), que partiendo desde la Carretera de Logroño por la zona del Polvorín, cruza



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

por el Norte hasta la Calle "J" del Polígono Industrial Las Casas y la Avda. de Valladolid, para continuar hacia el Sur por la zona de los Royales, con salida junto a la Estación de Ferrocarril para enlazar con la Carretera de Madrid.

Se define asimismo, un segundo arco concéntrico por el Norte y el Oeste, y las redes arteriales que unen estas grandes vías entre sí y con el resto de la ciudad, previstas con 25 metros de anchura.

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

7.5.3.2.2. Aparcamientos públicos

Considerando la necesidad futura de ejecución de aparcamientos de uso público en varios puntos de la ciudad para dar salida al problema, cada vez más acuciante, de la escasez de estacionamientos, motivado por una parte por el aumento del nivel de vida y como consecuencia de ello del parque automovilístico, y por otra, por la actual tendencia generalizada a la peatonalización de calles, en especial en los centros de las ciudades, se incluye el uso de aparcamiento público con carácter general en la Normativa Urbanística del P.G.O.U. a fin de regular las condiciones que deberán de cumplir y hacer posibles las futuras actuaciones.

Con este fin está prevista la ejecución de un parking subterráneo en los antiguos cocheros de Gonzalo Ruiz y en la Plaza de Bernardo Robles, para de alguna manera intentar paliar esta necesidad en el centro de la ciudad.

7.5.3.3. Sistema general de equipamientos

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

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

- Un segundo escalón espacial localizado preferentemente en el entorno de la Alameda de Cervantes y la calle Nicolás Rabal.

- Un tercer escalón periférico compuesto por los complejos hospitalario-asistenciales situados al Norte y el complejo deportivo situado al Sur, y la Residencia de la Tercera Edad situada en el Camino de Los Royales.

El Plan General de 1994 había previsto un área universitaria en el Camino de Los Royales, asignando al Sector de Suelo Urbanizable Programado P-I, Avda. Valladolid-Camino de los Royales, un sistema general con destino a equipamiento comunitario con uso de Universitario y superficie 23,400 M2.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

No obstante, con posterioridad se planteó que esta ubicación del recinto universitario presentaba una serie de dificultades. Después de estudiar y debatir las diferentes alternativas posibles, se consideró como solución más idónea el emplazamiento del futuro Campus Universitario en la zona de Los Pajaritos. Con este fin, el Ayuntamiento de Soria decidió promover la redacción del Plan Especial de Reforma Interior del Campus Universitario que fue aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 19 de marzo de 1997.

Como consecuencia de lo expuesto, se plantea la necesidad de reasignar un Sistema General al Sector S-1-Prados Bellacos-Este (antiguo Sector P-I, Avda. Valladolid - Camino de Los Royales), en sustitución del Campus Universitario inicialmente previsto. Considerando que se ha visto reducida la superficie del Sector P- 1 de acuerdo con lo expresado en el apartado 4. 1. del presente documento, se modifica la superficie destinada a sistema general, asignando al Sector S- 1 4.878 m² de superficie con destino a sistema general de equipamiento comunitario.

Del resto de sectores de suelo urbanizable, únicamente dos de ellos tienen asignado un sistema general de equipamiento. Son el Sector S-4. Cerro de los Moros, previsto en el anterior Plan General de 1994, al que corresponden 16.345 m² de superficie con destino a Equipo General, y el nuevo Sector S-2, Carretera de Madrid-Sur, al que se asignan 4.359 m² de superficie con destino a Equipamiento Deportivo, con el fin de disponer de la reserva de suelo necesaria para la ampliación de las instalaciones deportivas de Los Pajaritos.

Por otra parte el Ayuntamiento de Soria ha destinado aproximadamente 75 ha de terreno (749.712 m²s) en la Dehesa de Pedrajas a Sistema General de Equipamiento Deportivo, para la ubicación de un Campo de Golf, en base a la solicitud realizada por parte de la Federación Nacional de Golf, al no existir instalaciones para la práctica de este deporte en la provincia, y considerando el interés social y turístico de la propuesta.

7.5.3.4. Sistema general de infraestructuras

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

Será necesaria la ampliación de la infraestructura de saneamiento existente con la previsión de un nuevo colector general en la zona de Los Royales. En las zonas Norte y Este es posible llegar a soluciones parciales, individualmente para cada sector, una vez iniciado su desarrollo urbanístico, debiendo realizar un estudio técnico detallado de su situación respecto a las cotas de vertido de la red actual y las posibles alternativas en



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

función de la ordenación pormenorizada que proponga el Plan Parcial, pudiendo resolver el saneamiento mediante el bombeo de las aguas residuales a la red de colectores existentes. En aquellos sectores más alejados del núcleo urbano actual, resultará necesaria o más conveniente la realización de nuevos colectores o infraestructuras.

En cualquier caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, corresponderá a los propietarios, el deber de realizar las conexiones del sector con los sistemas generales existentes, así como su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y la ordenación que se proponga en el Plan Parcial.

Ello es extensivo a la totalidad de infraestructuras o servicios urbanísticos.

7.6 TRATAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO URBANO

7.6.1. Determinaciones del plan general en suelo urbano

7.6.1.1. Delimitaciones

El Plan General delimita el suelo urbano en el plano a escala 1:25.000 de Clasificación del suelo, y en el resto de planos de ordenación, prevaleciendo en caso de discrepancias entre ellos los planos de escala más detallada, plano n' 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes," a escala 1:1000.

El criterio para la delimitación está determinado en el artículo 11 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, que establece las condiciones que deben cumplir los terrenos para su clasificación como suelo urbano:

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

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

Dentro del suelo urbano se distinguen dos categorías:



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

a) Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

7.6.1.2. Ámbitos para la gestión

El presente PGOU descompone el suelo urbano en cuatro ámbitos diferenciados para la asignación de las determinaciones de planeamiento:

- Sectores; cuya asignación de uso se realiza a nivel global. Son los ámbitos de ordenación detallada del suelo urbano no consolidado.
- Unidades de actuación; ámbitos territoriales que permiten el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, ámbitos de gestión interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado.
- Manzanas edificables: cuya asignación de uso se realiza a nivel pormenorizado.
- Parcela; subdivisión de las manzanas edificables para la ejecución de la edificación.

7.6.1.3. Calificación del suelo. Usos e Intensidades

7.6.1.3.1. Usos.

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

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



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

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

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

- La división del suelo consolidado en manzanas edificables y suelo no edificable de uso y dominio público.
- Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que no estando ordenados necesitan la ejecución de un Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior para su ordenación y calificación pormenorizada.

7.6.1.3.2. Intensidades de uso. Edificabilidades.

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

En el capítulo 2.8 de las Normas Urbanísticas se definen para cada uso pormenorizado las diferentes edificabilidades reales o materializables con la peculiaridad, en la mayoría de los casos, de prevalecer la edificabilidad existente en caso de ser superior ésta a la definida con carácter general. Con ello se evita la situación del "fuera de ordenación" generalizado, asumiendo la patrimonialización de la mayor parte de las construcciones realizadas con arreglo al proceso de construcción de la ciudad.

Excepción a esta generalidad son los edificios declarados expresamente "fuera de ordenación", siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

7.6.1.4. Fomento de Viviendas de Protección Pública

La Normativa urbanística de la Revisión del PGOU recoge como medida de fomento para la construcción de viviendas de protección pública, que en suelo urbano en los edificios destinados a uso residencial, no computará a efectos del cálculo de la superficie edificada, en planta baja, si como mínimo se destina el 50% de la misma para construcción de viviendas de protección pública, y en el resto de las plantas del edificio la parte de las mismas que se destine a V.P.O., en un porcentaje máximo del 10%. De este modo, podrán obtenerse un buen número de este tipo de viviendas, en cada edificio que se construya, consiguiéndose una integración social completa.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

En suelo urbanizable, y conforme establece el artículo 32.21 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, modificado por lo dispuesto en el artículo único a) de la Ley 10/2002, de 10 de julio, que el porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección pública, no podrá ser inferior:

1º En suelo urbanizable delimitado, al 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de los sectores con uso predominante, residencial, con un máximo del 15 por ciento.

2º En suelo urbanizable no delimitado, al 30 por ciento del aprovechamiento lucrativo de cada sector con uso predominante residencial.

8.1.5. Alineaciones

En los planos del PGOU. a escala 1:1000 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", se definen:

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

7.6.2. Densidad de edificación

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

De conformidad con lo previsto en el apartado 1.a) del mismo, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como la altura, el volumen o el fondo edificable, no superan los niveles característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, ya que se mantienen las alturas establecidas por el anterior PGOU del año 1994, así como los índices de edificabilidad (en bloque abierto y vivienda unifamiliar). En tipologías de manzana cerrada, se han fijado las alineaciones interiores o fondos edificables máximos considerando las existentes en los edificios construidos o consolidados en cada manzana, no permitiéndose en ningún caso superar los mismos; manteniéndose igualmente, las alturas establecidas por el PGOU de 1994.

El apartado 1.b) del citado artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León establece lo siguiente:



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

"b) En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas ó 15.000 metros cuadrados construidos por hectárea, el planeamiento izo podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento del aprovechamiento o de la densidad de la población totales. "

Del estudio pormenorizado de la edificabilidad asignada por el presente Plan General para el suelo urbano consolidado, se obtienen los siguientes datos, a partir de los listados catastrales y del planeamiento de desarrollo aprobado en los últimos años:

SUELO RESIDENCIAL:

AMBITO	SUPERFICIE EDIFICABLE m2e
Parcelas con edificación consolidada	1.405.996
Parcelas vacantes (sin edificar)	538.013
Casco Antiguo	545.322
Barriada de Yagüe	60.929
Unidades de Ejecución del PGOU-1994 desarrolladas o incorporadas al suelo urbano consolidado	276.714
PERI Industrias Reconvertibles	39.329
Sectores de suelo urbanizable del PGO U - 1994 desarrollados	146.444
TOTAL	3.012.747

SUELO INDUSTRIAL:

AMBITO	SUPERFICIE EDIFICABLE m2e
Polígonos Industriales Las Casas	841.668

En el cálculo de los metros cuadrados edificables de uso residencial, no se han tenido en cuenta los suelos urbanos de los Barrios Anejos de Soria, por ser núcleos rurales situados en la periferia, exteriores a la ciudad. La densidad edificatoria en estos Barrios es muy inferior a la del núcleo urbano.

El presente PGOU, al igual que el Plan General de 1994, no establece coeficientes de ponderación entre usos en suelo urbano, aplicándose por tanto el coeficiente 1.

Considerando lo expuesto, resulta que el total de superficie edificable en suelo urbano consolidado es de 3.854.415 m2e.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

En cuanto al número de viviendas se tiene lo siguiente:

AMBITO	Nº DE VIVIENDAS
Casco Histórico	4.463
Resto suelo urbano consolidado	15.904
Unidades de ejecución del PGOU-1994 desarrolladas o incorporadas al suelo urbano consolidado	2.270
PERI Industrias Reconvertibles	393
Sectores de Suelo Urbanizable del PGOU-1994 desarrollados	1.334
TOTAL	24.364

Para la obtención del número de viviendas o metros cuadrados edificables por hectárea, en aplicación del artículo 36.1.e) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, se considera la superficie total del suelo urbano consolidado excluyendo las superficies de los terrenos reservados para sistemas generales.

Según medición en cartografía digital, la delimitación de Suelo Urbano Consolidado de la ciudad de Soria (excluidos los Barrios Anejos) engloba una superficie de 472,05 hectáreas.

Superficie de suelo de sistemas generales existentes o previstos en suelo urbano consolidado:

SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE DE SUELO m2s
Equipamientos	551.035
Infraestructuras o servicios urbanos	132.977
Espacios Libres Públicos	287.061
Comunicaciones o vías públicas	433.809
TOTAL	1.404.882 (140,49 ha)

Superficie computable = 472,05 - 140,49 = 331,56 ha.

DENSIDAD RESULTANTE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:

3.854.415 m² / 331,56 has = 11.625,09 m² construibles por cada ha de suelo
24.364 Viv. / 331,56 ha = 73,48 viviendas por cada hectárea de suelo

Siendo inferior, por tanto, a la densidad máxima permitida según el artículo 36 de la Ley' 5/99, de Urbanismo de Castilla y León.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

7.6.3. Síntesis de información y diagnóstico del Casco Histórico de Soria

Con una población relativamente estable, en torno a las 7.000 personas, el casco histórico de Soria constituye el área de centralidad de la ciudad donde se producen la mayor parte de las funciones terciarias especialmente las comerciales y de oficinas existiendo además una importante función residencial, de aproximadamente 3.000 viviendas. Estas funciones se encajan a veces con dificultad, en una estructura urbana de origen medieval que, en general, no ha sido transformada, si bien existen áreas en que se han producido procesos de modificación total. El ámbito global de estudio es de 39 Has.

Aunque en los últimos años la cifra total de población ha variado escasamente, sin embargo ha existido una sustitución cualitativa, de tal forma que aproximadamente un 10% de lo que podrá considerarse población autóctona, generalmente de avanzada edad, ha sido sustituida por habitantes venidos del exterior del casco. No obstante, el conjunto resultante sigue presentando grupos de edad superiores a la media de la ciudad.

Paralelamente, el parque residencial, algo superior a las 3.000 viviendas ha experimentado, especialmente en los últimos años, un fuerte proceso de renovación mediante la sustitución de edificación antigua o la construcción de solares y espacios libres existentes en el centro. En conjunto, puede decirse que, en este momento, existen grandes expectativas de actuaciones inmobiliarias en el casco.

7.6.4. Protección del conjunto histórico-artístico

El presente PGOU contiene, para el Casco Histórico, las siguientes determinaciones:

- Delimitación.
- Usos pormenorizados.
- Objetivos generales relativos al mantenimiento del carácter, estructura, patrimonio edificado de interés y relación de usos.

De acuerdo con la vigente Ley del Patrimonio Histórico Español de 1985 el Conjunto Histórico-Artístico de Soria debe estar protegido mediante un Plan Especial de Reforma Interior y Protección, que fue redactado y aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Soria, en sesión ordinaria de 9 de junio de 1994. Se prevé su revisión en los tres meses posteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General.

Los objetivos principales son los siguientes:

- Mantenimiento de la estructura urbana histórica con mínimas remodelaciones.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

- Catálogo de edificios a conservar, ajustado a las reales posibilidades de rehabilitación de los inmuebles.
- Normas de sustitución respetuosas con las tipologías de agrupación, así como con la morfología de la arquitectura soriana.
- Control flexible de los usos para impedir el progresivo deterioro y abandono de ciertas áreas o la alteración de la esencia del conjunto.

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

Se mantienen en el PGOU el resto de las determinaciones generales contenidas en el Plan General de 1994 respecto al Casco Histórico.

Se plantea, una vez iniciada la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, la conveniencia y necesidad de Revisión del actual Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria (**PERIPCH**), a partir de los siguientes criterios:

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



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

7.7 PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU

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

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

- En el suelo urbano consolidado residencial, los solares actualmente vacantes, deberán edificarse en un plazo máximo de 4 años, a excepción de los situados en el Casco Antiguo, que estarán a los previsto en el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico (PERIPCH).
- En los sectores de suelo urbano no consolidado residencial (a excepción de los previstos en los Barrios anejos) se establece el plazo de un año desde la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU para la redacción del planeamiento de desarrollo, fijándose para los sectores de Industria Reconvertible (Transformación) un plazo indefinido con objeto de no limitar el normal funcionamiento de la industria existente.

En cuanto al suelo urbanizable delimitado, se establece un plazo de desarrollo máximo de 6 meses para el sector Industrial S-14-Área de Valcorba.

En el resto de sectores, el plazo de desarrollo, se determinará en los Programas Municipales de Suelo que deberá elaborar cada Corporación municipal, conforme a lo previsto en el artículo 129 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 93 de la Normativa Urbanística del PGOU. El Programa Municipal de Suelo establecerá aquellas actuaciones o desarrollos que se consideren prioritarios por parte del Ayuntamiento, con la finalidad de contribuir a la regulación del mercado inmobiliario y su periodo de vigencia estará limitado al mandato de la Corporación Municipal que lo apruebe, pudiendo vincularse expresamente a los presupuestos municipales, así como incorporar convenios con otras Administraciones Públicas.



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

8

**INTERVENCIONES REALIZADAS EN EL CASCO HISTÓRICO DE
SORIA Y CONCRETAMENTE EN LA ZONA DEL ÁRI EN EL
PERIODO DEL 1.994 AL 2.003.**



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

INTERVENCIONES REALIZADAS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA Y CONCRETAMENTE EN LA ZONA DEL ÁRI EN EL PERIODO DEL 1.994 AL 2.003.

8.1. MEJORA DE RED VIARIA Y ÁREAS PEATONALES. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Es el tipo de intervenciones que han sido más habituales, y en las que se ha hecho una inversión más considerable. Las intervenciones se han realizado con cargo a programas y presupuestos muy variados, en los que ha participado financieramente todas las Administraciones, incluyendo Europa.

La mayor parte de las obras de mejora del viario que se han realizado han ido acompañadas de intervenciones sobre infraestructuras básicas, sea mejorando las existentes (suministro de agua, electricidad y alumbrado, saneamiento, telefonía, etc.), o introduciendo nuevos servicios (gas natural, telecomunicaciones por cable).

Dentro del inventario de las actuaciones realizadas destacan las siguientes intervenciones:

- Rehabilitación pavimentación zona centro El Collado con refuerzo de alumbrado. Año 1.994.
- Urbanización entorno Callejón del Pregonero. Año 1.994.
- Pavimentación calle Aduana Vieja. Año 1.994.
- Pavimentación y refuerzo de alumbrado en calle Postas. Año 1.995.
- Modificación acceso al centro en calle Real. Año 1.996.
- Urbanización calle Real, tramo Fuente Cabrejas y ruinas de S. Nicolás. Año 1.997.
- Ordenación de la calle Marqués de Vadillo. Año 1.996.
- Pavimentación de la calle Puertas de Pro. Refuerzo de alumbrado. Año 1.997.
- Urbanización Travesía de la calle Postas. Año 1.998.
- Pavimentación de calle Numancia. Año 1.999.
- Pavimentación de calle Estudios. Año 2.001.
- Realineación de la calle Caballeros. 2.002.

La puesta en funcionamiento de muchas de estas actuaciones ha venido acompañada de una operación de restricción al tráfico de paso implantada de forma progresiva, con control de accesos en algunos puntos mediante un sistema de “bolardos” móviles de apertura electrónica, que no siempre está funcionando todo lo bien que debiera. También ha sido obligatorio implantar una nueva regulación del funcionamiento de todo lo que afecta a la carga y descarga.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Dentro de este programa se incluyen las intervenciones habidas sobre las plazas o espacios libres resultantes, las cuales se han integrado habitualmente en los mismos proyectos de urbanización desde los que se han realizado las intervenciones anteriores. Como actuaciones de mayor entidad destacan:

- Rehabilitación pavimentación Plaza Mayor con refuerzo de alumbrado. Año 1.994.
- Plaza de S. Esteban. Instalación eléctrica. Año 1.995.
- Seguimiento arqueológico en Plaza de S. Pedro y Plaza de Nuestra Sra. De Azogue. Año 1.995.
- Urbanización Plaza de Fuente Cabrejas. Año 1.996.
- Urbanización Plaza del Salvador. Año 1.997. Pavimentación. Año 2.003.
- Urbanización y ordenación Plaza Mariano Granados. Año 2.000.

8.2. RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Se han realizado varias intervenciones en materia de rehabilitación o restauración del Patrimonio arquitectónico o Singular, con fondos provenientes de diversas Administraciones. Se puede considerar también como actuaciones públicas algunas intervenciones sobre edificios privados (generalmente de uso religioso), pero que se realizan casi totalmente con fondos públicos. Dentro de este programa se ha intervenido sobre algunos de los edificios más emblemáticos del Patrimonio Monumental de la ciudad de Soria:

- Cripta ruina de la Iglesia de S. Pedro. Año 1.995.
- Obras de rehabilitación de fachada, cubierta e interior de PP. Carmelitas Descalzos, en la Plaza Ramón Ayllón, 9. Año 2.000.
- Iglesia de S. Juan de Rabanera. Año 2.000.
- Iglesia de Sto. Domingo. Año 2.001.
- Obras de rehabilitación y ampliación de la Diputación Provincial de Soria. Año 2.001.
- Claustros y entorno de la Concatedral de S. Pedro. Año 2.002.
- Ruinas de S. Nicolás.
- Ermita de S. Saturio. Año 2.003.

Las actuaciones de rehabilitación de patrimonio residencial han sido escasas, y sobre todo sólo se ha actuado sobre las fachadas y cubiertas de los edificios. Entre ellas se pueden citar los que se han realizado a través de los Planes de Ayudas de rehabilitación de viviendas en el Casco Histórico de Soria, con el siguiente reparto anual:

- Año 1.994, 8 fachadas y cubiertas.
- Año 1.995, 7 fachadas y cubiertas, (concretamente 3 en el ARI).
- Año 1.996, 8 fachadas y cubiertas, (concretamente 1 en el ARI).
- Año 1.997, 4 fachadas y cubiertas.
- Año 1.998, 12 fachadas y cubiertas, (concretamente 1 en el ARI).
- Año 1.999, 11 fachadas y cubiertas, (concretamente 3 en el ARI).



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

- Año 2.000, 14 fachadas y cubiertas, (concretamente 1 en el ARI).
- Año 2.001, 12 fachadas y cubiertas, (concretamente 3 en el ARI).
- Año 2.002, 6 fachadas y cubiertas, (concretamente 2 en el ARI).
- Año 2.003, 7 fachadas y cubiertas, (concretamente 3 en el ARI).

8.3. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

No son excesivamente abundantes las actuaciones en materia de rehabilitación de edificios para su destino final a Equipamientos Públicos, aparte de los edificios Monumentales ya citados.

Tampoco se conoce que se hayan implantado Equipamientos Públicos de nueva planta, aunque si se han realizado obras de adecuación para sus usos actuales o para nuevos usos, en algunos edificios existentes (varios de ellos con un cierto interés arquitectónico). Entre ellos se pueden citar los siguientes:

- Rehabilitación del Convento de Santa Clara para centro docente. Año 1.995.
- Rehabilitación del Palacio de la Audiencia. Año 1.998.

8.4. ACTUACIONES DE INICIATIVA PRIVADA EJECUTADAS EN EL MARCO DEL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

* Edificaciones de nueva planta.

Son las actuaciones más abundantes acometidas por la iniciativa privada. Entre 1.994 y 2.003 se han tramitado un total de 70 expedientes de licencia de obra, que afectan a más de 360 nuevas viviendas en el casco histórico y únicamente 40 viviendas al área de rehabilitación integrada.

Del total de 40 viviendas construidas, aproximadamente 16 se encuentran terminadas y otras 14 están aún en construcción. Existen 2 actuaciones (10 viviendas) en las que no se han iniciado las obras debido a problemas de trámites por ser edificios catalogados, o por estar en trámites de licencia.

Se detecta una especial concentración de estas nuevas construcciones en algunas áreas de borde (C/ Numancia, calle Puertas de Pro, p. Ej.) así como por la construcción de varios edificios destinados a viviendas de pequeño tamaño, tipo apartamento. Al menos 12 viviendas ya terminadas corresponden a esta variedad.

* Actuaciones de Rehabilitación sobre el Patrimonio Residencial.

Entre 1994 - 2003 se ha intervenido sobre un total de 90 edificios en el casco histórico de Soria y concretamente 20 edificios en la zona del ARI. Las actuaciones más abundantes son de rehabilitaciones ligeras (fachadas, cubiertas, o elementos auxiliares), siendo más



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

escasas las rehabilitaciones de cierta entidad. Entre ellas se pueden destacar algunas que alcanzan la categoría de reestructuraciones, como ocurre con C/ Numancia, 9, 11 y 13 (7 viviendas), C/ Numancia, 20, 22, 24 y 26 (20 viviendas), y en la zona del ARI. C/ Zapatería, 36 (11 apartamentos), Plaza El Rosel y S. Blas, 2 (tres viviendas y locales), o C/ Mayor c/v. A C/ Cuchilleros (7 viviendas).

Actuaciones sobre el Patrimonio Monumental.

Además de las actuaciones ya referidas en el apartado B anterior por haber sido financiadas con fondos públicos, se han producido otras actuaciones financiadas, total o parcialmente, por la iniciativa privada, sobre inmuebles de su propiedad, pero que pertenecen al patrimonio monumental, o a la arquitectura de carácter histórico o singular:

- Palacio del Marqués de Vadillo, en C/ Marqués de Vadillo, 2 (BSCH).
- Casa Tudela del siglo XVII, en C/ Caballeros, 21 (Casa residencial).
- Casona del siglo XIX, en C/ Claustrilla, 1 (Hostal posada).
- Convento de Carmelitas, Plaza de Fuente Cabrejas, 6.

*** Cambios de usos e Implantación de nuevas Actividades.**

Se han producido en mayor número en los edificios situados próximos a la Plaza Mayor o en el Collado, donde se observa una creciente implantación de usos hosteleros, muchas veces ocupando locales que anteriormente estaban dedicados a otros tipos de comercio.

*** Concentración Puntual de Actividades.**

Como consecuencia del proceso anteriormente citado, se continua produciendo una fuerte concentración de las actividades hosteleras en ciertas zonas del casco histórico y del ámbito (Plaza Herradores, Plaza de San Clemente, Plaza Mayor, C/ Zapatería y C/ Real) con la consiguiente especialización, rayana casi en el monopolio, y que provoca una total pérdida de variedad urbana y de complejidad social.

*** Dinámica actual y tendencias de futuro.**

Se mantiene una importante dinámica de construcción de nuevos edificios sobre solares vacantes o parcelas ocupadas por usos obsoletos o degradados, sobre todo en algunas de las manzanas menos consolidadas del ámbito.

La dinámica de rehabilitación privada, aún siendo escasa, ha llegado a dominar claramente a las iniciativas públicas, salvo en los aspectos exteriores donde ha existido una importante colaboración. Es de esperar que el efecto demostrativo y ejemplarizante de este Proyecto genere una mayor actividad en este campo, aún con las dificultades que aporta el bajo nivel constructivo y la mala calidad de conservación de muchas de las edificaciones más antiguas del Casco.



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

9

**JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA
DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN**



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN

Estimamos que toda la documentación de Información y Análisis y de Propuestas de Actuación, Gestión y Financiación que componen la presente Memoria-Programa justifican plenamente la necesidad y oportunidad de la Declaración de Área de Rehabilitación de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales que enmarcan este tipo de actuaciones, y en concreto el Real Decreto 2190/1995 y el Decreto 52/1996 de la Junta de Castilla y León y la Orden de 11 de abril de 1996 de la Consejería de Fomento.

Se señalan a continuación las causas principales de ésta necesidad y oportunidad:

- La existencia de un nuevo marco legal vigente en materia de ayudas públicas a la rehabilitación: el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 y el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.
- La existencia de planeamiento urbanístico adecuado, dirigido específicamente a la rehabilitación del área: el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico, que fue redactado y aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Soria, en sesión ordinaria de 9 de junio de 1994. Se prevé su revisión en los tres meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan General.
- La existencia del Plan General de Ordenación Urbana de Soria aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León de fecha 21 de Abril de 1.994.

Actualmente se está realizando la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y se encuentra aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha cinco de Marzo de 2.003.

- La Declaración de Conjunto Histórico de la Ciudad Antigua el 5 de septiembre de 1962 y Declaración como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico del Casco Antiguo de la ciudad por Decreto de la Consejería de Educación y Cultura de fecha 24 de Junio de 1.993.
- La existencia de problemas de deterioro de la edificación y de deficiencias de habitabilidad de las viviendas de entidad muy considerable.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

- La importancia estratégica de esta zona para la recuperación integral de todo el centro de Soria.
- Las características de la población residente, con una composición predominante de ingresos inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.
- La fragilidad demográfica de buena parte de la población, por el predominante envejecimiento de sus componentes, que hace necesaria una intervención pública a la escala adecuada, ante la dificultad de prever iniciativas promovidas totalmente por los usuarios.
- Los elevados valores históricos y arquitectónicos de la edificación de la zona, refrendados por la catalogación del PERIPCH.
- El muy considerable interés histórico artístico del Área, expresado en la presencia de importantes Monumentos.
- La voluntad del Ayuntamiento de Soria de contribuir a la rehabilitación del Área, refrendada por las actuaciones que han ido ya desarrollándose en los últimos años con resultados satisfactorios.
- La reciente aprobación por parte de la Comisión Europea del proyecto RE-Urban Mobil.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA



II – PREVISIONES DE ACTUACIÓN



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

PREVISIONES DE ACTUACIÓN

INDICE

	Página
1 PREVISIONES DE ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN	69
2 PREVISIONES DE ACTUACIÓN EN ESPACIOS LIBRES E INFRAESTRUCTURAS	72
3 OTRAS PREVISIONES DE ACTUACIÓN COMPLEMENTARIAS	76
4 ESTIMACIÓN DE COSTES DE LOS DIFERENTES TIPOS DE ACTUACIÓN	79
4.1. ESTIMACIÓN DE COSTES DE ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN	80
4.1.1. Rehabilitación y reestructuración parcial	81
4.1.2. Reestructuración mayoritaria	90
4.1.3. Reestructuración total	92
4.1.4. Nueva edificación	92
4.2. ESTIMACIÓN DE COSTES DE ACTUACIONES EN ESPACIOS LIBRES	93
4.3. ESTIMACIÓN DE COSTES DE ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS	94
4.3.1. Actuaciones de adecuación de la configuración exterior de los edificios	95
4.3.2. Actuaciones de adecuación de los frentes de los locales comerciales	99
4.4. RESUMEN DE ESTIMACIONES DE COSTES	101
5 JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS ACTUACIONES CON EL MARCO URBANÍSTICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SORIA	108



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

1

PREVISIONES DE ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

1

PREVISIONES DE ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN

Se han identificado para cada uno de los edificios las hipótesis de actuación, en función de su estado de conservación y condiciones de habitabilidad de las viviendas, de su normativa urbanística en el PERIPCH, de sus circunstancias de ocupación y de sus condiciones de propiedad y tenencia.

Estas previsiones de actuación tendrán una implicación directamente económica, al determinar las necesidades de financiación pública.

Apoyándonos en el conocimiento de los problemas de esta zona queremos subrayar que, con independencia de las posibilidades de financiación pública, la rehabilitación integral del área, en todos sus aspectos, deberá contemplarse en una perspectiva temporal relativamente amplia y, desde luego, superior a los tres años de financiación que podrían ser aplicados a las actuaciones según el Real Decreto 1/2002 del Ministerio de Fomento (de 11 de enero, sobre Medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005), y sí en los siete años que posibilita el Decreto 52/2002 de la Junta de Castilla y León (de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009).

Por ello, para la previsión de las actuaciones y de los costes hemos efectuado una estimación económica orientada por los siguientes criterios:

- a) Cuantificación de los costes totales de las obras para la plena rehabilitación de la edificación del Área, en todos sus componentes:
 - Actuaciones de Intervención Parcial. Dirigidas principalmente a alcanzar la adecuación estructural y funcional del inmueble, según las exigencias del PERIPCH y del Real Decreto 1/2002 del MI de Fomento y el Real Decreto 52/2002 de la Junta de Castilla y León. Se distinguen diferentes tipos según lo establecido en el PERIPCH en función de las características de la intervención y del inmueble: Restauración, Conservación, Consolidación, Rehabilitación o Reestructuración.
 - Actuaciones de Intervención Mayoritaria o Total (integral). Según las exigencias del PERIPCH y del Real Decreto 11/2002 del Mº de Fomento y el Real Decreto 52/2002 de la Junta de Castilla y León. Se distinguen diferentes tipos según lo establecido en el PERIPCH en función de las características de la intervención y del inmueble: Restauración, Conservación, Consolidación, Rehabilitación o Reestructuración.
 - Actuaciones de Nueva edificación sobre solares o ruinas. Según las exigencias del PERIPCH y del Real Decreto 1/2002 del Mº de Fomento y el Real Decreto 52/2002 de la Junta de Castilla y León. Se reserva este tipo de actuaciones para los



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

edificios en ruina y solares, donde se plantean operaciones de acabado del área. Se incluyen en este apartado las "Obras de reconstrucción" y las de "Obra nueva" del PERIPCH.

- Actuaciones en la Configuración Exterior de los edificios, realizadas independientemente o conjuntamente con actuaciones en elementos comunes.
- Actuaciones de Adecuación de Frentes de Locales Comerciales.
- Actuaciones de Adecuación de Habitabilidad de la Viviendas.
- Adecuación de locales.

Se estudiarán individualmente las posibles condiciones de actuación en los edificios incluidos en Unidades de Actuación, en Áreas de Intervención Espacial, Programas de Adecuación Ambiental y Arquitectónica y Actuaciones Puntuales de Mejora Ambiental definidas por el PERIPCH.

- b) Estimación de las prioridades de actuación en el periodo de vigencia de los marcos financieros del Real Decreto 1/2002 del Mº de Fomento - años 2003, 2004 y 2005, y del Real Decreto 52/2002 de la Junta de Castilla y León - años 2003 a 2009 .

Esta determinación de prioridades se efectúa por el Ayuntamiento de Soria en función de criterios técnicos y otros específicos del gobierno local y es la siguiente:

- La rehabilitación o renovación de los edificios en deterioro extremo o ruina, cuya presencia incide de modo muy negativo en la zona, generando fenómenos de decadencia y degradación del entorno.
- La rehabilitación o renovación de los edificios que, por uno u otro motivo, hoy se encuentran abandonados y desocupados.
- La realización de obras en los elementos comunes e instalaciones generales de los edificios con condiciones de deterioro medio, alcanzando los niveles legales de adecuación funcional y estructural.

En cambio creemos que tiene menor orden de prioridad pública las obras de adecuación de los elementos privativos de las viviendas y locales por dos motivos:

- a) Porque este tipo de obras suele venir inducido por la realización de obras en elementos comunes.
- b) Porque, desde una perspectiva de eficiencia de medios de la gestión pública, resultará más adecuado concentrar los esfuerzos en las actuaciones de naturaleza "estructural", en elementos comunes e instalaciones generales.



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

2

**PREVISIONES DE ACTUACIÓN EN ESPACIOS LIBRES
E INFRAESTRUCTURAS**



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

2

PREVISIONES DE ACTUACIÓN EN ESPACIOS LIBRES E INFRAESTRUCTURAS

Se han recogido actuaciones previstas en el PERIPCH que todavía no han sido ejecutadas, aunque mejorando sus propuestas de diseño, basándonos en la experiencia de las intervenciones realizadas en los últimos años.

Las actuaciones principales en la adecuación de espacios libres serán las siguientes:

- 1) Programa de mejora y recuperación del entorno de las ruinas de San Nicolás.
Obras de urbanización, accesos a calle Postas y adecentamiento de espacios libres (2.004 – 2.005)
- 2) Programa de mejora del entorno de los antiguos cocheros de Gonzalo Ruiz.
Obras de urbanización, vallado del recinto y mejora de espacios libres (2005-2006).
- 3) Las calles Zapatería, Del Común y Aguirre (2.005 – 2.006).
- 4) Programa de mejora y recuperación del entorno de la iglesia de La Mayor.
Las calles Arco del Cuerno, Carbonería y Plaza de S. Gil (2005-2006).
- 5) La plaza Fuente de Cabrejas, calle Mayor, Sorovega, Cuchilleros y su entorno.
(2006-2007).
- 6) La plaza Ramón Ayllón, calle Del Carmen y su entorno (el trinquete) (2006-2008).

Corresponderá al Ayuntamiento de Soria establecer las previsiones y compromisos de actuación de los espacios libres del Área.

Desde el punto de vista técnico entendemos que todas las actuaciones señaladas deberían ser realizadas, o al menos proyectadas y contratadas, en la etapa 2004-2008, no sólo porque esas obras vienen requeridas por las extremas deficiencias existentes en esos espacios, sino también, y sobre todo, por sus efectos positivos para la regeneración del tejido edificado, alentando iniciativas privadas tanto en la rehabilitación de edificios, como en la incorporación de nuevos residentes o la reactivación de las actividades comerciales y económicas.

En este sentido el Documento de Previsiones de Actuación incorpora:

- a) Documentos gráficos sobre los criterios de adecuación de estos espacios libres.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

- b) Una estimación de Presupuesto, apoyándose en mediciones de los espacios a adecuar y determinación de costes de los diferentes componentes y materiales de pavimentación, alumbrado público, mobiliario urbano, etc.



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

3

OTRAS PREVISIONES DE ACTUACIÓN COMPLEMENTARIAS



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

3

OTRAS PREVISIONES DE ACTUACIÓN COMPLEMENTARIAS

Se han incorporado como previsiones específicas de actuaciones complementarias de la rehabilitación de la edificación y de la adecuación de los espacios libres.

1) LA ADECUACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS

Subrayamos la importancia que deberá adquirir el desarrollo de un Programa integral de restauración de fachadas y elementos exteriores, siguiendo las pautas de las recientes iniciativas municipales:

- Ayudas para la rehabilitación de fachadas de la ciudad de Soria, dentro del Plan de Ayudas Económicas para la rehabilitación de viviendas en el Casco Histórico de Soria.

Entendemos que en el período 2002-2009 debería alcanzarse la mayoritaria adecuación y restauración de los edificios protegidos del Área, y la recomposición y adecuación de algunos edificios recientes, especialmente disconformes con el entorno histórico.

Por supuesto, estos objetivos de adecuación y cualificación de la "imagen exterior" deberán ser coherentes con los planteamientos de rehabilitación estructural de los edificios, como se refleja en la Propuesta de Normativa.

2) ACTUACIONES DE ADECUACIÓN DE FRENTES DE LOCALES COMERCIALES

Comprenderán todas las actuaciones necesarias para la adaptación de los frentes de locales comerciales a las condiciones históricas del entorno y, en el caso de edificios protegidos, a su composición y lenguaje específicos.

3) ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

Se incluyen en este grupo actuaciones puntuales que contribuyan a la mejora de componentes específicos del edificio o a aspectos particulares de su uso, como por ejemplo:

- a) Adaptación de accesos de edificio, o de interiores de viviendas o de otras componentes del edificio al uso de minusválidos, o para uso de personas mayores de 70 años (movilidad reducida).



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

- b) Adaptación de instalaciones a la Normativa Técnica vigente.
- c) Actuaciones que incidan en el ahorro energético.
- d) Reparaciones puntuales por motivos de seguridad, o que mejoren las condiciones de estanqueidad de cerramientos o cubiertas.
- e) Actuaciones puntuales de mejora y adecuación de fachadas, que comprenderán, por ejemplo, la supresión de elementos disconformes en fachadas de plantas superiores o cubiertas y, en su caso, la reposición de elementos congruentes con las características arquitectónicas del edificio, de acuerdo con los criterios generales de las condiciones estéticas y formales del PERIPCH.

Podrá realizarse con independencia de Actuaciones de adecuación general de la configuración exterior.



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

4

**ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE
LOS DIFERENTES TIPOS DE ACTUACIÓN**



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE LOS DIFERENTES TIPOS DE ACTUACIÓN

El desarrollo de la anteriores estimaciones y previsiones de actuación han conducido a una visión sintética de los costes de los diferentes tipos de actuaciones, que diferencia:

- Actuaciones en la edificación.
- Actuaciones complementadas.
- Actuaciones sobre la configuración exterior de la edificación: fachadas, huecos, cornisas, aleros, coberturas, etc.
- Actuaciones de adecuación de frentes de locales.
- Actuaciones en espacios libres.

4.1. ESTIMACIÓN DE COSTES DE ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN

Establecemos cuatro tipos de actuación sobre la edificación, en función de la intensidad y características resultantes de la intervención, que definimos del siguiente modo:

- Intervención Parcial.- Se entiende por Intervención parcial" a las actuaciones que suponen una intervención inferior al 25% de la superficie total del edificio. Se distinguen diferentes tipos según lo establecido en el PERIPCH en función de las características de la intervención y del inmueble: Restauración, Conservación, Consolidación, Rehabilitación o Reestructuración.
- Intervención Mayoritaria.- Cuando la superficie afectada por la actuación se extiende a valores que se encuentran entre el 25% y el 75% de la superficie del edificio. Se distinguen diferentes tipos según lo establecido en el PERIPCH en función de las características de la intervención y del inmueble: Restauración, Conservación, Consolidación, Rehabilitación o Reestructuración.
- Intervención Total o Integral.- Supone el vaciado del edificio en una superficie que oscila entre el 75% y el 100% de la superficie total. Lleva a menudo aparejada una reconsideración tipológica de la planta. Se distinguen diferentes tipos según lo establecido en el PERIPCH en función de las características de la intervención y del



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

inmueble: Restauración, Conservación, Consolidación, Rehabilitación o Reestructuración.

- Nueva edificación.- Se reserva este tipo de actuaciones para los edificios en ruina y solares, donde se plantean operaciones de acabado del área. Se incluyen en este apartado las "Obras de reconstrucción" y las de "Obra nueva" del PERIPCH.

Pasaremos ahora a ver en detalle la estimación de costes para cada una de las categorías que hemos definido.

4.1.1. INTERVENCIÓN PARCIAL

Definiremos en esta categoría todos los tipos de obra que se han considerado atendiendo a cada uno de los elementos constructivos en los que se interviene:

SEGURIDAD ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVA

Se han evaluado todas las intervenciones de rehabilitación necesarias para el mantenimiento de la función portante de la estructura del edificio. Se incluyen actuaciones en cimentación, muros de carga, muros entramados en medianeras, interiores y patios de luces, forjados y estructura horizontal y estructura de cubierta.

Se han evaluado por una parte las demoliciones previas necesarias para la intervención y por otra las obras de sustitución, refuerzo o consolidación de la estructura existente.

Para la previsión de presupuesto se ha considerado como elemento básico de valoración y medición un módulo estructural que hemos encontrado muy común en la zona de estudio, y que corresponde a una línea de carga extrema y otra intermedia de 4,50 m de banda de forjado, con posible reparación puntual en dos luces discretas de 5,00 m cada una. Ello proporciona como módulo de medición básica una superficie de 45 m² de planta construida.

Para previsiones de presupuesto en los que se ha estimado necesario, por su incidencia en los precios globales, se han considerado coeficientes que afectan al precio base, dependiendo de las alturas de los edificios en que se interviene, incluyendo las combinaciones que van desde planta baja y una superior, hasta planta baja con cuatro alturas.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

DESMONTAJES Y DEMOLICIONES

DESMONTAJES EN ESTRUCTURA

Se ha estimado para el módulo el volumen de escombros resultante para vigas, entramados, forjados y rellenos correspondientes a la estructura más frecuente de la zona, calculando posteriormente la repercusión por m² de superficie construida.

En los precios aquí señalados se incluye el desmontaje puntual de piezas de forma controlada y su traslado a pie de obra. Dado el carácter de las obras se prevé la posibilidad de recuperar parte del material desmontado para su posterior reutilización, por lo que cabe extremar las precauciones en su tratamiento en el desarrollo de los trabajos.

En el precio estimativo se incluyen todas las operaciones necesarias para llevar a cabo la finalidad de los desmontajes, incluyendo apeos de estructuras próximas y que no necesiten intervención, andamios tubulares metálicos o similares, medios mecánicos, plataformas voladas y transporte de escombros a vertedero.

Los costes estimados son:

m ³ demolición	113,21.- €/m ³
m ³ carga y transporte	26,25.- €/m ³
Total	139,46.- €/m ³

Volumen de escombros (m³) por módulo:

Vigas y forjados	3,46 m ³
Forjados	3,07 m ³
Entramados	1,42 m ³
Rellenos	10,05 m ³
TOTAL	18,00 m ³

Superficie (m ²)	Volumen de escombros (m ³ /m ²)	Repercusión (€/m ²)
45,00	0,40	55,78 €/m ²

DESMONTAJES DE CUBIERTA

Al igual que en el capítulo anterior, se estudia el volumen de estructura de cubierta resultante del desmontaje necesario para las obras de rehabilitación, considerando, finalmente, la repercusión por m² de superficie medida en proyección horizontal.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Se considera en esta previsión de precios el desmontaje de estructura principal y secundaria, quedando excluida la del material de cubrición.

Dada la complejidad de las obras se incluyen en el presupuesto estimativo todos los trabajos auxiliares para el desmontaje de piezas, incluyendo apeos, elementos estructurales provisionales de refuerzo, andamios, medios mecánicos, medidas de seguridad, traslado y carga de escombros en obra y transporte a vertedero.

Al igual que en el capítulo anterior se prevé la posibilidad de recuperación de piezas cuyo estado de conservación así lo permita, por ello, se estima en la previsión presupuestada el cuidado en el acopio del material para su posterior reutilización.

Los costes estimados son:

m3 demolición 213,30 €/m3

m3 carga y transporte 50,04 €/m3

Total 263,34 €/m3

Volumen de escombros (m3) por módulo:

Estructura principal 3,22 m3

Estructura secundaria 3,70 m3

TOTAL 6,92 m3

Superficie (m2)	Volumen de escombros (m3/m2)	Repercusión (€/m2)
45,00	0,15	39,50 €/m2

CONSTRUCCIÓN DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES

CIMENTACIONES

Se ha previsto asimismo la repercusión por m2 construido en planta baja de las obras necesarias en cimentación. Para calcular el volumen de obra necesaria se ha utilizado el módulo ya citado en los apartados anteriores.

Se prevé en el precio la dificultad inherente a la realización de obras en edificios en proceso de rehabilitación. Por ello los precios han incluido todos los medios auxiliares necesarios que precisen las demoliciones, excavaciones, transporte de tierras, o suministro de material.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Dada la diferente complejidad que pueden presentar ese tipo de actuaciones se han previsto tres tipos diferentes de precios estimativos.

a) En cimentaciones directas, los precios incluyen:

Excavación de pozos, zapatas y zanjas de profundidad variable, a mano o con procedimientos no mecanizados, con elevación y carga de productos.

Transporte y descarga a vertedero de los productos resultantes de las excavaciones o demoliciones, incluso vertido.

Suministro y puesta en obra de hormigón pobre en masa, consistencia plástica, colocado en fondos de excavación, a cualquier profundidad, para capa de limpieza y/o rellenos.

Suministro y colocación de acero corrugado.

Suministro y puesta en obra de hormigón para armar, consistencia plástica, incluso vertido, vibrado y curado, colocado a cualquier profundidad, en zapatas, pozos y zanjas de cimentación.

Relleno, regado y apisonado de tierras en zanjas, a mano, con suelos adecuados.

Excavación en bataches, con extracción de material a los bordes con parte proporcional de medios auxiliares, entibaciones y apeos de madera.

b) En el caso de la existencia de sótanos o semisótanos, los precios incluyen el tratamiento perimetral de muros, además de la impermeabilización y acabados. Asimismo, se considera la repercusión por m² construido de la construcción de pantallas y todo tipo de cementaciones continuas, en las que se incluyen todos los procesos de obra descritos en el apartado anterior.

c) En el caso de que sea necesario se considerará la realización de cimentaciones especiales, a decidir por la dirección facultativa.

Están incluidos en los precios todos los trabajos necesarios para la construcción de cámaras de aire ventiladas para el tratamiento de humedades en muros de sótano y planta baja, incluyéndolos en su repercusión por m² de superficie construida.

Se han considerado todos los medios necesarios para la terminación de las obras de cimentación, tales como medios mecánicos para perforado, traslado y evacuación de tierras, medidas de seguridad, estructuras provisionales y protecciones para elementos en buen estado.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Los precios estimados son por m2 de superficie construida en planta baja:

Cimentaciones directas puntuales	Cimentaciones directas continuas	Cimentaciones especiales
121,83 €/m2	243,65 €/m2	365,89 €/m2

ESTRUCTURA VERTICAL Y HORIZONTAL

En función de los presupuestos estimativos se prevé el coste en repercusión por m2 total de superficie construida de las intervenciones necesarias para la sustitución o refuerzo de las estructuras existentes que presenten deterioro.

Se consideran elementos a sustituir o reforzar aquellos que presenten un nivel de deterioro tal que impida la transmisión de cargas al terreno, ya sea en estructuras verticales como horizontales. Las patologías más frecuentes son: fatiga de material por sobrecargas, biodeterioros y rotura de encuentros constructivos.

Los elementos susceptibles de intervención aquí presupuestados son aquellos que cumplan función portante para el conjunto del edificio, comprendiendo pies derechos, vigas, elementos de forjados, tornapuntas, jambas, carreras, pontones, zancas de escaleras y todos los elementos de apoyo que conformen el entramado estructural

No se estiman presupuestos de estructura de cubierta por estar englobado en el capítulo siguiente.

Para la estimación aquí realizada se ha considerado el módulo de edificación tipo en la zona estudiada. Los materiales y sistemas constructivos a emplear serán los más apropiados para cada intervención.

Las operaciones a realizar serán de sustitución completa del material para aquellas piezas que debido a su extremo deterioro hayan agotado su capacidad portante. El refuerzo se realizará cuando la estructura existente necesite un aumento de sección para mantener su función. Para ambos casos se han estimado todos los medios auxiliares incluyendo:

- Colocación, desmontaje de andamios tubulares metálicos o similares.
- Apeos y estructuras temporales para el mantenimiento de las zonas que no precisen intervención y que sea necesario mantener.
- Protección de las zonas colindantes afectadas por las obras.
- Plataformas especiales.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

- Apuntalamientos.
- Anclajes temporales.
- Instalaciones de protección.
- Medidas de seguridad.

Se incluyen también en el presupuesto estimativo todas las obras accesorias para la rehabilitación estructural, entre otras:

- Cajeados puntuales en muros para la incorporación de refuerzos.
- Consolidaciones de fábrica de entramado que afecte la integridad estructural del edificio.
- Cosido de grietas existentes.
- Tratamiento específico de encuentros constructivos principalmente cuando las piezas sean de distinta naturaleza.

Por último se prevé la estimación de precios mediante la introducción de unos coeficientes con el fin de responder a la complejidad de toda obra de rehabilitación y a la dificultad que entraña el tratamiento de zonas de difícil accesibilidad y las limitaciones espaciales en el ámbito en el que se realizan los trabajos.

Por todo ello se estima que el valor unitario básico repercutido al m² de rehabilitación estructural del edificio es de 131,71 €/m², que afectada de los coeficientes ya citados, nos irá dando el precio unitario estimado en cada caso.

ESTRUCTURA DE CUBIERTA

En función de la tipología estructural de cubierta en la zona estudiada se ha previsto, con el mismo criterio metodológico que en el punto anterior, un coste estimado por m² construido de cubierta en proyección horizontal.

Los presupuestos estimados comprenden todas aquellas obras que tienen por finalidad el mantenimiento de la capacidad portante de la estructura de cubierta.

Según el estudio tipológico realizado en la zona las estructuras de cubierta más frecuentes están compuestas por pares, tirantes, durmientes, cumbreras, correas, postes, nudillos y canecillos



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Las patologías más frecuentes que justifican la sustitución o refuerzo de estos elementos son: rotura de encuentros constructivos por deformación de piezas y pudriciones así como la flecha excesiva de elementos que trabajan a flexión por exceso de carga más allá del límite admisible.

La sustitución o refuerzo de cada elemento se realizará a indicación de la dirección facultativa según el nivel de daño existente.

Para ello se incluyen en el presente capítulo todos los medios auxiliares, tales como grúas para el traslado de material, andamiajes, sistemas de protección, apeos puntuales, plataformas especiales y medidas de seguridad. Se hace especial hincapié en el cuidado de las piezas no dañadas con las medidas de protección necesarias para este fin, así como el incremento de precios obligado por la dificultad en la realización de los trabajos en espacios de difícil maniobrabilidad.

La consideración de estos factores eleva la repercusión por m² de superficie de cubierta a una estimación de 148,53 €/m², obtenida a partir del módulo básico considerado para todos los elementos estructurales.

ADECUACIÓN DE PATIO DE LUCES Y MEDIANERÍAS

En función de un nivel de deterioro habitual en acabados exteriores de muros, se ha considerado un precio por m² de superficie de fachada de patio, sin incluir la consolidación estructural del muro soporte sobre el que se realiza la obra, ya que está incluido en el capítulo de estructuras.

En el precio estimado se evalúa por una parte el picado de revocos y enfoscados existentes y degradados por medios manuales o mecánicos según la complejidad de la actuación.

En segundo lugar se prevé la realización de tratamientos superficiales del muro soporte con el fin de permitir la mejor adherencia del mortero, como limpieza y rejuntado. Esta operación se realizará con especial intensidad en aquellos casos en los que la patología existente provenga no solamente del deterioro del propio material de revestimiento, sino de aquellos otros producidos en el propio soporte, como humedades, fisuras, etc. El tratamiento aquí señalado se realizará siempre tras haber realizado la reparación necesaria en el muro estructural.

Por último, se ha evaluado el precio del enfoscado completo de los muros con morteros de preparados impermeabilizantes y para reponer las calidades habituales en los edificios estudiados.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Para la realización de todo el proceso se incluye la repercusión de los medios auxiliares necesarios: montaje, desmontaje y alquiler de andamios tubulares metálicos o similares, medidas de seguridad, plataformas de trabajo, arriostramientos, mallas protectoras, etc. Están incluidos la carga de escombros, así como su traslado a vertedero.

En el precio quedan incluidos todo el aumento de gastos inherentes a los trabajos en el área con características similares a la estudiada, con problemas análogos derivados de la dificultad de accesos a patios interiores y el tratamiento de medianerías en zonas habitadas.

Con todo ello el precio estimado por m2 de superficie de fachada de patio o medianería sería de 69,73 €/m2.

INTERVENCIÓN EN INSTALACIONES GENERALES

Se han previsto precios globales para el conjunto de reformas necesarias para el buen funcionamiento de las instalaciones actualmente deterioradas.

Se consideran, en primer lugar, todas las demoliciones y desmontajes necesarios, tanto en las redes de instalaciones como en los acabados exteriores. Para ello se prevén todos los costes de acometidas y regulación, equipos de protección, y los medios auxiliares para la finalización de las obras. Se incluye asimismo el suministro de materiales necesarios.

En la red de saneamiento se han considerado la red general de bajantes que discurren por el interior del edificio, así como la reforma en arquetas, acometidas y elementos de conexión.

En lo referente a las instalaciones eléctricas se han presupuestado todas las obras necesarias para el cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).

Para el precio se han estimado los diferentes costes unitarios según las alturas de la edificación según el siguiente cuadro:

	B+1+BC	B+2+BC	B+3+BC	B+4+BC
Inst. Agua	4.800 €	5.047 €	5.307 €	5.555 €
Inst. Saneamiento	3.597 €	3.786 €	3.974 €	4.163 €
Inst. Eléctrica	6.251 €	6.557 €	6.994 €	7.135 €
Inst. Gas Natural	5.991 €	6.309 €	6.628 €	6.946 €



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

ADECUACIÓN DE PORTAL, ACCESOS Y ESCALERAS

Debido a las diferentes calidades existentes, tanto en la configuración espacial como en los acabados, se han considerado en la presente estimación de presupuesto tres categorías distintas para evaluar las obras de reforma que se van a acometer en las zonas comunes de las fincas.

En la categoría A se han incorporado todos aquellos accesos y escaleras de reducidas dimensiones con elementos y acabados con un nivel de calidad sencillo.

En la categoría B se han considerado elementos y acabados de calidades medias.

En la categoría C se han incluido todos aquellos portales, accesos y escaleras de grandes dimensiones, así como acabados de alta calidad, incluyendo la posibilidad de existencia de elementos ornamentales.

En la estimación presupuestada se han incluido todas las reformas en acabados de espacios comunes de portal, accesos y escaleras, incluyendo:

- Sustitución de peldaños y todo tipo de piezas cuyo deterioro así lo precisen.
- Limpieza general de todo tipo de paramentos.
- Restauración de elementos decorativos.
- Picado y reparación de acabados, tanto en solados como en paramentos verticales y horizontales.
- Reparación o sustitución de barandillas o pasamanos en escaleras.
- Reparación o sustitución de piezas en huecos de ventanas, como carpinterías o elementos de vidriería.

Están incorporados al presupuesto estimativo todos los medios auxiliares necesarios para llevar a buen término las obras previstas. No se incluye el tratamiento de zancas de escalera por estar ya tratado en el capítulo destinado a tratamiento de estructura.

Se evalúan los costes unitarios de reforma en relación con el número de alturas de la edificación según la siguiente tabla:

	B+1+BC	B+2+BC	B+3+BC	B+4+BC
Categoría A	3.785 €	5.678 €	7.572 €	9.464 €
Categoría B	5.047 €	7.572 €	10.095 €	12.619 €
Categoría C	6.317 €	9.464 €	12.619 €	15.773 €



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

ADECUACIÓN DE INTERIORES

Se han presupuestado en el presente capítulo todas las obras necesarias para mantener el perfecto acabado de los elementos afectados por las obras de reforma estructural y funcional del edificio. Se incluyen asimismo todas las obras accesorias a las reformas de las instalaciones en el conjunto de la finca.

Se incluyen en los presupuestos la repercusión por m² de superficie construida en planta de todas las obras, incluyendo tratamiento de paramentos verticales y horizontales, solados, carpinterías, reparación de huecos, tabaquería interior, instalaciones, etc.

Las calidades estimadas serán las mismas que las existentes previamente en el edificio.

Se ha valorado la repercusión de todas las dificultades de accesibilidad incluidas en el tratamiento de edificios en el proceso de rehabilitación, contándose con todos los medios auxiliares que sean necesarios.

El precio estimado por m² de superficie construida para todas las obras descritas es de 135,37 €/m².

4.1.2. INTERVENCIÓN MAYORITARIA

Se han previsto en la estimación de costes de este apartado las siguientes operaciones:

Demoliciones necesarias para la transformación del edificio entre un 25% y un 75%, según cada caso, interviniendo tanto en zonas comunes como en espacios privativos.

Mantenimiento y consolidación de fachadas existentes.

Nueva edificación de los volúmenes demolidos.

DEMOLICIONES

Se prevén todos los trabajos necesarios para la demolición y desmontaje de vigas, entramados, forjados, muros, así como el resto de elementos que componen el volumen interior del edificio.

Se incluyen en los precios los medios mecánicos necesarios, medidas de seguridad, bajada de escombros a pie de obra, carga y traslado a vertedero.

Para la evaluación presupuestada del conjunto de operaciones se ha considerado un módulo de 4,5 m x 10,0 m de tipología constructiva habitual en la zona, con todo ello se ha calculado la repercusión por m² de superficie construida.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Hemos considerado en la estimación presupuestaria la dificultad inherente en la realización de trabajos en el centro histórico de la ciudad con las limitaciones espaciales que ello conlleva. Los precios estimados son los siguientes:

m3 demolición	127,16.- €/m3
m3 carga y transporte	26,66.- €/m3
TOTAL	153,82.- €/m3

Volumen de escombros (m3) por módulo:

Vigas y forjados	3,46 m3
Forjados	3,07 m3
Entramados	1,42 m3
Rellenos	10,05 m3
TOTAL	18,00 m3

Superficie (m2)	Volumen de escombros (m3/m2)	Repercusión (€/m2)
45,00	0,40	61,53 €/m2

ESTABILIDAD DE FACHADAS DURANTE LA OBRA

Se ha previsto en las estimaciones la preservación íntegra de la fachada durante el proceso de reestructuración interior.

Los gastos derivados de la necesidad de preservar las fachadas existentes durante el proceso de las obras son:

- Montaje, desmontaje y alquiler (durante los tiempos estimados para este tipo de obras) de los andamios de carga necesarios para el mantenimiento íntegro de la fachada.
- Medidas de seguridad y protección necesarias en todo el proceso.
- Apeos y estructuras de apoyo.
- Plataformas de trabajo.
- Instalaciones de protección.
- Medios mecánicos necesarios.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Hay que destacar consideraciones entorno a la dificultad de actuación en calles de limitadas dimensiones, así como el cuidado en el mantenimiento de los muros estructurales para evitar la aparición de nuevas patologías durante el proceso de reestructuración interna.

En el caso de existir patologías inherentes al propio muro portante, se han previsto actuaciones concretas de intervención, como eliminación de sales en elementos pétreos y fábricas, corrección de humedades, o posibles defectos en los encuentros constructivos.

En relación a las obras de consolidación de fachadas se han considerado primeramente el picado local de enfoscado, revocos y acabados en mal estado o que precisen reforma, así como las demoliciones de fábrica en porcentajes estimados.

Para todo el conjunto de operaciones referidas anteriormente se ha considerado un valor estimado por m2 de superficie de fachada de 195,33 €/m2.

4.1.3. INTERVENCIÓN TOTAL O INTEGRAL

Se ha previsto un presupuesto estimativo por m2 construido para la edificación de reestructuración total en interiores incluyendo zonas comunes y privativas.

Se han evaluado precios referidos a calidades medias tanto en plantas altas, como en planta baja.

El presupuesto incluye todas las partidas para la completa finalización de las obras, excluyendo aquellas ya incorporadas en el capítulo referente a tratamiento de fachadas.

En los precios considerados en planta baja se han incluido todas las operaciones necesarias para su futura utilización en actividades comerciales.

Los precios estimados son:

- | | |
|---|----------|
| - m2 superficie construida en planta baja: | 378 €/m2 |
| - m2 superficie construida en plantas superiores: | 631 €/m2 |

4.1.4. NUEVA EDIFICACIÓN

Se han considerado para los edificios de nueva edificación todas las partidas necesarias para la finalización de las obras, incluyendo zonas comunes y privativas.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Los costes se han establecido para un edificio de tamaño medio, entre medianerías, con la tipología más habitual en el casco histórico de Soria, con los acabados, tanto en fachada como en cubierta, correspondientes al área en la que se construye y a definir en proyecto. Las calidades establecidas son de tipo medio.

Han sido consideradas en los medios auxiliares de la edificación, tanto en el capítulo de demoliciones como en la construcción de planta baja y plantas altas, las dificultades inherentes a la construcción en zonas de difícil acceso (son además zonas habitadas).

Con todo ello los precios estimados por m² de superficie construida son:

- Demoliciones: 53 €/m²
- Construcción de planta baja: 378 €/m²
- Construcción de plantas superiores: 631 €/m²

4.2. ESTIMACIÓN DE COSTES DE ACTUACIONES EN ESPACIOS LIBRES

Haremos las previsiones de costes de actuación en espacios libres mediante la comparación con obras similares, asignando a módulos convencionalmente utilizados en el tratamiento de dichos espacios los valores actualizados obtenidos de intervenciones recientes.

Suponemos que los valores que vamos a adoptar pueden tener dispersiones del 10% en actuaciones convencionales, y dispersiones del 20% en actuaciones de carácter singular.

Intervenciones en espacios libres. Establecemos unas obras tipo según el carácter de la actuación, así tenemos:

- a) Rehacer encintados de aceras y pavimentación de calzadas, con todos aquellos elementos de base que sea necesario rehacer. Su coste tendrá un precio de 31,01 €/m².
- b) Incidencia de reparaciones o acondicionamiento de redes de recogida de aguas, riego, abastecimiento de agua y de redes eléctricas y de comunicaciones, que se estima en 44,10 €/m².
- c) Pavimentación de aceras, cuyo coste para calidades medias se estima en 36,92 €/m².
- d) Costes de mejora o sustitución de alumbrado público, que se estiman en 6,83 €/m².



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

- e) Espacios pavimentados de carácter convencional y de gran superficie, se estiman en 189 €/m².
- f) Espacios pavimentados en proximidades de monumentos, o creación de espacios de especial complejidad de pavimento, que se estima, tanto por su superior calidad material, como por lo complejo de su replanteo y ejecución, entre 263 y 352 €/m² en función de la complejidad espacial.
- g) Espacios ajardinados, en los que se incluye la reordenación de la vegetación o la plantación, las redes de riego específicas del área ajardinada, y parte del mobiliario urbano, se estima su incidencia por unidad de superficie en 157,51 €/m²
- h) Repercusión por nuevo trazado o reordenación de redes de instalaciones urbanas. En esta situación, la incidencia es menor que en el caso de obras en calles, por lo que la estimamos en 31,19 €/m².
- i) Alumbrado convencional en espacios libres, que al igual que el capítulo anterior tiene una menor incidencia que en los espacios tratados como calle-corredor. Su estimación es de 3,44 €/m²
- j) Alumbrado especial en espacios de carácter monumental. Su coste representa una cantidad de 14,76 €/m²

4.3. ESTIMACIÓN DE COSTES DE ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

Distinguiremos dos tipos de intervenciones: actuaciones sobre la configuración exterior de los edificios y actuaciones en los frentes de locales comerciales.

Las razones para la creación de estas dos categorías obedece más a planteamientos de la posterior gestión de estas intervenciones (de por sí muy diferente), que a la lógicas espacial y constructiva.

Salvo en el caso excepcional donde fachada y frente comercial están claramente diferenciados (caso de los soportales del Collado), esta forma de segregar la planta baja comercial del resto del plano de fachada puede plantear algunos problemas de concepto, que intentaremos aclarar en los siguientes párrafos.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

4.3.1. ACTUACIONES DE ADECUACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS

Se incluirán aquí las estimaciones de coste de las actuaciones para la adecuación de fachadas (excluyendo consolidaciones de fábricas, ya tratadas en apartados anteriores) en todos los elementos epiteliales y adosados, así como cornisas y elementos de cubrición.

DEMOLICIONES Y DESMONTAJES

Se prevén los precios en su repercusión por m² de superficie de la diversidad de demoliciones para el tratamiento final de fachadas y la colocación de nueva cubrición en las zonas deterioradas.

Se incluye en la valoración el montaje, desmontaje y alquiler de andamios tubulares metálicos o categoría similar, arriostramientos, la colocación de mallas protectoras, las plataformas especiales y todos los medios auxiliares que sean necesarios.

Se incluye además la carga de escombros y su transporte a vertedero.

Dado el carácter de las obras se prevé la posibilidad de recuperación de piezas o elementos que, dado su valor para posterior utilización, necesiten un acopio independiente (rejería, piezas de carpintería reutilizable, molduras pétreas, etc.).

Se ha considerado también la posible protección de zonas no dañadas o que necesiten una actuación diferenciada, lo que está incorporado a la hipótesis de coste final de las obras.

Se incluye el picado total de revestimientos por medios mecánicos o manuales según proceda, así como la preparación superficial del soporte para el nuevo enfoscado, atendiendo a la posibilidad de tratamientos específicos como rejuntados, limpiezas o retirada de piezas deterioradas.

Se ha incluido asimismo en la valoración la posibilidad de realizar demoliciones puntuales de fábrica de ladrillo, considerando que se trata siempre de operaciones concretas en huecos cegados, recrecidos en mal estado o parte de muros en deterioro extremo.

La tabla de precios resultante para este tipo de actuaciones previas es:

Demolición de fábricas	45,12 €/m ²
Picado de revestimientos	39,50 €/m ²
Desmontaje de material de cubrición	24,82 €/m ²
Desmontaje de red de pluviales	0,89 €/m ²



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

ADECUACIÓN DE FACHADAS

Se estiman tres presupuestos distintos según sean adecuación de tratamientos exteriores, huecos o reforma en cubiertas.

ACABADOS EXTERIORES

Se han considerado, en función de la complejidad de los elementos a tratar y la calidad de los materiales, tres categorías diferentes, teniendo cada una de ellas un precio distinto.

En la categoría A se han considerado las fachadas con acabados sencillos, sin ornamentos ni elementos decorativos. En el caso de fachadas de ladrillo cara vista, éstos estarán desprovistos de tratamientos diferenciados en toda la superficie.

En la categoría B se encuentran las fachadas con morteros y revocos de calidad media, con molduras e impostas de fácil tratamiento.

En la categoría C se incluye la reforma de los huecos de alta complejidad de intervención, así como elementos que presentan patologías de tratamiento específico. Incluyen fachadas con revocos de alta calidad, incluso elementos ornamentales y escultóricos. En el caso de ser fachadas de ladrillo cara vista se consideran en esta categoría aquellos que presentan una variada disposición del aparejo.

En el rejuntado y limpieza del material, presupuestado para muros de sillería o de ladrillo cara vista, se incluyen las posibles reposiciones de zonas deterioradas, la restauración puntual de piezas dañadas o rotas, así como los recibidos y rejuntados apropiados en cada caso. La limpieza se realizará por métodos que no sean abrasivos para la superficie del material.

Se incluyen en los precios todos los medios auxiliares necesarios para el acabado de las obras, como andamiajes, arriostramientos, medidas de seguridad, plataformas, medios mecánicos, mantenimiento de zonas no deterioradas, protecciones, etc.

La tabla de precios considerada en euros por m² de fachada o ml de molduras es la siguiente:

	Tipo A	Tipo B	Tipo C
m ² enfoscado	16,52	24,15	28,27
m ² revoco	45,06	74,40	93,65
m ² rejuntado y limpieza	13,25	17,03	18,55
ml molduras e impostas	18,55	40,71	57,42



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

ADECUACIÓN DE HUECOS

Al igual que en el apartado anterior se han considerado para la estimación presupuestaria tres niveles distintos de categorías en huecos de fachada según calidades, tipologías y complejidad de intervención. En este caso la previsión de precios se realiza según unidad de tratamiento para cada uno de los elementos.

En el tipo A se han incluido aquellos huecos, balcones, miradores o puertas de calidades sencillas, carentes de ornamentación y con elementos de fácil reparación.

En el tipo B se incluyen tratamiento de huecos, balcones, miradores o puertas de calidades medias, frecuentemente con molduras enmarcando los huecos.

En el tipo C se han considerado aquellas intervenciones que presentan un mayor nivel de complejidad, ya sea por la calidad de los materiales como por el interés de los acabados.

Se incluyen miradores amplios realizados con carpintería de madera y ornamentados, elementos decorativos de cal, yeso y estucos entorno a los huecos, molduras en acabados de voladizo, barandillas de hierro forjado que presenten dificultad para su tratamiento.

En general las sustituciones de carpintería se realizarán por carpintería de madera, salvo casos específicos por las características arquitectónicas.

A modo indicativo se enuncian algunos de los tratamientos previstos en la estimación de los costes:

Demoliciones o desmontajes de elementos.

Limpieza de elementos que presentan manchas y suciedades superficiales.

Decapado, limpieza y tratamiento posterior de carpinterías y elementos de madera que necesiten este tratamiento. Sustitución en caso necesario.

Sustitución y reparación de elementos de vidriería rotos o deteriorados, así como sellados a carpinterías.

Tratamiento de piezas prefabricadas rotas o deterioradas, mediante la sustitución de anclajes o morteros de agarre.

Restauración y sustitución de elementos puntuales como piezas ornamentales o escultóricas.

Tratamientos anticorrosivos en elementos metálicos afectados por oxidaciones, como perfiles de voladizos, barandillas, balcones, etc.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Reposición o tratamiento de baldosas de balcones rotas o deterioradas.

Tratamiento de morteros de acabado por desprendimiento o rotura.

Colocación de piezas caídas.

Se incluyen en los precios todos los medios auxiliares considerados en el apartado correspondiente a tratamiento de fachadas.

Se han previsto también las diferentes posibilidades de intervención, según tres tipos de tratamiento en los huecos de fachada, incluyéndose: carpintería, vidriería, cerrajería, perfiles estructurales de voladizos, barandillas, acabados, piezas cerámicas de solado, y posibles elementos ornamentales asociados al hueco.

En lo que respecta a los miradores quedan incluidos los tratamientos de las carpinterías, vidriería, cerrajería, ornamentos, elementos estructurales, enfoscados y revocos exteriores, cubriciones o tratamiento de juntas.

En el tratamiento de la puerta de acceso se incluye la posible reforma de la hoja de la puerta, carpinterías, elementos de cerrajería, piezas ornamentales y tratamientos decorativos en el hueco.

La tabla siguiente valora por unidad de elemento en el que se interviene de la siguiente forma:

	Tipo A	Tipo B	Tipo C
Ud. Hueco	312,38	520,62	757,27
Ud. Mirador	425,96	624,75	851,94
Ud. Puerta de acceso	208,25	283,98	473,30

CUBIERTAS

Se prevén en este capítulo todas las obras necesarias para la reforma de elementos de cobertura incluyendo sustituciones puntuales, mayoritarias o totales según el nivel de deterioro existente. Se contempla asimismo la sustitución de elementos de cobertura que no cumplan con los criterios básicos de protección de espacios interiores. Se ha calculado el precio de repercusión por m² de cubierta en proyección horizontal en relación con la tipología más habitual encontrada en la zona.

Los elementos de cobertura son los tableros sobre la estructura de cubierta, el aislamiento térmico, impermeabilizante, protecciones, acabado final (generalmente teja) y demás elementos que garanticen el aislamiento y la estanqueidad, atendiendo especialmente a los



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

encuentros constructivos con cornisas, muros medianeros, así como limatesas, limahoyas y caballetes, todo ello según Proyecto y dirección facultativa.

Se prevé asimismo la sustitución o reforma de las buhardillas deterioradas con el mismo criterio constructivo que el de la cubierta.

Se han considerado en la valoración dentro del tratamiento constructivo de la unión del faldón de cubierta con el paramento de fachada, todas las reformas necesarias en cornisas, tales como limpieza, rejuntado, sustitución de piezas o restauraciones.

Están incluidos también la parte proporcional de gastos referentes a todos los medios auxiliares necesarios para el transcurso de la obra, como montaje, desmontaje y alquiler de andamios, apeos, cuidado y protección de zonas no deterioradas, medidas de seguridad, plataformas voladas, etc.

Dada la complejidad de actuación en las zonas de difícil accesibilidad, se han considerado los gastos suplementarios propios de este tipo de obras de rehabilitación.

El precio por m² de superficie de cubierta es de 96,88 €/m² y el de cada unidad de buhardilla 2.165,80 €/Ud.

4.3.2. ACTUACIONES DE ADECUACIÓN DE LOS FRENTES DE LOS LOCALES COMERCIALES

Se prevén en este capítulo los gastos necesarios para la adecuación de los frentes exteriores de las plantas bajas, básicamente locales comerciales, para su adecuación tipológica a los edificios del casco histórico de la ciudad.

Se dividen estas actuaciones en tres capítulos presupuestarios: demoliciones y desmontajes, construcción de nuevos cerramientos y adecuación final de fachadas.

Será obligatoria la restitución de los huecos a las tipologías de composición originales de fachada según el PERIPCH en el caso de reestructuración general de la fachada del escaparate.

DESMOLICIONES Y DESMONTAJES

Se ha considerado el desmontaje de todos aquellos elementos que afecten a la integridad de la tipología de la zona, principalmente rótulos, señalizaciones, marquesinas, carteles, etc. También se incluye en el presupuesto el desmontaje de huecos en frentes comerciales que vayan a ser reformados. Dada la dimensión habitual de este tipo de elementos se ha estimado conveniente realizar la medición por m² de superficie.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Por otra parte, se han incluido las demoliciones necesarias para la adecuación de huecos según el PERIPCH.

En el conjunto de estas operaciones se ha previsto la protección de zonas no incluidas en la actuación, apeos necesarios, medios mecánicos para desmontajes y demoliciones, plataformas especiales y medidas de seguridad.

En el picado de revestimiento se ha previsto también la limpieza y rejuntado del muro soporte hasta dejarlo apto para el nuevo tratamiento.

La valoración estimada es la siguiente:

m2 demolición de fábrica	19,77 €/m2
m2 desmontaje de hueco	39,50 €/m2
m2 picado de revestimiento	39,50 €/m2
Ud. desmontaje de rótulo	135,37 €/Ud.

CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTOS

Se prevén en este capítulo los precios para la adecuación integral de frentes exteriores de locales comerciales en planta baja.

Se considerará la construcción del m2 de fábrica de calidad equivalente al existente en el edificio. El tratamiento de huecos obedecerá a la tipología constructiva del área del casco histórico de Soria. Las carpinterías y demás elementos en ventanas y puertas serán asimismo de las calidades existentes en el resto de la fachada y acordes con las disposiciones del PERIPCH.

Se incluyen en los precios todos los medios auxiliares necesarios para la finalización de la obra, destacando el incremento añadido por la dificultad inherente a los trabajos realizados en vías públicas y zonas de difícil acceso.

Los valores estimados son los siguientes:

m2 construcción de fábrica	180,50 €/m2
Ud. de hueco	1.331,40 €/Ud.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

ADECUACIÓN DE FACHADA DE LOCAL

Se prevén en este capítulo el precio por m² de tratamiento exterior de los muros contruidos en el apartado anterior, así como los paramentos que han sido tratados para su posterior enfoscado y revoco.

La calidad de los revocos utilizados será la de los ya descritos para el conjunto de la fachada.

También se considera la instalación de nuevos rótulos, carteles indicativos y todo tipo de elementos desmontados que no se adecuaban a la propuesta tipológica.

Están incorporados todos los medios auxiliares descritos en el capítulo anterior. Los precios estimados son los siguientes:

m ² limpieza de paramentos	30,32 €/m ²
m ² revestimiento (enfoscado y revoco)	112,80 €/m ²
Ud. instalación de rótulos	360,97 €/Ud.

4.4. RESUMEN DE LA ESTIMACIÓN DE LOS COSTES

Se resumen a continuación las estimaciones globales de los costes de las actuaciones en la edificación, en los espacios libres, en la configuración exterior de los edificios y en la adecuación de los frentes de los locales comerciales.

En el estudio económico-financiero se especifican los diferentes tipos de costes en la edificación, así como el conjunto de partidas complementarias que hacen posible la realización de este trabajo de rehabilitación.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

CUADRO 1

ESTIMACIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN POR MANZANAS

Presupuestos de ejecución Material de las Obras.

ÁREA ENTORNO CALLE ZAPATERÍA

CÓDIGO MANZANA	INTERVENCIÓN PARCIAL, MAYORITARIA O INTEGRAL	CONFIGURACIÓN EXTERIOR EDIFICACIONES	ADECUACIÓN FACHADAS LOCALES	NUEVA EDIFICACIÓN	TOTAL	Nº DE VIV.	Nº DE EDIFICIOS
45396	1.222.801,00	524.633,00	48.000,00	239.056,00	2.034.490,00	45	9
46390	2.799.200,00	1.120.188,00	56.900,00	538.461,00	4.514.749,00	97	24
47380	495.320,00	97.920,00	0	309.458,00	902.698,00	8	4
47392	4.426.001,00	1.877.600,00	36.540,00	571.723,00	6.911.864,00	142	35
47394	1.643.952,00	431.240,00	0	1.916.316,00	3.991.508,00	66	22
48398b	325.480,00	75.349,00	9.545,00	485.322,00	895.696,00	12	3
TOTALES	10.912.754,00	4.126.930,00	150.985,00	4.060.336,00	19.251.005,00	370	97

CUADRO 2

RESUMEN DE PRESUPUESTOS DE ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN POR MANZANAS

Presupuestos de Contrata de las Obras con el 16% de los Gastos Generales y el 6% del Beneficio Industrial, y con el 16% de IVA incluido.

ÁREA ENTORNO CALLE ZAPATERÍA

CÓDIGO MANZANA	INTERVENCIÓN PARCIAL, MAYORITARIA O INTEGRAL	CONFIGURACIÓN EXTERIOR EDIFICACIONES	ADECUACIÓN FACHADAS LOCALES	NUEVA EDIFICACIÓN	TOTAL	Nº DE VIV.	Nº DE EDIFICIOS
45396	1.730.508,00	742.461,00	67.930,00	338.312,00	2.879.211,00	45	9
46390	3.961.428,00	1.585.290,00	80.525,00	762.030,00	6.389.273,00	97	24
47380	700.977,00	138.576,00	0	437.945,00	1.277.498,00	8	4
47392	6.263.677,00	2.657.180,00	51.711,00	809.102,00	9.781.670,00	142	35
47394	2.326.521,00	610.291,00	0	2.711.970,00	5.648.782,00	66	22
48398b	460.619,00	106.634,00	13.508,00	686.828,00	1.267.589,00	12	3
TOTALES	15.443.730,00	5.840.432,00	213.674,00	5.746.187,00	27.244.023,00	370	97



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

CUADRO 3

ESTIMACIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS INTERVENCIONES EN LOS ESPACIOS LIBRES

1. PROGRAMA DE MEJORA Y RECUPERACIÓN DEL ENTORNO DE LAS RUINAS DE S. NICOLÁS. OBRAS DE URBANIZACIÓN, ACCESO A CALLE POSTAS Y ADECENTAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES (2.004 – 2.005).

Espacios pavimentados con tratamiento especial en proximidades de monumentos

$$1.345 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = 403.500 \text{ €}$$

Espacios ajardinados

$$250 \text{ m}^2 \times 158 \text{ €/m}^2 = 39.500 \text{ €}$$

$$\textbf{Total} \quad \quad \quad \textbf{443.000 €}$$

2. PROGRAMA DE MEJORA DEL ENTORNO DE LOS ANTIGUOS COCHERONES DE GONZALO RUIZ. OBRAS DE URBANIZACIÓN, VALLADO DEL RECINTO Y MEJORA DE ESPACIOS LIBRES (2.005 – 2.006).

Espacios libres pavimentados con tratamiento especial, con espacios ajardinados y reordenación de alineaciones con vallado y nuevas aceras.

$$1.645,56 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 = 411.390 \text{ €}$$

$$\textbf{Total} \quad \quad \quad \textbf{411.390 €}$$

3. LAS CALLES ZAPATERÍA, DEL COMÚN Y AGUIRRE (2.005 – 2.006)

Espacios libres pavimentados con tratamiento especial

$$1.876 \text{ m}^2 \times 189 \text{ €/m}^2 = 354.564 \text{ €}$$

Espacios ajardinados

$$450 \text{ m}^2 \times 158 \text{ €/m}^2 = 71.100 \text{ €}$$

$$\textbf{Total} \quad \quad \quad \textbf{425.664 €}$$



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

4. PROGRAMA DE MEJORA Y RECUPERACIÓN DEL ENTORNO DE LA IGLESIA DE LA MAYOR. LAS CALLES ARCO DEL CUERNO, CARBONERÍA Y SAN GIL (2.005 – 2.006).

Espacios pavimentados con tratamiento especial en proximidades de monumentos

$$570 \text{ m}^2 \times 275 \text{ €/m}^2 = 156.750 \text{ €}$$

Espacios pavimentados con tratamiento especial

$$174 \text{ m}^2 \times 189 \text{ €/m}^2 = 32.886 \text{ €}$$

Total 189.636 €

5. LA PLAZA FUENTE DE CABREJAS Y LAS CALLES MAYOR, SOROVEGA, CUCHILLEROS Y SU ENTORNO (2.006 – 2.007).

Espacios pavimentados con tratamiento especial

$$1.557 \text{ m}^2 \times 189 \text{ €/m}^2 = 294.273 \text{ €}$$

Total 294.273 €

6. LA PLAZA RAMÓN AYLLÓN, CALLE DEL CARMEN Y SU ENTORNO (EL TRINQUETE) (2.006 – 2.008).

Espacios pavimentados con tratamiento especial

$$1.870 \text{ m}^2 \times 189 \text{ €/m}^2 = 353.430 \text{ €}$$

Total 353.430 €



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

CUADRO 4

RESUMEN DE PRESUPUESTOS DE CONTRATA DE LAS ACTUACIONES EN LOS ESPACIOS LIBRES

1. PROGRAMA DE MEJORA Y RECUPERACIÓN DEL ENTORNO DE LAS RUINAS DE S. NICOLÁS. OBRAS DE URBANIZACIÓN, ACCESO A CALLE POSTAS Y ADECENTAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES (2.004 – 2.005).

1	Honorarios	22.150 €
2	Ejecución Material	443.000 €
	Gastos Generales 16%	70.880 €
	Beneficio Industrial 6%	26.580 €
3	Presupuesto Ejecución Contrata	562.610 €
4	I.V.A. 16%	90.018 €
TOTAL		652.628 €

2. PROGRAMA DE MEJORA DEL ENTORNO DE LOS ANTIGUOS COCHERONES DE GONZALO RUIZ. OBRAS DE URBANIZACIÓN, VALLADO DEL RECINTO Y MEJORA DE ESPACIOS LIBRES (2.005 – 2.006).

1	Honorarios	20.570 €
2	Ejecución Material	411.390 €
	Gastos Generales 16%	65.823 €
	Beneficio Industrial 6%	24.683 €
3	Presupuesto Ejecución Contrata	522.466 €
4	I.V.A. 16%	83.595 €
TOTAL		606.061 €



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

3. LAS CALLES ZAPATERÍA, DEL COMÚN Y AGUIRRE (2.005 – 2.006)

1	Honorarios	21.283 €
2	Ejecución Material	425.664 €
	Gastos Generales 16%	68.106 €
	Beneficio Industrial 6%	25.540 €
3	Presupuesto Ejecución Contrata	540.593 €
4	I.V.A. 16%	86.495 €
TOTAL		627.088 €

4. PROGRAMA DE MEJORA Y RECUPERACIÓN DEL ENTORNO DE LA IGLESIA DE LA MAYOR. LAS CALLES ARCO DEL CUERNO, CARBONERÍA Y SAN GIL (2.005 – 2.006).

1	Honorarios	9.482 €
2	Ejecución Material	189.636 €
	Gastos Generales 16%	30.342 €
	Beneficio Industrial 6%	11.378 €
3	Presupuesto Ejecución Contrata	240.838 €
4	I.V.A. 16%	38.534 €
TOTAL		279.372 €

5. LA PLAZA FUENTE DE CABREJAS Y LAS CALLES MAYOR, Sorovega, CUCHILLEROS Y SU ENTORNO (2.006 – 2.007).

1	Honorarios	14.714 €
2	Ejecución Material	294.273 €
	Gastos Generales 16%	47.084 €
	Beneficio Industrial 6%	17.656 €
3	Presupuesto Ejecución Contrata	373.727 €
4	I.V.A. 16%	59.796 €
TOTAL		433.523 €



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.**

AYUNTAMIENTO DE SORIA

**6. LA PLAZA RAMÓN AYLLÓN, CALLE DEL CARMEN Y SU ENTORNO (EL
TRINQUETE) (2.006 – 2.008).**

1	Honorarios	17.672 €
2	Ejecución Material	353.430 €
	Gastos Generales 16%	56.549 €
	Beneficio Industrial 6%	21.206 €
3	Presupuesto Ejecución Contrata	448.857 €
4	I.V.A. 16%	71.817 €
TOTAL		520.674 €

TOTAL INTERVENCIÓN EN ESPACIOS LIBRES

3.119.346 euros



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.**

AYUNTAMIENTO DE SORIA

5

**JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS ACTUACIONES CON EL
MARCO URBANÍSTICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SORIA**



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

5

JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS ACTUACIONES CON EL MARCO URBANÍSTICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SORIA

La estimación de la actuación arquitectónica más conveniente en cada edificio se ha efectuado considerando la normativa aplicable del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria (PERIPCH).

La Normativa de Protección y tipificación de las Intervenciones según el PERIPCH:

Se definen las características de cada uno de los Tipos de Obras o Intervenciones sobre la Edificación, diferenciándose a estos efectos un total de 8 formas de intervención: restauración, conservación, consolidación, rehabilitación (con tres niveles: elemental, básica e integral), reestructuración, reconstrucción, obra nueva y demolición.

La Normativa de Protección se establece en el PERIPCH elemento a elemento y unidad a unidad, de forma individualizada para cada una de las parcelas o unidades edificatorias, en un completo Fichero de la Edificación.

Se establecen 6 niveles de protección o catalogación que afectan a las edificaciones y con el tipo de obras permitidas. Los niveles de catalogación son: Monumental, Integral, Estructural de grados 1, 2 y 3, Preventivo, Ambiental de grados A1, A2 y A3 y Tipológico. En los niveles monumental e integral se permiten obras de rehabilitación, restauración y mantenimiento. En los niveles de protección estructural, preventivo y ambiental se permiten además las obras de reestructuración e incluso en el nivel ambiental se permite la demolición parcial con conservación o repetición de fachada, o conservación de elementos singulares, dependiendo del grado de catalogación, y en el nivel tipológico se permiten todo tipo de obras.

El plano de la página siguiente recoge los edificios catalogados y protegidos según el PERIPCH dentro del Área de Rehabilitación integral.

Asimismo las actuaciones de Nueva Edificación y Obras de Reconstrucción se enmarcan en lo establecido en cada caso en dichos títulos.

El objetivo de las Actuaciones de Configuración Exterior de los edificios se enmarcan también en la Normativa del PERIPCH, y en particular en lo establecido en las Normas comunes de Protección y Condiciones Ambientales.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

La Propuesta de normativa reguladora de las subvenciones que se incluye en este documento se basa asimismo en las tipificaciones y conceptos de actuaciones en la edificación establecidas en la normativa del PERIPCH, como se justifica en sus diferentes artículos.



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA



III – ESTUDIO ECONÓMICO Y DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

ESTUDIO ECONÓMICO

INDICE

	Página
1 ESTIMACIÓN DEL COSTE RESIDENCIAL	114
2 ESTIMACIÓN DEL COSTE DEL ESPACIO PÚBLICO	117
3 ESTIMACIÓN DEL COSTE TOTAL	120



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

1

**ESTIMACIÓN DEL COSTE PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL
RESIDENCIAL DEL ÁREA DECLARADA**



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

1

ESTIMACIÓN DEL COSTE PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL RESIDENCIAL DEL ÁREA DECLARADA

Se ha realizado una estimación del coste que puede suponer la rehabilitación integrada del residencial de Área declarada según la nomenclatura utilizada en el PERIPCH de Soria.

Se realiza una ficha por cada uno de los edificios del ámbito que incluyen el uso residencial, compartido o en exclusividad, y que por tanto pueden tener derecho a las ayudas que contempla el Área.

Se identifican, en base a lo definido en el capítulo anterior, las actuaciones a realizar sobre los edificios en:

REHABILITACIÓN: Intervención Parcial, Mayoritaria o Integral: Pesada (A1)
Media (A2)
Ligera (A3)

Según sea respectivamente: Rehabilitación total,
Rehabilitación de instalaciones y acabados
Rehabilitación de acabados.

El resultado del estudio se muestra en el siguiente cuadro:

CÓDIGO MANZANA	INTERVENCIÓN PARCIAL, MAYORITARIA O INTEGRAL	CONFIGURACIÓN EXTERIOR EDIFICACIONES	ADECUACIÓN FACHADAS LOCALES	TOTAL	Nº DE VIV.	Nº DE EDIFICIOS
45396	1.730.508,00	742.461,00	67.930,00	2.540.899,00	45	9
46390	3.961.428,00	1.585.290,00	80.525,00	5.627.243,00	97	24
47380	700.977,00	138.576,00	0	839.553,00	8	4
47392	6.263.677,00	2.657.180,00	51.711,00	8.972.568,00	142	35
47394	2.326.521,00	610.291,00	0	2.936.812,00	66	22
48398b	460.619,00	106.634,00	13.508,00	580.761,00	12	3
TOTALES	15.443.730,00	5.840.432,00	213.674,00	21.497.836,00	370	97
TOTAL ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL				21.497.836,00	370	97



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Para la valoración estimativa se han utilizado los módulos orientativos y las indicaciones del Colegio Oficial de Arquitectos de Soria, así como la base de datos municipal de precios de rehabilitación, y los datos de primera mano que se tienen del conocimiento directo de la realidad constructiva de la rehabilitación y del municipio. El trabajo se viene realizando desde hace tiempo atrás y los datos recogidos en las fichas de campo se han realizado en Abril de 2.004 y se actualizan a diario.

Según el análisis del tipo de rehabilitación, de la superficie a rehabilitar y el número de viviendas a las que afectaría, el valor económico total de la actuación de rehabilitación integrada ascendería a la cantidad de 21.497.836 €.

En esta valoración se incluyen los honorarios facultativos por redacción de proyecto y dirección de obra, el I.V.A. y el importe de tasas y licencias municipales.

La gestión y tramitación de las actuaciones previstas por los particulares corresponderá al Ayuntamiento de Soria, en coordinación con la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Se creará una oficina de gestión en el propio Ayuntamiento de Soria dotada con el personal técnico y administrativo necesario.

El coste del funcionamiento de esta oficina de gestión se estima en 1% del valor económico de la actuación de rehabilitación integrada, que asciende a la cantidad de 214.978 €.

El coste total se asumiría por subvención del Ministerio de Fomento (1.480.000 €, de los que 1.424.500 € sería para actuaciones de rehabilitación de viviendas y 55.500 € para la oficina de gestión), subvención de la Junta de Castilla y León (1.480.000 €, de los que 1.424.500 € sería para actuaciones de rehabilitación de viviendas y 55.500 € para la oficina de gestión), subvención del Ayuntamiento de Soria (1.583.978 €, de los que 1.480.000 € sería para actuaciones de rehabilitación de viviendas y 103.978 € para la oficina de gestión) y una aportación por parte del sector privado de 17.168.836 €.



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.**

AYUNTAMIENTO DE SORIA

2

**ESTIMACIÓN DEL COSTE PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOTACIONAL DEL RESIDENCIAL DEL
ÁREA DECLARADA**



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

2

ESTIMACIÓN DEL COSTE PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOTACIONAL DEL RESIDENCIAL DEL ÁREA DECLARADA

Igualmente se realiza una estimación de las necesidades para la rehabilitación del equipamiento comunitario dotacional del residencial del Área declarada con objeto de resolver los problemas actuales que se detectan.

Se han recogido actuaciones que están previstas recoger en el nuevo PERIPCH y que por supuesto todavía no han sido ejecutadas, aunque mejorando sus propuestas de diseño, basándonos en la experiencia de las intervenciones realizadas en los últimos años.

Las actuaciones principales en la adecuación de espacios libres serán las siguientes:

- La supresión de barreras arquitectónicas que impiden el acceso de vehículos de emergencia – bomberos, ambulancias, etc., de las personas con dificultades de movilidad y el cómodo tránsito de los peatones en general.
- La actuación y mejora del alumbrado público general.
- El reajardinamiento de las zonas verdes y la peatonalización de los espacios públicos.
- La implantación de las nuevas redes de las infraestructuras de telecomunicaciones.
- El trazado subterráneo de las redes aéreas de electricidad y telefonía.
- La renovación de la red de abastecimiento de agua.
- La comprobación y reparación de las redes de saneamiento públicas.
- La reparación y mejora de la urbanización general.

PRESUPUESTOS DE CONTRATA DE LAS ACTUACIONES EN LOS ESPACIOS LIBRES.

1. PROGRAMA DE MEJORA Y RECUPERACIÓN DEL ENTORNO DE LAS RUINAS DE S. NICOLÁS. OBRAS DE URBANIZACIÓN, ACCESO A CALLE POSTAS Y ADECENTAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES (2.004 – 2.005). 652.628 €
2. PROGRAMA DE MEJORA DEL ENTORNO DE LOS ANTIGUOS COCHERONES DE GONZALO RUIZ. OBRAS DE URBANIZACIÓN, VALLADO DEL RECINTO Y MEJORA DE ESPACIOS LIBRES (2.005 – 2.006). 606.061 €



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

3. LAS CALLES ZAPATERÍA, DEL COMÚN Y AGUIRRE (2.005 – 2.006) 627.088 €
4. PROGRAMA DE MEJORA Y RECUPERACIÓN DEL ENTORNO DE LA IGLESIA DE LA MAYOR. LAS CALLES ARCO DEL CUERNO, CARBONERÍA Y SAN GIL (2.005 – 2.007). 279.372 €
5. LA PLAZA FUENTE DE CABREJAS Y LAS CALLES MAYOR, SOROVEGA, CUCHILLEROS Y SU ENTORNO (2.006 – 2.008). 433.523 €
6. LA PLAZA RAMÓN AYLLÓN, CALLE DEL CARMEN Y SU ENTORNO (EL TRINQUETE) (2.006 – 2.008). 520.674 €

TOTAL INTERVENCIÓN EN ESPACIOS LIBRES

3.119.346 euros

Se estima que estas actuaciones alcanzan un importe de 3.119.346 €, que se aportarán según el siguiente cuadro:

MINISTERIO DE FOMENTO	370.000 €
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN	185.000 €
AYUNTAMIENTO DE SORIA	2.564.346 €
TOTAL	3.119.346 €



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

3

**ESTIMACIÓN DEL COSTE PARA LA REHABILITACIÓN TOTAL DEL ÁREA
DECLARADA**



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

3

ESTIMACIÓN DEL COSTE PARA LA REHABILITACIÓN TOTAL DEL ÁREA DECLARADA

Las cantidades reseñadas en los apartados anteriores se ejecutarán en cinco anualidades correspondientes a parte de las anualidades de la vigencia del Plan Director de Vivienda al cual se acogen y conforme a los importes y número de viviendas detalladas en el cuadro adjunto. La primera anualidad, por ser la de la puesta en marcha, recoge un importe muy pequeño que aumenta de forma notable el siguiente año y va decreciendo paulatinamente a lo largo de los años de desarrollo del programa. Esto se plantea con la idea de ir poniendo en marcha otras ARIS dentro del Casco Histórico de Soria.

NÚMERO DE VIVIENDAS						
ANUALIDAD	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	TOTAL
VIVIENDAS	35	110	95	80	50	370

OBRAS A EJECUTAR						
ANUALIDAD	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	TOTAL
VIVIENDA	2.033.579	6.391.249	5.519.715	4.648.180	2.905.113	21.497.836
ESP. PÚBL.	295.074	927.373	800.913	674.453	421.533	3.119.346
GESTIÓN	20.336	63.912	55.197	46.482	29.051	214.978
TOTAL	2.348.989	7.382.534	6.375.825	5.369.115	3.355.697	24.832.160

MINISTERIO DE FOMENTO						
ANUALIDAD	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	TOTAL
VIVIENDA	134.750	423.500	365.750	308.000	192.500	1.424.500
ESP. PÚBL.	35.000	110.000	95.000	80.000	50.000	370.000
GESTIÓN	5.250	16.500	14.250	12.000	7.500	55.500
TOTAL	180.250	566.500	489.250	412.000	257.500	1.905.500

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN						
ANUALIDAD	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	TOTAL
VIVIENDA	134.750	423.500	365.750	308.000	192.500	1.424.500
ESP. PÚBL.	17.500	55.000	47.500	40.000	25.000	185.000
GESTIÓN	5.250	16.500	14.250	12.000	7.500	55.500
TOTAL	162.750	511.500	441.750	372.000	232.500	1.720.500

AYUNTAMIENTO DE SORIA						
ANUALIDAD	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	TOTAL
VIVIENDA	140.000	440.000	380.000	320.000	200.000	1.480.000
ESP. PÚBL.	242.574	762.373	658.413	554.453	346.533	2.564.346
GESTIÓN	9.836	30.912	26.697	22.482	14.051	103.978
TOTAL	406.270	1.240.216	1.047.783	855.352	598.703	4.148.324



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA



IV – ESTUDIO DE GESTIÓN JURÍDICA Y ADMINISTRATIVA



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

ESTUDIO DE GESTIÓN JURÍDICA Y ADMINISTRATIVA

ÍNDICE

- 1 CRITERIOS DE VIABILIDAD DE LOS PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS Y ADMINISTRATIVOS TIPIFICADOS EN LA PROPUESTA DE NORMATIVA REGULADORA DE LAS SUBVENCIONES**
 - 1.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS Y FINCAS QUE PODRÁN SER OBJETO DE ACTUACIÓN Y APLICACIÓN DE SUBVENCIONES
 - 1.2. PROMOTORES DE LAS ACTUACIONES
 - 1.3. TIPOS DE ACTUACIONES ARQUITECTÓNICAS
 - 1.4. TIPOS DE ACTUACIONES EN LOS DIFERENTES COMPONENTES DEL EDIFICIO A EFECTOS CONSTRUCTIVOS Y JURIDICOS: ELEMENTOS COMUNES Y ELEMENTOS PRIVATIVOS
 - 1.5. PRESUPUESTO PROTEGIBLE
 - 1.6. GRUPOS DE EDIFICIOS SEGÚN NORMAS DE PROPIEDAD
 - 1.7. CONDICIONES DE PROPIEDAD Y TENENCIA DE PISOS Y LOCALES
 - 1.8. GRADOS DE OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y CARACTERIZACIÓN DE SOLARES Y RUINAS
 - 1.9. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LOS PISOS 0 LOCALES
 - 1.10. CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS DE LAS UNIDADES FAMILIARES RESIDENTES
- 2 HIPÓTESIS DE GESTIÓN PARTICULARIZADA PARA CADA EDIFICIO**
- 3 MARCOS PARA LA FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL ÁREA DE REHABILITACIÓN**



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

- 3.1. SUBVENCIONES A ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REESTRUCTURACIÓN PARCIAL O REESTRUCTURACIÓN MAYORITARIA DE ELEMENTOS COMUNES DE LOS EDIFICIOS
- 3.2. SUBVENCIONES A ACTUACIONES DE REESTRUCTURACIÓN TOTAL DE LOS EDIFICIOS
- 3.3. SUBVENCIONES A ACTUACIONES DE ADICIÓN DE PLANTAS
- 3.4. SUBVENCIONES A ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACIÓN
- 3.5. SUBVENCIONES A LA REHABILITACIÓN DE ESPACIOS Y ELEMENTOS PRIVATIVOS DESTINADOS A VIVIENDA
- 3.6. SUBVENCIONES A ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE ESPACIOS Y ELEMENTOS PRIVATIVOS DESTINADOS A USOS NO RESIDENCIALES
- 3.7. SUBVENCIONES A LAS OBRAS DE ADECUACIÓN GENERAL DE LA CONFIGURACIÓN EXTERIOR
- 3.8. SUBVENCIONES A LA ADECUACIÓN DE FRENTES DE LOCALES COMERCIALES

4 INDICACIONES PARA LA GESTIÓN

- 4.1. ORGANIZACIÓN DE UNOS SERVICIOS TÉCNICO-ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN ESPECÍFICOS PARA EL ÁREA DE REHABILITACIÓN
- 4.2. PROCEDIMIENTOS DE INFORMACIÓN Y CONSULTA A LOS PARTICULARES
- 4.3. DOCUMENTACIÓN Y TRÁMITES PARA LA CONCESIÓN DE LAS SUBVENCIONES
- 4.4. PROCEDIMIENTOS DE SUPERVISIÓN TÉCNICA Y ECONÓMICA
- 4.5. AYUDAS TÉCNICAS
- 4.6. PREVISIONES DE MANTENIMIENTO O REALOJO DE LA POBLACIÓN



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

1

**CRITERIOS DE VIABILIDAD DE LOS PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS
Y ADMINISTRATIVOS TIPIFICADOS EN LA PROPUESTA DE
NORMATICA REGULADORA DE LAS SUBVENCIONES**



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

1

CRITERIOS DE VIABILIDAD DE LOS PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS Y ADMINISTRATIVOS TIPIFICADOS EN LA PROPUESTA DE NORMATIVA REGULADORA DE LAS SUBVENCIONES

La propuesta de Normativa se basa en la utilización de los siguientes conceptos:

1.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS Y FINCAS QUE PODRÁN SER OBJETO DE ACTUACIÓN Y APLICACIÓN DE SUBVENCIONES

Condiciones generales exigibles a los edificios

Se aplican diversos criterios exigidos en las disposiciones vigentes en materia de rehabilitación, relativos a la antigüedad, a la dedicación a usos de vivienda, y a la carencia de limitaciones jurídicas o urbanísticas que impiden el uso residencial o la obtención de Licencia Municipal de Obras.

Condiciones exigibles a los solares o edificios en ruina

Se aplican los criterios pertinentes a este tipo de fincas, relativas a los anteriores aspectos, salvo a la antigüedad.

1.2. PROMOTORES DE LAS ACTUACIONES

Se prevé que podrán ser promotores y recibir las correspondientes subvenciones tanto las personas físicas como jurídicas que reúnan los requisitos legales establecidos por la legislación vigente, encontrándose facultados para obrar en edificios o elementos afectados.

El Artículo 1.6 de la Propuesta de Normativa, establece el listado particularizado de los posibles promotores de obras.

1.3. TIPOS DE ACTUACIONES ARQUITECTÓNICAS

Para la tipificación de las actuaciones arquitectónicas, a efectos de aplicación de las subvenciones, se utilizan los conceptos del PERIPCH.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Actuaciones generales en elementos comunes de edificios existentes

Se distinguen tres tipos de actuación:

- Actuaciones de Intervención Parcial y Actuaciones de Intervención Mayoritaria (restauración, conservación, consolidación rehabilitación o reestructuración según el caso e indicaciones del PERIPCH).
- Actuaciones de Intervención Total o Integral (restauración, conservación, consolidación rehabilitación o reestructuración según el caso e indicaciones del PERIPCH).
- Actuaciones de demolición o de nueva edificación (obras de reconstrucción y obra nueva del PERIPCH).

1.4. TIPOS DE ACTUACIONES EN LOS DIFERENTES COMPONENTES DEL EDIFICIO A EFECTOS COMUNES Y ELEMENTOS PRIVATIVOS

A efectos de la regulación y aplicación de subvenciones, la Propuesta de Normativa distingue:

Actuaciones en elementos comunes e instalaciones generales del edificio.

Actuaciones de adecuación general de la configuración exterior de los edificios.

Actuaciones de rehabilitación de espacios y elementos privativos de pisos destinados a vivienda.

Actuaciones de rehabilitación de espacios y elementos privativos de locales en planta baja y de pisos destinados a usos no residenciales.

Obras de adecuación de frentes de locales comerciales en planta baja.

Actuaciones complementarias de rehabilitación.

La Propuesta de Normativa establece con nitidez la consideración física y constructiva de cada uno de estos conceptos y su correspondencia con las determinaciones jurídicas aplicables, tanto si los edificios se encuentran en División Horizontal, como si se encuadran en regímenes de Propiedad Unitaria.

1.5. PRESUPUESTO PROTEGIBLE

En la definición del Presupuesto Protegible se incluyen los diversos conceptos exigibles jurídica y administrativamente, como son:

Formación y evolución histórica del Área



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

- La distinción de Presupuesto de Ejecución Material y de Contrata.
- La determinación de Honorarios Técnicos en los casos de intervención de técnicos en el proyecto y/o en la Dirección de Obras y Coordinación de Seguridad y Salud.
- Tributos e impuestos derivados de las obras legalmente exigibles.

Limitaciones máximas del presupuesto protegible.

Se establecen una serie de limitaciones relativas al cómputo del Presupuesto Protegible, en relación al presupuesto real de las obras, cuando este exceda del primero.

Asimismo se regula el cómputo de superficies máximas de viviendas a efectos de aplicación de las subvenciones.

Determinación de precios y calidades.

Con el fin de garantizar un control administrativo de los costes, se prevé la posibilidad de que el Ayuntamiento de Soria establezca baremos de precios y calidades aplicables a efectos de subvenciones, con independencia de que las obras realmente ejecutadas pudieran tener precios o calidades superiores.

Estructuración del presupuesto protegible.

Para la adecuada gestión administrativa de los expedientes y de la aplicación de las subvenciones, se establece una clara estructuración de capítulos y conceptos del Presupuesto Protegible.

1.6. GRUPOS DE EDIFICIOS SEGÚN FORMAS DE PROPIEDAD

Se distinguen las siguientes situaciones:

Edificios en división horizontal (comunidad de propietarios).

Edificios de propiedad unitaria.

Edificios adquiridos por cooperativas o comunidades de propietarios para vivienda permanente de sus integrantes.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

1.7. CONDICIONES DE PROPIEDAD Y TENENCIA DE VIVIENDAS Y LOCALES

Se distinguen dos situaciones:

Viviendas o locales utilizados por la propiedad de los mismos.

Viviendas o locales ocupados en arrendamiento.

En los contratos de arrendamiento se distinguen las siguientes situaciones de clara tipificación jurídica en la Ley de Arrendamientos Urbanos:

- Contratos en vigor sujetos a prórroga forzosa.
- Contratos sin prórroga forzosa.

1.8. GRADOS DE OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y CARACTERIZACIÓN DE SOLARES Y RUINAS

Ambos conceptos tendrán gran incidencia en la regulación de las subvenciones.

Por ello la Propuesta de Normativa establece con claridad los procedimientos para tipificar los distintos grados de ocupación de los edificios, así como la caracterización de las fincas encuadrables como solares o ruinas, a efectos de la aplicación de las subvenciones.

1.9. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LOS PISOS O LOCALES

Se distinguen tres situaciones:

Viviendas ocupadas de forma permanente o locales en actividad.

Se consideran como tales las viviendas destinadas a residencia habitual y permanente, según la definición de tal concepto en la Normativa vigente en Viviendas de Protección Oficial.

Viviendas secundarias

Se consideran como tales las que se ocupen menos de tres meses al año, debiendo acreditarse estas circunstancias de ocupación.

Viviendas desocupadas o locales sin actividad.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

1.10. CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS DE LAS UNIDADES FAMILIARES RESIDENTES

Niveles de ingresos familiares ponderados.

Se aplican los criterios establecidos en la normativa vigente de VPO.

Normas para la determinación de los ingresos familiares ponderados.

Se aplican los coeficientes de ponderación establecidos por la normativa vigente de la Junta de Castilla y León.



**MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA**

2

HIPÓTESIS DE GESTIÓN PARTICULARIZADA PARA CADA EDIFICIO



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

2

HIPÓTESIS DE GESTIÓN PARTICULARIZADA PARA CADA EDIFICIO

Las fichas de "hipótesis de actuación arquitectónica y de gestión" particularizadas para cada edificio, establecen las modalidades de intervención arquitectónica y de promoción y gestión de las obras consideradas más convenientes.

Se reproduce a continuación el modelo de esta ficha, en la que se observa que la definición de estas modalidades de actuación y gestión más convenientes se basa en la consideración de las condiciones que presenta el edificio en los aspectos más importantes y determinantes a la hora de elegir la forma de intervención:

- a) Calificación urbanística del edificio.
- b) Estado de conservación.
- c) Condiciones de ocupación.
- d) Proporción de usos residenciales.
- e) Formas de propiedad.



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

HIPÓTESIS DE ACTUACIÓN ARQUITECTÓNICA Y DE GESTIÓN

EDIFICIO	MANZANA	PARCELA
----------	---------	---------

El tipo de actuación más conveniente en el edificio se efectúa considerando los siguientes aspectos:

Edificio ☐ Varias fincas de propiedad agregada ☐ Solar ☐ Ruina ☐

NORMATIVA URBANÍSTICA EN EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SORIA

NIVEL DE CATALOGACIÓN DE EDIFICIO

Integral	<input type="checkbox"/>	
Estructural		<input type="checkbox"/>
Grado 1	<input type="checkbox"/>	
Grado 2	<input type="checkbox"/>	
Grado 3	<input type="checkbox"/>	
Preventivo		<input type="checkbox"/>
Ambiental		<input type="checkbox"/>
Grado A1	<input type="checkbox"/>	
Grado A2	<input type="checkbox"/>	
Grado A3	<input type="checkbox"/>	
Tipológico		<input type="checkbox"/>

PROMOCIÓN DE USOS RESIDENCIALES

Ninguna vivienda ocupada	<input type="checkbox"/>
Menos 25% de pisos superiores a planta baja	<input type="checkbox"/>
25% - 50% de pisos superiores a planta baja	<input type="checkbox"/>
50% - 75% de pisos superiores a planta baja	<input type="checkbox"/>
Más de 75% de pisos superiores a planta baja	<input type="checkbox"/>

CONDICIONES DE OCUPACIÓN

Totalmente desocupado	<input type="checkbox"/>
Inferior al 25%	<input type="checkbox"/>
25% - 50%	<input type="checkbox"/>
50% - 75%	<input type="checkbox"/>
Superior al 75%	<input type="checkbox"/>

ACTUACIÓN ARQUITECTÓNICA

Rehabilitación o reestructuración parcial	<input type="checkbox"/>
Reestructuración mayoritaria	<input type="checkbox"/>
Reestructuración total conservando fachada	<input type="checkbox"/>
Demolición y nueva edificación	<input type="checkbox"/>
Edificación en solar o ruina	<input type="checkbox"/>
Otras actuaciones	<input type="checkbox"/>

PROMOCIÓN DE LAS OBRAS

Promoción por Comunidad de Propietarios	<input type="checkbox"/>
Promoción por la Propiedad	<input type="checkbox"/>
Promoción por inquilinos o mixta	<input type="checkbox"/>

TIPOLOGÍA DEL EDIFICIO

Edificio singular	<input type="checkbox"/>	
Exento o dos esquinas		<input type="checkbox"/>
En esquina		<input type="checkbox"/>
Entre medianeras		<input type="checkbox"/>
Medianería a un lado		<input type="checkbox"/>
Entrem. Pasante		<input type="checkbox"/>
Fecha aprox. de construcción		
< Siglo XVII	<input type="checkbox"/>	
Siglo XVII	<input type="checkbox"/>	
Siglo XVIII	<input type="checkbox"/>	
Siglo XIX	<input type="checkbox"/>	
Siglo XX	<input type="checkbox"/>	

ESTADO DE CONSERVACIÓN

BE Buen estado	<input type="checkbox"/>	
DL Deterioro Ligero		<input type="checkbox"/>
DM Deterioro Medio		<input type="checkbox"/>
DE Deterioro Extremo		<input type="checkbox"/>
R Ruina		<input type="checkbox"/>

FORMAS DE PROPIEDAD

Propiedad única con viviendas en alquiler	<input type="checkbox"/>
Comunidad de Propietarios	<input type="checkbox"/>
Empresa promotora inmobiliaria	<input type="checkbox"/>
Otras formas de propiedad	<input type="checkbox"/>

PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN

Individualizada para el edificio	<input type="checkbox"/>
Agregación voluntaria	<input type="checkbox"/>
Segregación voluntaria	<input type="checkbox"/>
Agregación obligatoria	<input type="checkbox"/>
Unidad de ejecución	<input type="checkbox"/>
Supresión de elementos fuera de ordenación	<input type="checkbox"/>

Promoción por Empresa Inmobiliaria	<input type="checkbox"/>
Adquisición municipal	<input type="checkbox"/>
Otras	<input type="checkbox"/>



**A PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN
L DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN
) HISTÓRICO DE SORIA.**

AYUNTAMIENTO DE SORIA

3

**MARCOS PARA LA FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS
EN EL ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL**



PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

3

MARCOS PARA LA FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Las distintas actuaciones previstas en la edificación residencial, de iniciativa privada, las actuaciones de promoción municipal y las intervenciones en el equipamiento comunitario primario de espacios libres e infraestructuras, disfrutarán de las aportaciones económicas del Ministerio de Fomento y de la Junta de Castilla y León que prevén las disposiciones vigentes para las Áreas de Rehabilitación.

Estas aportaciones tendrán carácter de subvención a fondo perdido, y en el caso de las dirigidas a actuaciones en la edificación residencial privada, disfrutarán de las graduaciones que se establecen en la Propuesta de Normativa.

En particular se distinguen los siguientes tipos de subvenciones:

3.1. SUBVENCIONES A ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN O REESTRUCTURACIÓN PARCIAL O MAYORITARIA DE ELEMENTOS COMUNES DE LOS EDIFICIOS

Se distinguen tres modalidades de regulación de las subvenciones, según la forma de propiedad del edificio:

Edificios en propiedad horizontal.

Edificios en propiedad única.

Es interesante reseñar este aspecto, ya que se prevén subvenciones generales y complementarias, dependiendo éstas últimas de la existencia de contratos de alquiler con prórroga forzosa.

Se prevé asimismo una modalidad especial de subvención, cuando la propiedad formalice un convenio con el Ayuntamiento para oferta de alquiler en régimen de VPO de las viviendas desocupadas.

Edificios adquiridos por cooperativas o comunidades de propietarios para vivienda permanente de sus integrantes.



**PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN
DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN
EL HISTÓRICO DE SORIA.**

AYUNTAMIENTO DE SORIA

3.2. SUBVENCIONES A ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN O REESTRUCTURACIÓN TOTAL O INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS

Se distinguen las mismas tres modalidades del apartado anterior.

3.3. SUBVENCIONES A ACTUACIONES DE ADICIÓN DE PLANTAS

En este supuesto, muy puntual, se regulan subvenciones específicas dependiendo de diversas circunstancias de ocupación y propiedad del edificio.

3.4. SUBVENCIONES A ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACIÓN

Se aplican similares circunstancias a la previstas en edificios de propiedad única que desarrollen actuaciones de reestructuración.

3.5. SUBVENCIONES A LA REHABILITACIÓN DE ESPACIOS Y ELEMENTOS PRIVATIVOS DESTINADOS A VIVIENDA

Se establecen diversos criterios relativos a:

- Las condiciones de adecuación estructural y funcional del edificio.
- La ocupación permanente de la vivienda.
- El régimen de tenencia y, en caso de alquiler, las características del contrato de arrendamiento.
- Los niveles de ingresos del propietario-usuario de la vivienda.

3.6. SUBVENCIONES A ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE ESPACIOS Y ELEMENTOS PRIVATIVOS DESTINADOS A USOS NO RESIDENCIALES

La Propuesta de Normativa prevé la posibilidad de subvencionar las actuaciones de rehabilitación de espacios y elementos privativos destinados a usos no residenciales, con el fin de facilitar la realización de obras en elementos o rehabilitaciones integrales de los edificios, ya que en caso de no existir esas subvenciones específicas para locales o pisos de usos no residenciales, podrían surgir obstrucciones por parte de sus propietarios o usuarios, a la hora de establecer los acuerdos o autorizaciones necesarios para la realización de las obras, que de un modo u otro afectasen a esos espacios.



**PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN
DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN
EL HISTÓRICO DE SORIA.**

AYUNTAMIENTO DE SORIA

3.7. SUBVENCIONES A LAS OBRAS DE ADECUACIÓN GENERAL DE LA CONFIGURACIÓN EXTERIOR

Estas subvenciones se dirigen fundamentalmente a edificios que reuniesen las siguientes condiciones:

- Edificios que ya tuviesen buenas condiciones de adecuación estructural y funcional, o en los que se realizasen obras para alcanzarlas.
- Edificios destinados a usos residenciales.
- Edificios con algún grado de ocupación.

3.8. SUBVENCIONES A LA ADECUACIÓN DE FRENTES DE LOCALES COMERCIALES

En este caso, el requisito fundamental es la ocupación y uso del local en el momento de efectuar la solicitud.



**A PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN
L DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN
) HISTÓRICO DE SORIA.**

AYUNTAMIENTO DE SORIA

4

INDICACIONES PARA LA GESTIÓN



PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

4

INDICACIONES PARA LA GESTIÓN

Se sugieren las siguientes indicaciones para la gestión administrativa y técnica de las actuaciones:

4.1. ORGANIZACIÓN DE UNOS SERVICIOS TÉCNICO-ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN ESPECÍFICOS PARA EL ÁREA DE REHABILITACIÓN

La gestión y tramitación de las actuaciones previstas por los particulares corresponderá al Ayuntamiento de Soria, en coordinación con la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Se dotará de una Oficina de Gestión del Área de Rehabilitación con el personal técnico y administrativo necesario. Se propone la creación de una oficina de gestión interna en el propio Ayuntamiento.

4.2. PROCEDIMIENTOS DE INFORMACIÓN Y CONSULTA A LOS PARTICULARES

La Propuesta de Normativa prevé en este aspecto una "consulta previa vinculante» (Artículo 12.2 de la Propuesta de Normativa).

4.3. DOCUMENTACIÓN Y TRÁMITES PARA LA CONCESIÓN DE LAS SUBVENCIONES

Se prevé un sistema regulado y normalizado para la tramitación y la concesión de las subvenciones, que se contempla en el Capítulo 12 de la Propuesta de Normativa.

La documentación a adjuntar en cada tipo de expediente se regula en el Capítulo 13, adoptando como marcos de referencia las disposiciones estatales y autonómicas para la tramitación de actuaciones de rehabilitación en sus diversos contenidos.

4.4. PROCEDIMIENTOS DE SUPERVISIÓN TÉCNICA Y ECONÓMICA

En este aspecto resulta fundamental el concepto de "presupuesto protegible", que se regula en el Artículo 2.3 de la Propuesta de Normativa.



PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

En la gestión administrativa y técnica para la concesión de las subvenciones, adquiere gran importancia la **regulación de los “controles de las obras”**, en el curso de las mismas y una vez finalizadas. Esta supervisión se realiza con los procedimientos tipificados en el Capítulo 12 de la Normativa.

4.5. AYUDAS TÉCNICAS

Dentro del «presupuesto protegible» se incluyen los costes técnicos exigibles a la realización de las obras, y en concreto redacción de proyecto, dirección facultativa y coordinación de seguridad.

Se incluyen también otros costes necesarios como pueden ser informes previos o catas arqueológicas.

4.6. PREVISIONES DE MANTENIMIENTO O REALOJO DE LA POBLACIÓN

Uno de los objetivos del ARI es el mantenimiento de toda la población residente en la actualidad.

Para ello, dentro del "presupuesto protegible" se incluyen los costes básicos de realojo temporal como consecuencia de las actuaciones de rehabilitación. Puesto que el Ayuntamiento y la Junta de Castilla y León disponen de viviendas para este fin, se articulará en cada caso el procedimiento más adecuado para atender todas las necesidades, e incluso dada la situación de no disponer de un número suficiente de viviendas se aportarán ayudas al alquiler, al realojo temporal en viviendas de familiares, etc.



**PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN
DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN
EL HISTÓRICO DE SORIA.**

AYUNTAMIENTO DE SORIA

HIPÓTESIS DE ACTUACIÓN ARQUITECTÓNICA Y DE GESTIÓN

EDIFICIO

MANZANA

PARCELA

El tipo de actuación más conveniente en el edificio se efectúa considerando los siguientes aspectos:

Edificio ☐ Varias fincas de propiedad agregada ☐ Solar ☐ Ruina ☐

**NORMATIVA URBANÍSTICA EN EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y
PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SORIA**

NIVEL DE CATALOGACIÓN DE EDIFICIO

Integral		<input type="checkbox"/>
Estructural		<input type="checkbox"/>
	Grado 1	<input type="checkbox"/>
	Grado 2	<input type="checkbox"/>
	Grado 3	<input type="checkbox"/>
Preventivo		<input type="checkbox"/>
Ambiental		<input type="checkbox"/>
	Grado A1	<input type="checkbox"/>
	Grado A2	<input type="checkbox"/>
	Grado A3	<input type="checkbox"/>
Tipológico		<input type="checkbox"/>

PROMOCIÓN DE USOS RESIDENCIALES

Ninguna vivienda ocupada	<input type="checkbox"/>
Menos 25% de pisos superiores a planta baja	<input type="checkbox"/>
25% - 50% de pisos superiores a planta baja	<input type="checkbox"/>
50% - 75% de pisos superiores a planta baja	<input type="checkbox"/>
Más de 75% de pisos superiores a planta baja	<input type="checkbox"/>

CONDICIONES DE OCUPACIÓN

Totalmente desocupado	<input type="checkbox"/>
Inferior al 25%	<input type="checkbox"/>
25% - 50%	<input type="checkbox"/>
50% - 75%	<input type="checkbox"/>
Superior al 75%	<input type="checkbox"/>

ACTUACIÓN ARQUITECTÓNICA

Rehabilitación o reestructuración parcial	<input type="checkbox"/>
Reestructuración mayoritaria	<input type="checkbox"/>
Reestructuración total conservando fachada	<input type="checkbox"/>
Demolición y nueva edificación	<input type="checkbox"/>
Edificación en solar o ruina	<input type="checkbox"/>
Otras actuaciones	<input type="checkbox"/>

PROMOCIÓN DE LAS OBRAS

Promoción por Comunidad de Propietarios	<input type="checkbox"/>
Promoción por la Propiedad	<input type="checkbox"/>
Promoción por inquilinos o mixta	<input type="checkbox"/>

TIPOLOGÍA DEL EDIFICIO

Edificio singular	<input type="checkbox"/>
Exento o dos esquinas	<input type="checkbox"/>
En esquina	<input type="checkbox"/>
Entre medianeras	<input type="checkbox"/>
Medianería a un lado	<input type="checkbox"/>
Entrem. Pasante	<input type="checkbox"/>
Fecha aprox. de construcción	
< Siglo XVII	<input type="checkbox"/>
Siglo XVII	<input type="checkbox"/>
Siglo XVIII	<input type="checkbox"/>
Siglo XIX	<input type="checkbox"/>
Siglo XX	<input type="checkbox"/>

ESTADO DE CONSERVACIÓN

BE Buen estado	<input type="checkbox"/>
DL Deterioro Ligero	<input type="checkbox"/>
DM Deterioro Medio	<input type="checkbox"/>
DE Deterioro Extremo	<input type="checkbox"/>
R Ruina	<input type="checkbox"/>

FORMAS DE PROPIEDAD

Propiedad única con viviendas en alquiler	<input type="checkbox"/>
Comunidad de Propietarios	<input type="checkbox"/>
Empresa promotora inmobiliaria	<input type="checkbox"/>
Otras formas de propiedad	<input type="checkbox"/>

PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN

Individualizada para el edificio	<input type="checkbox"/>
Agregación voluntaria	<input type="checkbox"/>
Segregación voluntaria	<input type="checkbox"/>
Agregación obligatoria	<input type="checkbox"/>
Unidad de ejecución	<input type="checkbox"/>
Supresión de elementos fuera de ordenación	<input type="checkbox"/>

Promoción por Empresa Inmobiliaria	<input type="checkbox"/>
Adquisición municipal	<input type="checkbox"/>
Otras	<input type="checkbox"/>



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

DIAGNÓSTICO DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

EDIFICIO	MANZANA	PARCELA
----------	---------	---------

CONDICIONES DE ADECUACIÓN ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL

GRADOS DE CONSERVACIÓN Y ADECUACIÓN BE DL DM DE

SEGURIDAD ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVA

Cimentación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estructura muros de carga o entramados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Muros de fachada principal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Muros de fachada/s posterior/es	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Muros de patios de luces	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Muros medianeros o fachadas laterales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Muros interiores del edificio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros sistemas estructurales verticales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elementos portantes horizontales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estructura de escalera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estructura de cubierta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ADECUACIÓN DE LA RED DE ACCESOS

Portal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Escaleras	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CONDICIONES DE ESTANQUEIDAD

Humedades en planta baja (soleras)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estanqueidad de muros de cerramiento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cubierta (material de cubrición)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Claraboyas, buhardillas, lucernarios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Evacuación de pluviales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

GRADOS DE CONSERVACIÓN Y ADECUACIÓN BE DL DM DE

FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES GENERALES

Red de agua	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Red de saneamiento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instalación eléctrica adecuada	Si <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>		
Calefacción central	Si <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>		
Ascensor	Si <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>		
Otras instalaciones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ACABADOS DE FACHADA

Revestimientos de fachada (enfoscados, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ladrillo visto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piedra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EXTERIORES E INTERIORES

Balcones, miradores y otros cuerpos volados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barandillas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Carpintería exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aleros y cornisas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TIPIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL EDIFICIO

BE	Buen estado general	<input type="checkbox"/>
DL	Deterioro constructivo ligero y deficiencias funcionales puntuales	<input type="checkbox"/>
DM	Deterioro estructural y constructivo y deficiencias funcionales medias	<input type="checkbox"/>
DE	Deterioro extremo, estructural y constructivo	<input type="checkbox"/>

NOTAS:



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO DE ADECUACIÓN ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL

EDIFICIO	MANZANA	PARCELA
----------	---------	---------

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN

Consolidación de estructura, cimentación y cubierta mediante la colocación de refuerzos en las zonas deterioradas.

Intervenciones en superficies de patios y medianerías.

Actuaciones en zonas afectadas hasta su total adecuación.

Instalación de redes de agua, saneamiento, electricidad y gas.

Superficie construida total _____ M2 Superficie construida por planta _____ M2

Alturas _____ Superficie elementos comunes _____ M2

PARTIDAS	EJECUCIÓN MATERIAL (precio unitario en euros)	UNIDADES	TOTAL (en euros)
1 m2 Demolición estructuras, forjados y escaleras			
2 m2 Demolición estructura de cubierta			
3 m2 Intervenciones en la cimentación			
4 m2 Estructura vertical, horizontal			
5 m2 Estructura de cubierta			
6 m2 Patio de luces y medianerías			
7 m2 Adecuación de interiores			
8 Ud. Portal y escaleras			
9 Ud. Instalación de agua			
10 Ud. Instalación de saneamiento			
11 Ud. Instalación eléctrica			
12 Ud. Instalación de gas natural			
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	pesetas		euros
PRESUPUESTO DE CONTRATA (G.G. 16%, B.I. 6%)	pesetas		euros
PRESUPUESTO DE CONTRATA CON 16% DE I.V.A.	pesetas		euros

(Se incluyen los precios de medios auxiliares y otros gastos).



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA
Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.
AYUNTAMIENTO DE SORIA

ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO DE ACTUACIONES EN CONFIGURACIÓN EXTERIOR

EDIFICIO	MANZANA	PARCELA
CARACTERÍSTICAS DE LAS FACHADAS Y LA CUBIERTA		

Superficie total de fachadas _____ m2
Longitud de fachada _____ m2
Altura de fachadas _____ m2
Superficie de cubierta _____ m2

PARTIDAS	EJECUCIÓN MATERIAL (precio unitario en euros)	UNIDADES	TOTAL (en euros)
DEMOLICIONES Y DESMONTAJES			
1 m2 Fábrica			
2 m2 Picado revestimientos			
3 m2 Red de pluviales			
4 m2 Material de cubrición			
ADECUACIÓN DE FACHADAS			
5 m2 Construcción de fábrica			
6 m2 Enfoscado			
7 m2 Revoco			
8 ml. Molduras e impostas			
9 m2 Rejuntado y limpieza			
ADECUACIÓN DE HUECOS DE FACHADA			
10 Ud. Huevo tipo			
11 Ud. Mirador			
12 Ud. Puerta de acceso			
CUBIERTAS			
13 m2 Cobertura / aislamiento / impermea. / protección			
14 Ud. Buhardillas			
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	pesetas	euros	
PRESUPUESTO DE CONTRATA (G.G. 16%, B.I. 6%)	pesetas	euros	
PRESUPUESTO DE CONTRATA CON 16% DE I.V.A.	pesetas	euros	

(Se incluyen los precios de medios auxiliares y otros gastos).

FICHAS DE LOS INMUEBLES



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE S. NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

AYUNTAMIENTO DE SORIA

ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO DE ACTUACIONES EN FRENTES DE LOCALES COMERCIALES

EDIFICIO	MANZANA	PARCELA
CARACTERÍSTICAS DE LOS FRENTES DE LOCALES		
Superficie total	_____	m2
Altura de planta baja en fachada principal	_____	m2
Altura de planta baja en fachada posterior	_____	m2
Altura de planta baja en fachada lateral	_____	m2

PARTIDAS	EJECUCIÓN MATERIAL (precio unitario en euros)	UNIDADES	TOTAL (en euros)
DEMOLICIONES Y DESMONTAJES			
1 m2 Fábrica			
2 m2 Hueco			
3 m2 Picado de revestimiento			
4 Ud. Rótulo			
CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTOS			
5 m2 Fábrica			
6 Ud. Hueco tipo			
7			
8			
9			
ADECUACIÓN DE FACHADA			
10 m2 Limpieza			
11 m2 Revestimiento			
12 Ud. Rótulo			
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	pesetas	euros	
PRESUPUESTO DE CONTRATA (G.G. 16%, B.I. 6%)	pesetas	euros	
PRESUPUESTO DE CONTRATA CON 16% DE I.V.A.	pesetas	euros	

(Se incluyen los precios de medios auxiliares y otros gastos).