



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA
EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO**



VOLUMEN

DN - MV

MEMORIA VINCULANTE

Equipo Redactor:

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

ESTUDIOS DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA
Avda. de Portugal nº 57 - 28011 MADRID - ESPAÑA
Tlf: 914.798.314 - Fax: 914.702.125 - estudio@planarq.es
www.estudiosdeplaneamientoyarquitectura.com

Fase Administrativa:

TEXTO REFUNDIDO - NOVIEMBRE 2013

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA EN ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO

MEMORIA VINCULANTE (DN-MV)

ÍNDICE

- 0. RESUMEN EJECUTIVO DE LA MEMORIA VINCULANTE
- 1. PLANTEAMIENTO GENERAL
 - 1.1 INTRODUCCIÓN Y DELIMITACION
 - 1.2 FUNDAMENTOS LEGALES
 - 1.3 CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y OBLIGATORIEDAD
 - 1.3.1 CONVENIENCIA
 - 1.3.2 OPORTUNIDAD
 - 1.3.3 OBLIGATORIEDAD DE LA MODIFICACIÓN
 - 1.4 ANTECEDENTES
- 2. RESUMEN DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- 3. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO
 - 3.1 OBJETIVOS GENERALES
 - 3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS
 - 3.3 CRITERIOS DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
- 4. TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO
- 5. ADAPTACIÓN A LA NUEVA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE SUELO
 - 5.1 ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL A LA NUEVA LEGISLACIÓN EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO
 - 5.2 SUPRESIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

- 6. MODELO DE OCUPACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL**
 - 6.1 INTRODUCCIÓN Y DELIMITACIÓN
 - 6.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO
 - 6.5 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. MODELO DE CIUDAD
 - 6.5.1 USOS DOMINANTES Ó GLOBALES
 - 6.5.2 SISTEMA GENERAL DE VÍAS PÚBLICAS
 - 6.5.3 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
 - 6.5.4 SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS
 - 6.5.5 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. CINTURÓN VERDE
 - 6.6 DEFENSA DEL MEDIO NATURAL Y LOS NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES
- 7. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO**
 - 7.1 DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO DEL CASCO HISTÓRICO
 - 7.1.1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS
 - 7.1.2 ÁMBITOS PARA EL DESARROLLO DE PLANEAMIENTO Y LA GESTIÓN
 - 7.1.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS E INTENSIDADES
 - 7.1.3.1 USOS
 - 7.1.3.2 INTENSIDADES DE USO. EDIFICABILIDADES
 - 7.1.4 ALINEACIONES
 - 7.1.5 UNIDADES URBANAS
 - 7.2 DENSIDAD DE EDIFICACIÓN
 - 7.4 PROPUESTAS DE ACTUACIÓN
 - A.- GESTIÓN URBANÍSTICA
 - 7.4.1 ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN
 - 7.4.2 INTERVENCIONES EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 - B.- INTERVENCIONES DE EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO
 - 7.5 PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO
- 8. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

ANEXOS (DN-MV)

- A.1 **ANEXO .1** INFORME PONENCIA TÉCNICA DEL CONSEJO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN SOBRE LA REVISION DEL PERI-PECH (28 Febrero 2011).
- A.2 **ANEXO .2** INFORME PONENCIA TÉCNICA DEL CONSEJO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN SOBRE LA REVISION DEL PGOU EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO (2 Octubre 2012).
- A.3 **ANEXO .3** RESOLUCION DE LA COMISION DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN EN RELACIÓN CON LA REVISION DEL PERI-PECH (14 Octubre 2011).
- A.4 **ANEXO .4** ACUERDO DE LA COMISION DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN EN RELACIÓN CON LA REVISION DEL PGOU EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO (30 Julio 2013).
- A.5 **ANEXO .5** ORDEN FYM/ /2013, DE 13 DE NOVIEMBRE, DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE, POR LA QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SORIA (19 Noviembre 2013).

0. RESUMEN EJECUTIVO DE LA MEMORIA VINCULANTE

La suspensión de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria 2006 en el ámbito del Casco Histórico, Unidad Urbana UU-11 por la Orden FOM 409/06 de 10 de marzo, deja vigente en este ámbito el planeamiento previo PEPRICH 1994, siendo por tanto, junto con las posteriores modificaciones puntuales aprobadas, la referencia para el señalamiento de los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente, o en los que suspende el otorgamiento de licencias, que son los conceptos a señalar en el Resumen Ejecutivo de la Memoria Vinculante.

Señalar también en este Resumen Ejecutivo, otras variaciones derivadas de cambios legislativos, como es en este caso, la eliminación del concepto de áreas de reparto de cargas y beneficios, que establecía la Ley del Suelo de 1992, y que en el Plan especial de 1994 se concretaba en la división de áreas de reparto y la correspondiente asignación de aprovechamientos tipo a cada una de ellas.

El aprovechamiento urbanístico correspondiente al titular de un terreno en Suelo Urbano, varía igualmente, con este cambio legislativo.

También hay que reseñar en este sentido, la nueva categoría de Suelo Urbano No Consolidado, que no existía con el marco legal del Plan Especial 1994.

1

1. ÁMBITOS EN DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE.

Las propuestas de la Revisión del Plan General de Soria en el ámbito del Casco Histórico, en general, tienen un criterio de continuidad en relación con la ordenación vigente del Plan Especial 1994, y sus modificaciones puntuales. No obstante, los cambios en la percepción de la protección, la incidencia puntual de algunas necesidades nuevas y cambios en el conjunto edificado desde entonces, se han concretado en alteraciones con respecto a la ordenación vigente, en los siguientes ámbitos:

- Sectores de Suelo Urbano No Consolidado. Plano de Ordenación PO-5

SE SU-NC CH1 SOROVEGA.

El PEPRICH 1994 señalaba este ámbito como Unidad de Actuación con una edificabilidad de 1,25 m²/m² y una volumetría indicativa.

La propuesta de la Revisión del Plan General mantiene el aprovechamiento lucrativo privado y añade otros contenidos que recogen nuevas necesidades de programa y diseño, según la solución premiada en el Concurso de Ideas convocado en el año 2007 por el Ayuntamiento, para la ampliación del Palacio de la Audiencia, dado que el actual teatro posee un aforo y escenario reducido. Las necesidades del edificio de oficinas para las Administración regional han variado respecto a las

previsiones del Concurso, (nueva ubicación del Edificio en Calle Los Linajes) y la oferta hotelera del casco se ha visto incrementada (Hotel Leonor Centro...)

Se han conservado los volúmenes previstos adaptándolos al uso residencial para garantizar su viabilidad.

Los contenidos son distintos, sin embargo se coincide con el PEPRICH 1994 en la finalidad de incorporar funcional y volumétricamente un enclave de máxima centralidad, insuficientemente utilizado a la vez que se completa el trazado urbano en ese sector; y se mantiene el aprovechamiento privado previsto.

- Unidades de Normalización. Plano PO-5

Anulación de la ampliación de la Calle Pregonero.

El PEPRICH 1994 proponía la ampliación de la Calle Pregonero para prolongar la apertura de la Calle Mesta hasta la Plaza del Portillo.

La Revisión del Plan General 2012 anula esta modificación para mantener el carácter del límite del Conjunto Histórico en la Calle Santa María, conservando la edificación y parcelario antiguos de esta manzana, que en sí misma se vería gravemente afectada por la ampliación, y mantener la configuración de la Plaza del Portillo como tal espacio-plaza.

UN-CH4 SANTA CLARA

El PEPRICH 1994 reconocía la ordenación existente asignándole una Calificación de Vivienda Unifamiliar con una edificabilidad de 1 m²/m².

La Revisión del Plan General 2012, a partir de la manzana existente, le asigna la Norma Zonal Manzana Cerrada de Casco Histórico como base para que mediante un Estudio de Detalle se defina una nueva ordenación, que manteniendo el aprovechamiento lucrativo privado, incorpore una iniciativa municipal para la construcción de VPO.

2. ÁMBITOS EN DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS O LA TRAMITACIÓN DE OTROS PROCEDIMIENTOS.

La tramitación de la Revisión del Plan General de Soria en el ámbito del Casco Histórico 2012, completará la adaptación a la Legislación vigente del Planeamiento General en el Municipio de Soria.

La declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico a favor del Casco Antiguo de Soria, Decreto 148/1999 de 24 de Junio, implica que la concesión de licencias queda supeditada a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico 2012, de redacción y tramitación simultánea a la del Plan General.

En los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, y en las Unidades de Normalización el otorgamiento de licencias queda igualmente supeditado a la aprobación del planeamiento de desarrollo que se ha señalado en la Memoria Vinculante y en las fichas correspondientes.

A continuación se desarrolla el contenido del documento normativo Memoria Vinculante.

1. PLANTEAMIENTO GENERAL

1.1 INTRODUCCIÓN Y DELIMITACION

La Orden FOM 409/06 de 10 de Marzo por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Soria 2006, deja a este Plan completamente suspendido en el ámbito del Casco Histórico, Unidad Urbana UU-11, estando en vigor en este ámbito el planeamiento previo, PERI-PECH 1994, que no estaba adaptado a la legislación vigente, y se encontraba en proceso de revisión.

La presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico tiene exclusivamente por finalidad completar la ordenación general y la ordenación detallada en el ámbito del Casco Histórico, sin modificar otros contenidos del Plan General de Ordenación Urbana de Soria 2006 y en particular todo lo referente a la ordenación urbanística integral del territorio municipal.

DELIMITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO, COINCIDENTE CON LA DE CONJUNTO HISTÓRICO

La delimitación del Casco Histórico de Soria se corresponde con el Decreto 148/1993, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, a favor del Casco Antiguo de la Ciudad de Soria, lo que produce la plena aplicación del régimen de protección de la Legislación de Patrimonio.

4

1.2 FUNDAMENTOS LEGALES

La Orden FOM 409/2006 motiva la suspensión del PGOU de Soria en el ámbito del Casco Histórico, en deficiencias de carácter técnico y jurídico: La Ordenanza Zonal nº 3 EDIFICACIÓN EN MANZANA DE CASCO HISTÓRICO del PERI-PECH 1994 no cumplía los criterios de adaptación a la Ley y al Reglamento, no pudiendo aprobarse definitivamente en el ámbito del PERI-PECH la revisión, al no garantizarse la ordenación detallada de acuerdo con el nuevo régimen urbanístico vigente.

1.3 CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y OBLIGATORIEDAD

1.3.1 CONVENIENCIA

El Informe de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo de Castilla y León, sobre la Revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de fecha 3 de febrero de 2011 que se adjunta como ANEXO 1, en su punto 2, Observaciones Técnicas, apartado 1, señala que si bien en

el PGOU 2006 constaban casi la mayor parte de las determinaciones de ordenación general, la Orden FOM decidió suspender el ámbito completo de la Unidad Urbana UU-1, Casco Histórico, ante la inseguridad jurídica creada por la ordenación detallada, que se remitía a un planeamiento previo asumido (el PERI-PECH 1994) que no estaba adaptado a la legislación vigente.

1.3.2 OPORTUNIDAD

El presente documento de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico, asume la estructura y contenidos del vigente PGOU de Soria 2006, y lo completa en el ámbito de la UU-1, estableciendo las condiciones de ordenación general y detallada correspondientes, y acordes además con la situación actual en todos los aspectos, físicos, culturales, económicos y jurídicos. De este modo se habilita la tramitación y aprobación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Soria, en proceso de redacción, y que desarrollará además de sus competencias propias, aquellas que excepcionalmente, en cuanto a la ordenación detallada, le cede el Plan General, para una mejor protección del Patrimonio Cultural. (Artículo 143.2 del RUCyL).

1.3.3 OBLIGATORIEDAD DE LA MODIFICACIÓN

La suspensión de la revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico que se produce en 2006, requiere la redacción de un instrumento de planeamiento general para este ámbito adaptado a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 4/2008, de 15 de septiembre, y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009, de 9 de julio.

Este documento corresponde por tanto a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico para su adaptación a la legislación urbanística de aplicación.

1.4 ANTECEDENTES

Con fecha 23 de marzo de 2012 por Resolución de Alcaldía, se contratan los trabajos de asistencia técnica para la redacción del documento de planeamiento urbanístico relativo a la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico de Soria, para su tramitación simultánea con el Plan Especial actualmente en elaboración.

Este encargo tiene como referencia a la Orden FOM 409/2006 que suspende el PGOU 2006 en el ámbito del Casco Histórico, y como antecedente inmediato, el Informe a la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo de Castilla y León, sobre la Revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico, que se adjunta como ANEXO 1.

A éste se añade el Informe de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico 2012 de fecha 20 de septiembre de 2012, que se adjunta como ANEXO 2.

Igualmente se han tenido en cuenta las sugerencias o requerimientos de los Informes Previos de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, el primero de fecha 4 de marzo de 2011, en relación con el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria (ANEXO 3).

El contenido y documentación de la presente revisión se ajusta a los requerimientos expresados en estos documentos, a la vez que incorpora las intervenciones actualizadas de iniciativa pública o privada, acordes con los criterios y objetivos municipales sobre este ámbito.

Todo ello a partir, por una parte, del planeamiento asumido previo, PERIPCH 1994 (que en su momento ya fue recogido por el PGOU 2006) y las 17 Modificaciones Puntuales al mismo, y por otra, como documento inseparable del PGOU 2006 al que completa en el ámbito del Casco Histórico, resolviendo así la situación anómala creada por la suspensión del mismo en este ámbito.

En esta revisión del PGOU 2006 en el ámbito del Casco Histórico, no es necesaria la elaboración o exposición pública de avances de planeamiento, ya que no se modifica la estructura urbana ni el modelo territorial del Municipio de Soria propuesto por el PGOU 2006, ni tampoco las características y dimensiones básicas en el ámbito del Casco Histórico. Por las mismas razones, no es necesario el Informe de Sostenibilidad Ambiental ni el Trámite Ambiental señalado en el artículo 52 bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y cuya elaboración en su caso se indica en los informes citados.

6

Según se señala en el Informe de la Ponencia Técnica del CUOT de C.L. en su capítulo 3, Tramitación, la modificación del PGOU en el ámbito del Casco Histórico puede sintetizarse en las siguientes fases.

Tramitación:

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

- Aprobación inicial: Por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta, de conformidad con lo señalado en el artículo 22.2.c), en relación con el artículo 47.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases de Régimen Local.

- Información pública: de dos a tres meses, conforme el artículo 52.2.a) de la Ley de Urbanismo y el 155.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Aprobación provisional: por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta, de conformidad con lo señalado en el artículo 22.2.c), en relación con el artículo 47.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Aprobación definitiva: por el Consejero de Fomento, previo informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del territorio, en aplicación del artículo 160.1ª) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Documentación:

La revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico de Soria, se forma documentalmente de manera coherente con su naturaleza y finalidad, y a la mejor conveniencia para su comprensión y claridad administrativa. Una vez aprobado, formará parte integrante del PGOU de Soria, y en el futuro, cualquier desarrollo, modificación, o revisión lo será de ese instrumento de planeamiento unitario. Se pretende por tanto superar la división del planeamiento general de Soria en dos ámbitos, Casco Histórico y resto del municipio.

Como ya se ha señalado anteriormente, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico 2012 asume el modelo territorial y las determinaciones globales para el Municipio y para el Casco Histórico. No se considera necesario aportar en consecuencia, una Memoria Informativa, un documento o el análisis y diagnóstico urbanismo y territorial específico.

El tratamiento de cada uno de los documentos que componen la Modificación del PGOU en el Casco Histórico de Soria es el siguiente:

- MEMORIA INFORMATIVA.

Se asume la Memoria Informativa del Plan general 2006, y se completa introduciendo algunos conceptos en relación con el Casco Histórico, como por ejemplo los nuevos aparcamientos subterráneos.

- RESUMEN EJECUTIVO DE LA MEMORIA VINCULANTE.

Es un documento nuevo con respecto al Plan General de Ordenación Urbana 2006, siguiendo los contenidos señalados en el artículo 112 c) del RUCyL.

- MEMORIA VINCULANTE.

Se redacta siguiendo el índice de la Memoria Vinculante del PGOU 2006, y se señala los contenidos y conceptos de dicho plan que se asumen, haciendo referencia a ellos, sin repetirlos. Excepcionalmente se

introduce, cuando es necesario, nuevos conceptos del Casco Histórico, que en ningún caso suponen una revisión del modelo de desarrollo urbano con respecto al PGOU 2006.

En este documento, se evita la repetición de textual de la memoria vinculante dicho plan.

- NORMAS URBANÍSTICAS.

Este documento se redacta haciendo referencia al documento de Normas Urbanísticas del PGOU 2006, suprimiendo en su caso los Capítulos o Artículos que no son de aplicación al Casco Histórico, pero sin modificar la numeración, y asumiendo expresamente por referencia al índice de las Normas Urbanísticas del PGOU, aquellos que se incorporan, sin modificaciones, al documento de Normas Urbanísticas de la Modificación del PGOU en el Casco Histórico de Soria, o dando una nueva redacción a aquellos cuya modificación es necesaria.

Como cambios más significativos:

- Se procede a la asignación de aprovechamientos por parcela, en el ámbito del Casco Histórico.
- Se incorporan las normas particulares del Suelo Urbano correspondientes a las Normas Zonales del Casco Histórico

Norma Zonal 1 CH Edificación en Manzana Cerrada de Casco Histórico.

Norma Zonal 2 CH Edificación en Bloque Abierto de Casco Histórico.

Norma Zonal 3 CH Edificación en Manzana de Casco Histórico.

Norma Zonal 4 CH Equipamiento y Servicios Urbanos de Casco Histórico

Se completa de este modo la ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado, que corresponde a las determinaciones de Plan General.

- CATÁLOGO.

Se redacta el Catálogo – Inventario de Edificios y elementos en el ámbito del Casco Histórico. Se señalan las variaciones con respecto al Catálogo anterior, se definen los grados de protección integral, estructural y ambiental.

Se señalan los BIC y sus entornos de protección, así como la muralla y su entorno, y los escudos, emblemas y elementos similares de interés.

De acuerdo a las observaciones de los Informes de la Ponencia Técnica se incluye como Anexo a la revisión del Plan General 2012 las Fichas del Catálogo Urbanístico del PERI-PECH, diferenciando el contenido de las fichas las que son determinaciones del Plan General, es decir el grado de protección, y las que son propias del Plan Especial, que son todas las demás.

- ESTUDIO EE-FF.

Se valoran las actuaciones en curso de ejecución que se asumen y las previstas por el Plan General en el ámbito del Casco Histórico.

- PLANOS.

Se redactan en concordancia con las definiciones de los equivalentes del PGOU 2006, e igualmente de forma coherente con las determinaciones del Plan Especial en proceso de redacción, y siguiendo la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 (ITPLAN). Se recogen las sugerencias o requerimientos contenidos en los Informes previos de la Ponencia Técnica del CUOT en C.L. y de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

- Planos de Información
- Planos de Ordenación

Los Planos de Ordenación son los siguientes:

P0-1 Clasificación y Categorías del Suelo Urbano

P0-2 Clasificación, Calificación Regulación del Suelo y Edificación. Alineaciones y Rasantes.

P0-3 Catalogación

3.a Ubicación de Elementos y Grado de Protección

3.b Ubicación de Elementos y Grado de Protección. Bienes Inmuebles Descatalogados

3.c Bienes de Interés Cultural y Entornos de Protección

3.d Yacimientos Arqueológicos y Áreas de Presunción

P0-4 Estructura Urbana y Territorial

P0-5 Unidades Urbanas, Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Unidades de Normalización

- ANEXOS A LA MEMORIA VINCULANTE

Anexo 1. Informe de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo de Castilla y León, sobre la Revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria de fecha 3 de febrero de 2011.

Anexo 2. Informe de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico 2012.

Anexo 3. Resolución de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León en relación con la Revisión del PERI-PECH.

Anexo 4. Acuerdo de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en relación con el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria, expediente 272/2010 de 4 de marzo de 2011.

Anexo 5. Orden FYM/ /2013, de 13 de Noviembre, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Casco Histórico de la Ciudad de Soria.

- ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Anexo 1. Revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria 2012. Volumen III – Fichas del Catalogo Urbanístico.

2. RESUMEN DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Se asume la correspondiente del PGOU 2006, suficiente a los efectos de Plan General en relación con el Casco Histórico, y se complementa con los contenidos siguientes.

- PLANEAMIENTO PREVIO EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO
 - Revisión y Adaptación Plan General de Ordenación Urbana de Soria 2006
Aunque suspendido en el ámbito del Casco Histórico, como ya se ha dicho, es la referencia en cuanto a la configuración y formalización del presente documento y se asume en todos los aspectos conceptuales relacionados con la definición del modelo de ordenación urbana y territorial.
 - Plan General de Ordenación Urbana 1994 y Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria 1994
De aplicación en el Casco Histórico como consecuencia de la suspensión en este ámbito del PGOU 2006
 - Modificaciones Puntuales Aprobadas en desarrollo del PERIP 1994
En el Plano PI -3a se representan las modificaciones puntuales del PERICH 1994, y que son las siguientes:
 - M-01 Plza. RAMÓN Y CAJAL
 - M-02 Revisión CATALOGACIÓN y SOPORTAL EL COLLADO ESTRECHO
 - M-03 Mod. USOS DETALLADOS
 - M-04 Mod. USOS DETALLADOS Zona U1
 - M-05 Plza. BERNARDO ROBLES
 - M-06 C. CABALLEROS y NUÑEZ FUENTEARMEGIL
 - M-07 C. CABALLEROS, SAN JUAN
 - M-08 C. CABALLEROS, 13 y 15
 - M-09 C. CABALLERO y SAN MARTIN DE LA CUESTA
 - M-10 UE-01 TOVASOL
 - M-11 C. CABALLEROS, 23
 - M-12 C. DEL COLLADO, 16
 - M-13 PLZA. DE RAMÓN BENITO AZEÑA, 1
 - M-14 AMPL. CASA CONSISTORIAL

- M-15 C. BETETAS
- M-16 C. DEL COLLADO, 37
- M-17 C. CLAUSTRILLA, 2

Igualmente en el Plano PI -3b se representan las Unidades de Intervención en desarrollo del PERICH 1994, y que son las siguientes:

A-1	TOVASOL	EJECUTADA
A-2	SANTA APOLONIA	SIN EJECUTAR
A-3	PLAZA NUESTRA SEÑORA AZOGUE	SIN EJECUTAR
A-4	SOROVEGA	SIN EJECUTAR
A-5	VIRGEN DEL ESPINO	EJECUTADA
A-6	CALLEJÓN. DEL PREGONERO	SIN EJECUTAR
A-7	C. FERIAL	SIN EJECUTAR
A-8	TRAVESÍA. DE POSTAS	EJECUTADA

- Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria, en Tramitación.
De redacción simultánea y cuya coherencia con él se ve facilitada al estar siendo redactados por el mismo equipo técnico.

12

- SUPRESIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO

Las determinaciones de los Planes General y Especial del Casco Histórico de 1994 y especialmente este último, suponen el antecedente inmediato y todavía vigente en relación con las actuaciones en el Casco Histórico. La valoración y protección de los bienes inmuebles, afectada entonces por la obligatoriedad de la aplicación de las Áreas de Reparto, al ser liberada de esta rigidez, tiene una relación más directa con la conservación de cada inmueble, al permitir establecer como medida de la edificabilidad la materializada por la edificación existente en cada parcela.

El plano de alturas de la edificación del Plan Especial 1994, imprescindible entonces para el cálculo de la superficie edificable de cada parcela y área de reparto, es ahora una referencia, que comparada con las características de la edificación existente, servirá al nuevo Plan Especial para desarrollar las Normas Zonales que se establecen con la presente Revisión del Plan General.

- PLANOS DE INFORMACIÓN

Los planos de información que forman parte de la Revisión del Plan General de Soria en el ámbito del Casco Histórico son los siguientes

- PI-1 Estructura Territorial
- PI-2 Usos y Normas Zonales PERIPECH 1994
- PI-3a Modificaciones puntuales del PERIPECH 1994
- PI-3b Unidades de Intervención en desarrollo del PERIPECH 1994
- PI-4 Servicios Urbanos, Agua y Saneamiento
- PI-5 Estructura Catastral
- PI-6 Alturas, Fondos y Alineaciones PERIPECH 1994

3. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO

3.1 OBJETIVOS GENERALES

Se mantienen los enunciados por el PGOU 2006 suficientes a estos efectos, complementándolos con los siguientes:

- Completar la revisión y adaptación del Planeamiento General en el ámbito del Casco Histórico estableciendo las determinaciones propias de Plan General en el ámbito del Casco Histórico.
- Habilitar al Plan Especial, en proceso de redacción, para desarrollar los objetivos, criterios y determinaciones que le son propias o que le cede el Plan General.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Se incorporan los siguientes objetivos, relativos a las actuaciones propuestas en el ámbito del Casco Histórico y que no formaban parte de las determinaciones del PGOU 2006:

- Delimitación de sectores de Suelo Urbano No Consolidado
- Mantener los criterios de asignación de aprovechamientos que provienen del Plan Especial 1994, suprimiendo el tratamiento conjunto en áreas de reparto de aquel, para establecerlos ahora de forma individualizada sobre cada parcela
- Definir el contenido de las Normas Zonales del Casco Histórico, y su aplicación por manzanas o parcelas, habilitando al Plan Especial para su desarrollo.

14

3.3 CRITERIOS DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Se mantienen los establecidos por el PGOU 2006.

4. TRAMITACIÓN DE LOS PLANES GENERAL DE ORDENACION URBANA Y ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO

La Revisión del Plan General de Soria en el ámbito del Casco Histórico es simultánea a la redacción de la revisión del Plan Especial en este mismo ámbito, al menos en la medida de lo posible, ya que por su naturaleza tienen necesariamente una tramitación diferente en la que la revisión del Plan General, precede al Plan Especial.

Existe una íntima relación entre ambos planes, y por tanto, el documento de Aprobación Inicial del PERI-PECH de 23 de mayo 2007, la Información Pública subsiguiente, el Informe Final de Alegaciones, el propio documento del Plan Especial (segunda información pública) enviado e Informe Previo en 2010, y los informes correspondientes al mismo por parte de Fomento y Cultura, son todos ellos antecedentes inmediatos que condicionan el contenido del presente documento de Revisión del Plan General de Soria en el ámbito del Casco Histórico.

5. ADAPTACIÓN A LA NUEVA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE SUELO

5.1 ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL A LA NUEVA LEGISLACIÓN EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO

El PERI-PECH 1994 que actualmente se encuentra vigente en el Casco Histórico, como planeamiento previo asumido, no está adaptado a la Legislación vigente.

El marco jurídico en cuanto a Legislación Autonómica de la Revisión – Adaptación del Plan General en el ámbito del Casco Histórico está constituido por:

- Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Urbanismo de Castilla y León
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009, de 9 de julio
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León
- Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, Decreto 37/2007 de 19 de abril

En su momento el PERI-PECH 1994 se regía por la Ley de Suelo de 1992 y la Ley de Protección del Patrimonio Histórico Español de 1985.

16

AFECCIONES SECTORIALES:

En cumplimiento de la Orden FOM/208/211, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística1/2011, sobre remisión de informes previos en procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, respecto al Art. 5 apartado b), se hace constar que la modificación propuesta no afecta a ninguna área sometida a riesgos naturales o tecnológicos que haya sido delimitada por la administración.

5.2 SUPRESIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Uno de los aspectos fundamentales de la nueva legislación en relación con el PERI-PECH 1994 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 correspondientes aprovechamientos tipo definidos para cada área de reparto.

La presente Revisión del Plan general en el Casco Histórico elimina por tanto, las áreas de reparto delimitadas en el Plan General del 94 para la totalidad del suelo urbano incluido el Casco Histórico, e igualmente las áreas de reparto establecidas por el Plan Especial de 1994.

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 sectores, 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 (el ámbito del Casco Histórico coincide con el de la declaración de Conjunto Histórico), el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.

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

17

6. MODELO DE OCUPACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL

6.1 INTRODUCCIÓN

La presente revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico asume el modelo de ocupación y desarrollo territorial del vigente PGOU 2006.

6.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Se mantiene la clasificación del suelo propuesta por el PGOU 2006 para el Casco Histórico como Suelo Urbano.

Se establece un sector de Suelo Urbano No Consolidado que corresponden a la actuación de Palacio de la Audiencia y que coincide con una de las Unidades de Ejecución (Sorovega) del PERIP de 1994

CUADRO RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO:

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (HA)
TOTAL SUELO URBANO	37.86 HA
SUELO URBANO CONSOLIDADO	37.23 HA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	0.63 HA

18

CUADRO RESUMEN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

NOMBRE	SUPERFICIE (HA)
SE SU-NC CH1 SOROVEGA (PALACIO DE LA AUDIENCIA)	0,63
TOTALES	0,63

6.5 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. MODELO DE CIUDAD

La revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico asume el Modelo Territorial del PGOU 2006, en cada uno de los aspectos que definen la Estructura General y Orgánica y el modelo de ciudad, y que dicho Plan detalla en los apartados correspondientes:

La Estructura Urbana y Territorial, Sistemas y Dotaciones se establece gráficamente en los Planos de Ordenación de la serie PO-4, a escalas 1:2.000 y 1:1.000.

6.5.1 USOS DOMINANTES O GLOBALES

Son los señalados en el PGOU 2006.

6.5.2 SISTEMA GENERAL DE VÍAS PÚBLICAS

Se mantiene la estructura viaria Del Plan General cuya malla principal, en relación con el Casco Histórico, está formada por la Plaza de Mariano Granados en donde confluyen el Paseo del Espolón y la Calle de Nicolás Rabal. Desde esta Plaza tenemos el viario que delimita el Casco histórico por el Norte, y que entra en él por la Cuesta de la Dehesa y Calle del Obispo Agustín, en dirección al Puente de Piedra sobre el Duero, y el viario que cruza el Casco, por las Calles de Los Caballeros, Don Juan de Rabanera, Los Betetas, San Lorenzo, y Las Postas, también en dirección al río. Finalmente un tercer elemento de viario general delimita el Casco Histórico por el Sur, por las Calles de La Alberca y Santa Clara.

En esta trama viaria general, se reajusta la delimitación del viario general de circunvalación Norte del Plan General 2006 en dos puntos: frente a la Iglesia del Salvador, para respetar el atrio de la misma, y en la Escuela de Artes y Oficios, para mantener el frente de parcela existente, que mejora la condición de este edificio y no perjudica a la capacidad del viario para dar respuesta al tráfico actual.

19

6.5.3 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

El PGOU 2006 señala el Casco Histórico como primer escalón en la ubicación de Equipamientos de nivel general, religiosos, institucionales y escolares de implantación antigua, y que son los siguientes:

- Convento e Iglesia de la Merced
- Convento de Jesuitas, Instituto Antonio Machado
- Iglesia de San Miguel de Montenegro
- Palacio de los Condes de Gomara, Palacio de la Justicia
- Palacio de los Ríos y Salcedo. Archivo Histórico Provincial
- Mercado Municipal
- Colegio de la Presentación. Centro Municipal Polivalente
- Escuela de Arte y Superior de Diseño de Soria
- Policía Local
- Catedral de San Pedro

- Banco de España
- Iglesia de San Juan de Rabanera
- Delegación de Hacienda
- Diputación Provincial
- Convento e Iglesia de Santa Clara. Delegación del Ministerio de Defensa e Instituto de Ciencias de la Salud
- Residencia Casa Diocesana Pio XII
- Ayuntamiento
- UNED. Casa de la Tierra
- Palacio de la Audiencia

La Revisión del Plan general en el Casco Histórico hace suya esta definición, y a partir de ella define como Sistemas Generales, las dotaciones de este carácter que son de titularidad pública, y que son los siguientes:

- Convento e Iglesia de la Merced
- Convento de Jesuitas, Instituto Antonio Machado
- Palacio de los Condes de Gomara, Palacio de la Justicia
- Palacio de los Ríos y Salcedo. Archivo Histórico Provincial
- Mercado Municipal
- Colegio de la Presentación. Centro Municipal Polivalente
- Escuela de Arte y Superior de Diseño de Soria
- Policía Local
- Banco de España
- Delegación de Hacienda
- Diputación Provincial
- Convento e Iglesia de Santa Clara. Delegación del Ministerio de Defensa e Instituto de Ciencias de la Salud
- Ayuntamiento
- UNED. Casa de la Tierra
- Palacio de la Audiencia

6.5.4 SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS

En el ámbito del Casco Histórico no hay Sistemas Generales de Servicios Urbanos.

6.5.5 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. CINTURÓN VERDE

De acuerdo al PGOU 2006 en el ámbito del Casco Histórico se encuentra únicamente el Parque de la Arboleda.

A éste se suman ahora los siguientes:

- El nuevo Parque de Santa Clara de reciente creación.
- El Ábside de Santa María la Mayor, que aun siendo de extensión reducida tiene una ubicación y características singulares que se acentúan con el diseño.
- El Paseo de Valobos, en el que a pesar de su estado actual, la alineación de cipreses, su posición en el borde del Casco Histórico frente al cementerio, las vistas hacia el Castillo, muestra su enorme potencial, a la espera de una reordenación adecuada de su tratamiento superficial.

6.6 DEFENSA DEL MEDIO NATURAL Y LOS NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES

Estos aspectos del PGOU 2006 no son de aplicación en el ámbito del Casco Histórico.

7. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO

7.1 DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANO DEL CASCO HISTÓRICO

7.1.1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS

De forma homogénea con el Plan General 2006, la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico delimita el ámbito y clasificación del suelo en el Plano de Ordenación PO-1 a escala 1:2.000 de Clasificación del Suelo.

El criterio para la delimitación está determinado la Sección 2ª del Capítulo II del Título I del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 11 y 12 de la Ley 4/2008, que establecen las condiciones que deben cumplir los terrenos para su clasificación como suelo urbano y para distinguir las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, y cuyo tenor literal se describe a continuación:

“...Se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permite el planeamiento urbanístico.”

Dentro del suelo urbano se distinguen dos categorías:

- a) Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.
- b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular, se incluirán en esta categoría:
 - 1º Los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.
 - 2º Los terrenos urbanos donde se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente, y al menos aquellos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al treinta por ciento respecto de la ordenación antes vigente.

La delimitación como suelo urbano no consolidado del Sector SE SU-NC CH1 SOROVEGA (Palacio de la Audiencia) se ajusta a estos criterios y es el único sector en esta categoría de suelo.

7.1.2 ÁMBITOS PARA EL DESARROLLO DE PLANEAMIENTO Y LA GESTIÓN

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

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

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

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

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

23

7.1.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS E INTENSIDADES

7.1.3.1 Usos

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

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

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

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

Las Normas Zonales propuestas tienen una relación estrecha con las propuestas del Plan Especial 1994, siendo su asignación una revisión de aquellas.

La Manzana Cerrada de Casco Histórico representa aproximadamente el 28.5% de la superficie de las manzanas de uso residencial y se establece sobre aquellas manzanas o parte de ellas que han experimentado un mayor grado de transformación en su parcelario y edificación.

Los cambios se producen en el entorno de la Plaza del Portillo, ampliándose la clasificación de Manzana Cerrada en detrimento de la manzana de Casco Histórico concretamente en la fachada a la Calle Numancia de la manzana 42416 y en la manzana inmediata 43413 y en las que en consecuencia se permite que en las actuaciones sobre la edificación, que no tiene una protección específica, este proceso pueda continuar, es decir, en estos casos se permite la agrupación de parcelas.

24

No obstante la protección genérica se mantiene, al establecer la edificabilidad sobre cada parcela, como aquella materializada por la edificación existente, o preexistente, lo que supone un grado de protección mayor con respecto al Plan Especial 1994 que estaba condicionado por tener que aplicar las áreas de reparto y aprovechamientos tipo. En el caso de los solares, se establece como edificabilidad por parcela, la de la edificación preexistente y en su defecto, la asignada por el Plan Especial 1994.

La Manzana de Casco Histórico es la Norma Zonal que corresponde a la tipología Residencial característica del parcelario y edificación tradicional, sobre la que se aplica un grado de protección genérica más intenso. Representa el 66% aproximadamente del parcelario de uso residencial.

En esta Norma Zonal la asignación de la edificabilidad sobre cada parcela es igual a la de la Manzana Cerrada de Casco Histórico. Como medidas adicionales de protección no se permite en ningún caso la modificación del parcelario existente y la construcción de plantas bajo rasante, tiene carácter de excepción.

Los Bloques Aislados son una Norma Zonal residual en el Casco Histórico, con una participación del 5,5% del suelo edificable de uso residencial, que se aplica únicamente en

agrupaciones consolidadas, definiéndose dos grados, para reconocer su ordenación y regular en su caso una eventual sustitución.

El Uso Pormenorizado Vivienda Unifamiliar que el Plan Especial 1994 asignaba a la manzana 47352, (entonces 47360) en el encuentro del paseo de Valobos y la Calle Santa Clara, se sustituye ahora por el de Manzana Cerrada de Casco Histórico que se asigna a la Unidad de Normalización que se delimita en este ámbito con la finalidad de poner en valor un enclave, en la posición de la muralla y la antigua puerta de Valobos, que en la actualidad está desfigurado por la rotonda y la ampliación de la Calle Santa Clara y por usos en algún caso inadecuados, a la vez que se habilita una iniciativa municipal, para la construcción de vivienda pública.

El Equipamiento de Casco Histórico es la Norma Zonal que corresponde a las parcelas de Equipamiento General (5,33 Ha) y las de Equipamiento Local (3,08 Ha), que en conjunto representan un 36,4% del suelo edificable del Casco Histórico. Esta Norma zonal regula tanto los equipamientos públicos como los privados, así como todas las tipologías de edificación, en manzana cerrada, o edificación aislada, diferenciando tres grados: Equipamiento y servicios urbanos compactos; dispersos; y equipamiento Deportivo.

Las correspondientes determinaciones de volumen, posición de la edificación, y condiciones estéticas, están definidas de forma que se asegure una adecuada integración con la edificación y su ubicación en el Casco Histórico.

25

7.1.3.2 INTENSIDADES DE USO. EDIFICABILIDADES.

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

El Plan Especial del Casco Histórico en proceso de redacción desarrollará las condiciones de alturas fondos y posición de la edificación para cada una de las Normas Zonales, de aplicación parcela a parcela.

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

7.1.4 ALINEACIONES

En los planos nº PO-2, "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", a escala 1:2000 y 1:1000, se definen:

- Las alineaciones de las manzanas edificables, estableciendo con nitidez las zonas de dominio y uso público de las de carácter privado y diferenciando gráficamente las alineaciones nuevas.
- El trazado de soportales, calles y plazas.
- Los trazados indicativos o vinculantes, para la Ordenación Detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado.

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

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

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

26

7.1.5 UNIDADES URBANAS

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

En la tabla siguiente, se muestran por un lado las superficies referidas a las dotaciones urbanísticas y por otros los parámetros de la edificación tomados del PGOU 2006, y que se mantienen globalmente sin modificaciones en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana 2012.

Nombre		DOTACIONES URBANÍSTICAS										
		Sup. total (ha)	Sup. Neta (ha)	Sup. SSGG (ha)	S. G. de Equipamiento (ha)	S. G. de Espacios Libres (ha)	S. G. de Servicios Urbanos (ha)	S. G. Ferroviario (ha)	S.G. Viario (ha)	S. L. de Equipamiento (ha)	S. L. de Espacios Libres (ha)	S. L. Viario (ha)
UU 1	Plan Especial del Casco Histórico	37,86	27,63	10,23	5,39	2,08			2,82	3,08	0,57	8,06

Nombre		PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN							
		Superficie total (ha)	Sup. Neta (ha)	Sup. SSGG (ha)	Sup. Lucrativa (ha)	Edificabilidad máxima (m ²)	Edificabilidad máxima (m ² /ha neta)	Nº de Viviendas	Nº de Viviendas (ha/neta)
UU 1	Plan Especial del Casco Histórico	37,86	27,63	10,23	15,92	545.322	18.687	4.463	153

En esta unidad urbana UU-1, según lo definido en el artículo 94.4 del RUCyL, se han superado conforme al planeamiento antes vigente 100 viviendas por hectárea o 15.000 m² construidos en usos privados por hectárea, en ambos excluyendo la superficie de sistemas generales.

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

27

7.3 DENSIDAD DE EDIFICACIÓN

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

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

En el caso del Casco Histórico, es precisamente la edificación tradicional, y sus parámetros tipológicos y volumétricos, la pauta para la asignación del aprovechamiento, en unos casos directamente mediante la catalogación de los edificios, y en general, mediante la interpretación en las Normas

Zonales propuestas en las que se establece como criterio rector la conservación e interpretación de los existente.

El Plan General 2006 justifica en el apartado 7.3 de la Memoria Vinculante el cumplimiento del artículo 36 1.b incluyendo en los cálculos la Unidad Urbana 1, el Casco Histórico, con una edificabilidad máxima calculada de 545.322 (ver cuadro anterior) que no se modifica en la presente Revisión.

7.4 PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

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

A.- GESTION URBANISTICA

La Revisión del Plan general en el ámbito del Casco Histórico propone un total de cinco intervenciones con sus correspondientes fichas, que se incluyen como anexo a las Normas Urbanísticas, y las correspondientes delimitaciones gráficas en el plano PO-5.

Estas intervenciones se describen y justifican en los apartados 7.4.1 y 7.4.2 siguientes:

- INTERVENCIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN

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

- INTERVENCIONES EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDADES DE ACTUACIÓN

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

Partiendo del ámbito propuesto en el PERICH de 1994, el sector se ordenó a través del proyecto ganador del Concurso de Ideas de 2007, adaptándose a las nuevas necesidades de uso.

Los parámetros superficiales que se indican en la documentación del Plan, cuando se refieran a una realidad existente, es decir, superficie de parcela, superficie construida, etc., quedan en todo caso supeditadas a las dimensiones que en el momento de llevar a cabo una actuación o

en los instrumentos de desarrollo, se pueden acreditar, mediante levantamientos de mayor precisión que la base cartográfica del presente Plan.

- RECTIFICACION DE ALINEACIONES

Además de las intervenciones de los apartados anteriores, en el suelo Urbano consolidado se incorporan las rectificaciones de alineaciones siguientes que se señalan en la serie de planos PO-2 Clasificación Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano, Red Viaria, Alineaciones y Rasantes a escala 1:1000 y 1:2000

Calle Doctrina, manzana 45410, parcelas 04, 05, y 06

Calle Doctrina, manzana 46410, parcela 08

Callejón del pregonero, manzana 43410, parcelas 01 y 02

Calle Caballeros, manzana 47370, parcela 07

Calle Betetas, manzana 47380, parcelas 01 y 09

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

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

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

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

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

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

7.4.1 ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN

UN CH1 CALLE PLATERÍAS

Objeto

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

Estado Actual

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

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

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

Planeamiento Previo

Esta actuación está incluida dentro del entorno del B.I.C. Claustro de San Pedro (propuesto).

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

Esta propuesta volumétrica estaba incluida en la Unidad de Ejecución 3, Plaza de Nuestra Señora del Azogue, y el conjunto de las parcelas de la manzana 50411, incluyendo este espacio, hoy plaza, tenía un aprovechamiento real señalado por el PEPRICH, de 1,25 m²/m², que se concentre y acumule en la volumetría propuesta.

Propuesta Revisión del Plan General 2012

Las alineaciones son las que se señalan en el Plano P0-0 CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES, basadas en las alineaciones del planeamiento previo.

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

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

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

- Superficie en la Unidad: 725,04 m²
- Superficie neta: 602,01 m²
- Sistema Local viario de cesión: 123,03 m²
- Aprovechamiento propio de la Unidad: 1.500,83 m²
- Gestión: Proyecto de Normalización
- Alineaciones y Ordenación: Según Plano PO-2

UN CH2 CALLE FERIAL

Objeto

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

Estado Actual

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

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

Planeamiento Previo PEPRICH 1994

Añadir a lo ya expuesto, que el PEPRICH 1994 señalaba una altura de IV plantas a la Calle Ferial y de III plantas a la Plaza del Salvador. El aprovechamiento real señalado para las cuatro parcelas de la Unidad de Actuación era 2,91 m²/m². Las parcelas 02, Calle del Salvador nº 7 y 03, Calle del Salvador nº 5 estaban catalogadas con Nivel de Protección Ambiental A-2.

Propuesta Revisión del Plan General 2012

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

Suprimir la catalogación ambiental de las edificaciones en las parcelas 02 y 03 teniendo en cuenta que su interés, edificaciones muy modestas de arquitectura doméstica, es muy discutible, y por la dificultad para hacer compatible la acumulación de volumen con la conservación del parcelario y alturas de las edificaciones preexistentes.

Asignar como edificabilidad, la correspondiente a las edificaciones preexistentes.

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

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

- Superficie en la Unidad: 507,13 m²
- Superficie neta: 394,46 m²
- Sistema Local viario de cesión: 112,67 m²
- Aprovechamiento propio de la Unidad: 1.732,44 m²
- Gestión: Proyecto de Normalización
- Alineaciones y Ordenación: Según Plano PO-2

UN CH3 TOVASOL

Objeto

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

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

Estado Actual

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

32

Planeamiento Previo

Parcela incluida en el entorno del Claustro de San Pedro.

El PEPRICH 1994, establece esta Actuación, Tovasol, con los objetivos de apertura de red viaria y ordenación de volúmenes, y un aprovechamiento real de 1,25 m²/m².

Propuesta Revisión del Plan General 2012

Se recoge esta actuación del PEPRICH 1994, clasificando el Suelo como Urbano Consolidado, excluyendo la parcela 04, de reciente renovación total, asignándole una edificabilidad de 1,25 m²/m², y señalando como ordenación indicativa un volumen de dos plantas, que completa el de la parcela 04 y un bloque de tres plantas, en sentido Norte-Sur. Se suprime la creación de nuevo viario, ya que la Calle Tovasol es suficiente, no siendo conveniente la creación de una nueva calle paralela a ella dentro de la unidad.

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

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

- Superficie en la Unidad: 1.112,04 m²
- Aprovechamiento propio de la Unidad: 1.390,05 m²
- Gestión: Estudio de Detalle y Proyecto de Normalización
- Alineaciones y Ordenación: Según Plano PO-2

UN CH4 SANTA CLARA

Objeto

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

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

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

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

Situación Actual

Manzana triangular con callejones interiores en fondo de saco de titularidad privada y edificaciones de una planta, integrada por seis parcelas de forma irregular, antes parcelas 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 de la manzana 47360 con un total de 1.960 m² de suelo, siendo la superficie total de la Unidad delimitada de 2.141,55 m².

Planeamiento Previo

El PEPRICH 1994, recogía la situación existente asignándole una calificación de vivienda unifamiliar y un índice de edificabilidad de 1 m²/m². Lindante con ella señalaba la Unidad de Actuación 5 Virgen del Espino, sobre las parcelas 4 y 5 de la antigua manzana 47360, con una volumetría de edificación en Manzana Cerrada.

El desarrollo de la Unidad de Actuación 5, ya ejecutada, inicia una volumetría diferente de bloques abiertos y una cesión de espacios libres, con unas escalinatas que comunican las Calles Virgen del Espino y Santa Clara, con el Paseo de Valobos en los laterales de la nueva manzana 46356, a la que da lugar dicha Actuación, que resulta en su conjunto poco adecuada en esta ubicación sin duda importante y singular del Casco Histórico.

Propuesta de la Revisión del PGOU 2012

Asignar al conjunto, la Norma Zonal Manzana Cerrada de Casco Histórico, si bien en este caso no para la construcción directamente en base al parcelario existente, sino como referencia para la

redacción del Estudio de Detalle necesario para la edificación en esta manzana, estableciendo una edificabilidad de 2,25 m²/m² y una altura máxima de 4 plantas sobre rasante.

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

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

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

La edificabilidad asignada sobre las parcelas incluidas en esta Unidad es de 2,25 m²/m², asignando 2.000 m² de la edificabilidad resultante a titularidad pública para vivienda de protección oficial.

El detalle de esta Actuación Aislada de Normalización se recoge en la ficha UN CH4, adjunta a la Normativa Urbanística, y las Alineaciones y Ordenación son las que se señalan en el Plano PO-2. El PERI-PECH desarrollará las condiciones para la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

34

7.4.2 INTERVENCIONES EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

Objeto

Transformación de un gran espacio central, ocupado por la Torre de Doña Urraca y usos marginales de tipo industrial y almacenaje, suelo vacante, etc., inmediato al Palacio de la Audiencia, para habilitar la construcción de un complejo dotacional y residencial. La ordenación detallada recoge la propuesta ganadora del Concurso de Ideas convocado por el Ayuntamiento en 2007. Actualizándolo a las nuevas necesidades actuales.

Estado Actual

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

de interés cultural muy alto. La superficie de este Sector de Suelo Urbano No Consolidado es de 6.299 m².

Planeamiento Previo

El PEPRICH 1994 señalaba este ámbito como la unidad de ejecución nº 4 (sin ordenar) con un aprovechamiento real de 1,25 m²/m².

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

Propuesta de la Revisión del Plan General 2012

Habilitar la actuación prevista por el Ayuntamiento:

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

Se respeta una edificabilidad residencial que ya esta asumida desde el PERI-PECH 2007.

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

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

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

Será objeto de estudio y en su caso aprobación por el plan especial, el establecer un espacio libre de uso público entre el bloque residencial situado frente a la Calle Sorovega y el Sistema General Socio-Cultural, para conseguir el enlace peatonal entre la Plaza Mayor y la subida al Castillo.

Este Sector tiene como sistema General Exterior adscrito la parcela con número postal 6 en la Calle Sorovega.

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

El detalle de esta Actuación se recoge en las fichas del Sector SE.SU-CH1, adjunta a la Normativa Urbanística, y las Alineaciones y Ordenación son las que se señalan en el Plano PO-2.

B.- INTERVENCIONES DE EJECUCION EN EL AMBITO DEL CASCO HISTÓRICO

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

- APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS

Se están llevando a cabo dos aparcamientos subterráneos:

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

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

- MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

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

- PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO.

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

Son actuaciones para la mejora integral de la urbanización, incorporando aspectos funcionales, mejora de la accesibilidad, peatonal, vehículos de servicio, privados, transporte y otros, acondicionamiento de rutas peatonales temáticas, revitalización de zonas, recuperación ecológica y ambiental, y mejora de la eficiencia energética.

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

- OBTENCIÓN DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

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

MERCADO DE ABASTOS

La remodelación del edificio del Mercado de Abastos y su entorno, que se completa bajo rasante y en las parcelas 04 y 05 de la manzana 45410, e incluye el aparcamiento soterrado de la Calle Doctrina. A esta actuación que se encuentra en licitación, están también asociados la mejora y recuperación de la plaza del Vergel, la adecuación del entorno de Santo Domingo, con la intervención en la plaza de los Condes de Lérida (Iluminación ornamental de la muralla, urbanización y mejora de infraestructuras e isla ecológica).

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

- Planeamiento previo:

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

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

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

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

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

- Propuesta de la Revisión del PGOU 2012.

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

Las determinaciones de Plan general se concretan en las siguientes:

- Calificación como Sistema General de Equipamiento del Edificio del mercado y extender esta calificación al frente de las parcelas 04 y 05 con la plaza de Bernardo Robles, con un fondo de ocho metros.
- Altura de dos plantas sobre rasante en la manzana del mercado y en la franja calificada como equipamiento en las parcelas 04 y 05, y tres plantas bajo rasante en las dos parcelas y dos bajo la plaza de Bernardo Robles, para servicio del mercado y dotación de aparcamiento
- Conexión mediante una galería peatonal, sobre la plaza de Bernardo Robles, a nivel de planta primera enlazando ambas edificaciones, con una anchura máxima de seis metros así como mediante una galería soterrada.
- Edificabilidad y superficies construidas:

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

Se incrementa la superficie de uso residencial o comercial privado correspondiente a las parcelas 04 y 05, de 2.685 m² a 3.828 m² sobre rasante, para compensar a los propietarios por la pérdida de edificabilidad, con fachada a la plaza de Bernardo Robles y los pasajes de conexión desde la Calle Doctrina a las superficies de uso dotacional. Los incrementos de aprovechamiento señalados se amparan además en el interés público de esta actuación.

- Condiciones de ordenación detallada. Volumetría:

Para dar cabida a estas superficies definidas en el Convenio se incrementa de IV a VI plantas, más bajo cubierta, la altura permitida de la edificación en estas parcelas con respecto al Plan Especial de 1994 en la fachada a la Calle Doctrina. Como referencia, la parcela 03 tiene cinco plantas más bajo cubierta con huecos en fachada, y la parcela 07 tiene seis plantas, ambas en su frente con la Calle Doctrina y colindantes a las parcelas incluidas en la actuación del Mercado de Abastos. En el frente a la Plaza de Bernardo Robles y con un fondo de ocho metros, la altura permitida es de dos plantas, como en el Plan Especial de 1994. Estas condiciones se trasladarán al PERI-PECH en redacción como determinaciones propias del mismo, y no serán ejecutivas hasta su aprobación.

AMPLIACIÓN DEL PALACIO DE LA AUDIENCIA.

Esta actuación ya se ha descrito en el apartado 7.4.2.

- REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE.

Ayudas para la adecuación, rehabilitación y mejora de los inmuebles catalogados ubicados en el Casco Histórico, estableciendo unos módulos de ayuda en función del estado de conservación de los mismos, tal como se detalla en el EE-FF, artículo 2.2.4 y cuadro a-4. La superficie construida de los edificios catalogados es aproximadamente de 145.000 m².

7.5 PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

La presente revisión del PGOU establece las determinaciones de Ordenación General para el Casco Histórico, que en gran medida son de continuidad con el Plan General y el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico 1994, e igualmente, son coherentes con las propuestas del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico, en proceso de redacción, y que tuvo una primera Aprobación Inicial y exposición pública en 2007.

Se eliminan de acuerdo a la Legislación vigente en el Casco Histórico, al igual que hizo el PGOU 2006 en el resto del suelo urbano, las áreas de reparto de beneficios y cargas definidas en el Plan General de 1994 y en el PERI-PECH de 1994, así como los aprovechamientos tipo de cada área de reparto facilitando así la aplicación de las determinaciones para la protección de la edificación de interés.

39

Se establecen las determinaciones de Ordenación Detallada mínimas y las Normas Zonales de aplicación, acogiéndose a lo previsto en el artículo 143.2 del RUCyL, cediendo su desarrollo al Plan Especial del Casco histórico en proceso de redacción.

El contenido de las Normas Zonales supone de hecho aplicar una protección tipológica al conjunto del ámbito del Casco Histórico, ya que la asignación de usos a nivel pormenorizado adopta como base las características de la edificación preexistente.

La Catalogación de Bienes Inmuebles del Plan General en el Casco Histórico redactada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 84 del RUCyL, identifica y señala estos elementos y establece los niveles de protección Integral, Estructural y Ambiental, de acuerdo con el apartado 2. a) y establece las condiciones de protección correspondientes, que serán desarrolladas por el Plan Especial de acuerdo con lo previsto en el apartado 3 de dicho artículo.

La identificación y niveles de protección del Catálogo Urbanístico son determinaciones de Ordenación General. La decisión de acogerse a posibilidad que establece el artículo 84-3 del RUCyL se justifica por razones de coherencia con las etapas previas de la Revisión del PERI-PECH, y con el criterio señalado en el Informe del CUOT de CyL en base al artículo 143.2 del RUCyL, de atribuir al Plan

Especial las determinaciones de planeamiento general (de ordenación detallada) para la protección del patrimonio cultural.

El Plan General modifica y actualiza la catalogación de edificios, con el carácter de Inventario, con el objetivo de dotar a cada edificio del nivel de catalogación adecuado a la situación real del mismo, estableciendo sus condiciones de actuación, y se identifican y señalan los BIC y sus entornos declarados.

En el plano PO-3a, Catalogación: Ubicación de Elementos y Grado de Protección, señala la situación de los elementos catalogados e incluye además el listado con los datos que identifican a cada uno de ellos. En este listado se puede dar el caso de que se incluyan elementos, ahora descatalogados, pero que han estado incluidos en catálogos precedentes.

En el plano PO-3b, Catalogación: Ubicación de Elementos y Grado de Protección, Bienes Inmuebles Descatalogados, se muestra la relación de Bienes Inmuebles propuestos para descatalogación por el documento de Aprobación Inicial del PERI-PECH 2007 junto con la Catalogación y Grado de Protección que ahora se establece con la Revisión del PGOU 2012 en el ámbito del Casco Histórico.

Los Entornos de Protección de los Bienes de Interés Cultural con la categoría de Monumentos, Conjunto Histórico o Zona Arqueológica se detallan en el plano, PO-3c Catalogación: Bienes de Interés Cultural y Entornos de Protección indicando cuales son declarados, propuestos o en tramitación, con sus fechas respectivas.

40

El Plan Especial PERI-PECH, a partir de la presente Catalogación, establecerá una elaboración conceptual y de entendimiento de las características particulares del conjunto Casco Histórico, mediante una división del mismo en Subconjuntos de diferente grado de interés y valor patrimonial, que influye a su vez sobre los valores arquitectónicos e interés de cada edificio o elemento, como base y justificación adicional para establecer su grado de protección adecuado, teniendo en cuenta que no es lo mismo un inmueble situado en un Subconjunto de interés muy alto, que un edificio similar situado en un Subconjunto de interés medio.

La división del Casco Histórico en Subconjuntos se llevará a cabo de acuerdo a criterios de homogeneidad según las características de los elementos contenidos:

- La antigüedad del patrimonio edificado contenido
- El reconocimiento como entorno de interés
- La homogeneidad tipológica o ambiental
- La afección o correspondencia entre los elementos contenidos

La valoración del interés de los edificios se realizará a partir de una graduación por orden decreciente de acuerdo a lo siguiente:

- 1.- Edificios de Interés Cultural, de competencia autonómica, con su régimen de protección según la LPACUCyL
- 2.- Edificios de Interés Urbanístico, distinguiendo entre:
 - Edificios de Interés Monumental
 - Edificios de Arquitectura Culta
 - Edificios y construcciones Populares

En el desarrollo del Catálogo Urbanístico por parte del Plan Especial, estas definiciones del interés y trascendencia territorial se relacionarán por una parte con los niveles de protección y por otra con los tipos de intervención y obras permitidas.

De acuerdo al Informe de la Ponencia Técnica del CUOT de Castilla y León a la revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico, y a las conclusiones de la reunión mantenida posteriormente con los técnicos de la Consejería, las fichas del Catálogo Urbanístico del Plan Especial se adjuntan al Plan General como Anexo a las Normas Urbanísticas, teniendo únicamente carácter de determinación de Plan General el campo de la ficha "PROTECCION" en el que se define el grado de protección.

41

Se da continuidad a los soportales existentes en C/ El Collado, de acuerdo con la Modificación Puntual nº 2 del PERIP 1994, aprobada en 1999 excepto en la parcela 45389-04 la que prevalece la catalogación y protección estructural del edificio y se suprime el soportal.

Se incorporan las determinaciones para la protección del Patrimonio Arqueológico propuestas por el PGOU 2006, y en las Normas Urbanísticas de presente Plan General se completan y desarrollan en los artículos 2.7.5. al 2.7.11. un tratamiento específico para la Protección Arqueológica en el ámbito del Casco Histórico.

En el plano PO-3d Catalogación: Yacimientos Arqueológicos y Áreas de Presunción se representan gráficamente estos elementos, incluyendo igualmente en este plano el listado identificativo, la tipología del Yacimiento y el grado de protección.

8. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL EN EL CASCO HISTÓRICO.

En el Suelo Urbano Consolidado Residencial, los solares actualmente vacantes, deberán edificarse en un plazo máximo de cuatro años, o en el que señale el Plan Especial en proceso de redacción.

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado se establece el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de la modificación del PGOU, para la redacción del planeamiento de desarrollo.

A.1 ANEXO .1 INFORME PONENCIA TÉCNICA DEL CONSEJO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN SOBRE LA REVISION DEL PERI-PECH.



Junta de
Castilla y León

Consejería de Fomento
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

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



JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
INSTRUMENTO AGRICULTURA Y
FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE
SERVID. Nº 20111640000206 01/03/11
11:08:14

Expte.:IP.153-67/2010

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

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

Valladolid, a 28 de Febrero de 2011.

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

Luis Gonzaga de la Hoz Sánchez



INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO SOBRE LA REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

VISTO el proyecto técnico sobre la Revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico (PERI- PECH) de Soria, promovido por el Ayuntamiento.

La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del territorio en su sesión de fecha 2 de febrero de 2011, en contestación a la solicitud de informe remitida por el Ayuntamiento de Soria, con fecha de entrada en el Registro único de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente de 28 de diciembre de 2010, emite el presente informe, en aplicación del artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, conforme su redacción por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, en relación con el artículo 153.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.

1. DOCUMENTACIÓN DEL PERI-PECH:

El municipio de Soria dispone de Plan General de Ordenación Urbana, aprobado de forma parcial por la Orden FOM/409/2006, de 10 de marzo, que aprueba definitivamente la revisión del Plan General, salvo en el ámbito delimitado del PERI-PECH donde se suspende la aprobación de la revisión. Según dictaba la citada Orden:

"En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO:

Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria de acuerdo con el texto refundido remitido por el Ayuntamiento de Soria con fecha 8 de marzo de 2006, salvo en lo relativo al ámbito del PERI-PECH en el que esta pendiente su adaptación tanto a la Ley como al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por lo que la aprobación de la Revisión en este ámbito queda entre tanto suspendida.

También se condiciona la admisión como uso autorizable del uso hotelero con el límite de las 25 camas, a que no contradiga las limitaciones legales previstas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para el suelo rústico con protección natural."

Asimismo, el municipio de Soria dispone en la actualidad de un "Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico" (en adelante PERI-PEPCH 94) aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Soria con fecha de 9 de junio de 1994.

Se presenta para informe el documento de Revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria, denominado "PERI-PECH 2007" que revisa el actual PERI-PEPCH 94.

La documentación del PERI-PECH 2007 facilitada en CD-ROM comprende los siguientes documentos:



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

ESTR:	CARPETA/ARCHIVO	OBSERVACIONES
	CARPETA VOLUMEN I	
	VOLUMEN I.pdf	Carátula de la Memoria
	DOC V1 MEMORIA VINCULANTE NOVIEMBRE 2010.pdf	MEMORIA VINCULANTE
	CARPETA VOLUMEN II	
	CARPETA DN NU	
	DN-EA EDIF Y APROVECHAMIENTO.pdf	Caratula Tabla de edificabilidades y Aprovechamientos
	APROVECHAMIENTO 2010.pdf	Tabla de edificabilidades y Aprovechamientos
	VOLUMEN II ANEXO.pdf	Caratula Normativa urbanística
	DOC V2 NORMATIVA NOVIEMBRE -2010.pdf	NORMATIVA URBANÍSTICA
	ÍNDICE_APP.pdf	Índice del Anexo de Áreas de Planeamiento Previo
	CARPETA VOLUMEN III	
	CARPETA DN CATALOGO	CATÁLOGO
	CARPETA NORMAS URBANÍSTICAS_CATÁLOGO DE PROTECCIÓN	
	01-LISTADO DE EDIFICIOS CATALOGADOS 1-100.pdf	Listado de edificios catalogados 1-100
	01-LISTADO DE EDIFICIOS CATALOGADOS 101-220.pdf	Listado de edificios catalogados 101-220
	02-DN REVERSO FICHA CATALOGO.pdf	Guia de contenidos del reverso de Ficha catalogo
	03-FICHAS DE EDIFICIOS CATALOGADOS.pdf	FICHAS de edificios Catalogados
	04-LISTADO DE EDIFICIOS DESCATALOGADOS.pdf	Listado de edificios descatalogados
	05-FICHAS DE EDIFICIOS DESCATALOGADOS.pdf	FICHAS de edificios Descatalogados
	CARPETA VOLUMEN IV	
	DN-EF ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.pdf	Carátula del Estudio Financiero
	DOC V4 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO NOV-2010.pdf	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
	CARPETA VOLUMEN IV	
	CARPETA DN-NA	
	NORMATIVA ARQUEOLÓGICA.pdf	NORMATIVA ARQUEOLÓGICA
	CARPETA FICHAS ARQUEOLOGÍA	
	FICHAS DE ARQUEOLOGIA.pdf	FICHAS DE ARQUEOLOGIA
	INVENTARIO DE YACIMIENTOS.pdf	INVENTARIO (Listado) DE YACIMIENTOS
	CARPETA VOLUMEN VI	
	CARPETA DI-PI	
	7 Archivos	PLANOS DE INFORMACIÓN (de PI-2 a PI-8) <i>No existe PI-1.</i>
	CARPETA DN-PO	
	12 Archivos	PLANOS DE ORDENACIÓN (PO-1, PO-2, PO-2.06, PO-2.07, PO-2.10, PO-2.11, PO-3A, PO-3B, PO-3C, PO-3D, PO-4 Y PO-5)

2. OBSERVACIONES TÉCNICAS:

La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en su sesión de 2 de febrero de 2011, ratifica el sentido desfavorable del informe técnico previo del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación el territorio de fecha 16 de noviembre de 2010, en base a los siguientes motivos:

A). SOBRE LOS ANTECEDENTES Y LA NATURALEZA DEL PLAN ESPECIAL



1. Por una parte, el PGOU 2006 de Soria actualmente se encuentra aprobado por la Orden FOM/409/2006, salvo en el ámbito delimitado del PERI-PECH donde se suspende la aprobación de la revisión.

El Fundamento de derecho IV apartado B.1.3 la Orden FOM/409/2006, de 10 de marzo, que aprobó definitivamente la revisión del Plan General salvo en el ámbito delimitado del PERI-PECH motivaba la suspensión en los siguientes argumentos:

"3. En el citado informe del Consejo se prescribía que la Ordenanza Zonal n.º 3 no cumplía los criterios de adaptación a la Ley y al Reglamento, no pudiendo aprobarse definitivamente en el ámbito del PERI-PECH la Revisión, al no garantizarse la ordenación detallada de acuerdo con el nuevo régimen urbanístico vigente. Por otro lado, la Revisión del PERI-PECH que actualmente se encuentra en elaboración, al contener la ordenación detallada de estos terrenos (determinaciones correspondientes a planeamiento general), deberá ser considerada como un documento integrante del Plan General de Ordenación Urbana, y por tanto tramitarse consecuentemente mediante el procedimiento establecido para el planeamiento general. Esta prescripción se ratifica en la presente Orden."

Si bien en el PGOU 2006 constaban casi la mayor parte de las determinaciones de ordenación general en ese ámbito suspendido, se deduce que la Orden FOM/409/2006 decidió suspender el ámbito completo ante la inseguridad jurídica creada por la ordenación detallada, que se remitía a un planeamiento previo asumido (el PERI-PECH 1994) que no estaba adaptado a la legislación vigente.

Por tanto, actualmente, el PGOU 2006 de Soria está suspendido al completo en el ámbito del Casco Histórico, estando en vigor en este ámbito el planeamiento anterior que no está adaptado a la legislación urbanística vigente, por lo que existe una carencia de la parte de PGOU correspondiente a ese ámbito, tanto en ordenación general como detallada.

2. Según consta en la Memoria Vinculante del PERI-PCH, en el Título I Capítulo I se hace constar que *"El presente Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico constituye un documento integrante del PGOU aprobado por Orden FOM/409/2006, de 10 de marzo, por la que se aprueba definitivamente la revisión del PGOU de Soria"*.

Sin embargo, el documento presentado, a todos los efectos, sigue siendo un Plan Especial de Protección, pero al que se le incluyen ciertas determinaciones de planeamiento general "indisponibles" para un planeamiento especial. Parece apreciarse que la interpretación que se realiza de la Orden es que sencillamente bastaría con incluir al principio de la memoria del Plan Especial en revisión la advertencia hecha en el fundamento de derecho IV apartado B.1.3. no siendo esta interpretación correcta con el fondo de la Orden.

En primer lugar la Orden supuestamente se refiere (y lógicamente en consonancia con la normativa urbanística vigente) a que el contenido de la revisión del PERI-PECH (sobre todo en lo referente a la ordenación detallada) debería ser integrado en el Plan General, pero como determinaciones propias de Plan General. Y en segundo lugar no habría que olvidar que en el caso de las determinaciones de ordenación general, siempre corresponden con determinaciones de planeamiento general, nunca de planeamiento especial.



Hay que tener en cuenta que si realmente se admitiese esta naturaleza de "*plan especial integrado (formalmente) en el Plan General*", debería tramitarse con los procedimientos previstos para el planeamiento general, aspecto no contemplado en los artículos correspondientes de la Ley ni del RUCyL. El PERI-PECH 1994 actualmente sí forma parte del PGOU pero como Planeamiento Previo Asumido, supuesto sí contemplado en la legislación urbanística. Pero un Plan Especial posterior no puede formar parte del Plan General, sino que la integración debe corresponder con un acto de desentrañar que determinaciones forman parte del PGOU y tramitarlas como tal, y que determinaciones forman parte del Plan Especial y tramitarlas como tal.

3. Ahondando en la cuestión urbanística relativa al planeamiento que ordena los conjuntos históricos, conviene realizar las siguientes precisiones y aclaraciones:

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 79 denominado "*Objeto del Plan General de Ordenación Urbana*" establece como los objetos propios del PGOU: Establecer la Ordenación General de todo el término municipal y establecer la Ordenación Detallada del suelo urbano consolidado.

Por otra parte, el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por Decreto 37/2007 de 19 de abril, en su artículo 94 titulado "*Plan Especial de Protección en Conjuntos Históricos*" establece que la declaración de Conjunto Histórico determina la obligación para el Ayuntamiento de redactar "*un Plan Especial de Protección del área afectada que garantice el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica y de la silueta paisajística, así como de las características generales de su ambiente y los valores que determinaron su declaración*"

En la documentación que el citado decreto 37/2007 exige para este Plan Especial, figuran entre otras:

NORMATIVA

- Normas sobre el mantenimiento general de la estructura urbana histórica, de los espacios libres públicos y de los edificadas (...) tratando separadamente aquellas alteraciones de carácter excepcional (...).
- Normas para la protección de las edificaciones catalogadas.
- Normas que regulen las instalaciones.
- Normas sobre nuevas edificaciones.
- Normas para la protección del Patrimonio Arqueológico.

PLANOS

(...)

- Plano que refleje las posibles alteraciones de edificabilidad o volumen, así como las modificaciones en las alineaciones y rasantes propuestas excepcionalmente por el planeamiento, respecto del estado actual del conjunto.

Por tanto parece claro que el legislador le atribuye desde un principio:

-Al PGOU la ordenación general, y la ordenación detallada de todo el suelo urbano consolidado, según los siguientes criterios:

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



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

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

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

En el caso de las determinaciones de ordenación detallada que corresponden al PGOU, el artículo 143.2 del RUCyL establece que excepcionalmente, los Planes Especiales pueden tener por objeto sustituir las determinaciones de planeamiento general (ordenación detallada lógicamente), cuando su finalidad se encuentre entre las previstas en el artículo, citando entre ellas "la protección del patrimonio cultural". En todo caso esta excepcionalidad del art. 143 debería justificarse apropiadamente y valorarse por el órgano competente adecuado.

Por tanto, en el presente caso del municipio de Soria, volvemos a las mismas conclusiones ya citadas en los apartados anteriores:

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

El **Plan Especial de Protección del Casco Histórico debería limitarse a establecer las determinaciones propias de su competencia sectorial** que se hacen constar en el citado Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, no pudiendo incluir en ningún caso determinaciones de ordenación general, y teniendo en cuenta la posibilidad enunciada en el art. 143.2 del RUCyL, si se estima suficientemente justificado.

4. Por tanto, en conclusión, y visto el documento de Plan Especial que se presenta, se considera que no se cumplen adecuadamente los requisitos de la Orden FOM/409/2006, de 10 de marzo, ni el instrumento se ajusta a la legalidad urbanística vigente.

Por otra parte, en la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio celebrada el 2 de febrero de 2011 se ratifican las siguientes observaciones en relación al documento presentado:

B). SOBRE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

En primer lugar se advierte que hasta que no se adapte la documentación a lo expuesto en el presente informe, técnicamente resulta impreciso pronunciarse convenientemente sobre las



determinaciones del Plan Especial, puesto que como ya se comentado, tanto su naturaleza como su alcance y contenido no se ajusta a la normativa urbanística, mezclando determinaciones propias de planeamiento general con las constitutivas del planeamiento especial de protección. Por tanto muchas de las prescripciones técnicas que se realicen en este informe, pueden carecer de valor o de coherencia en un futuro, puesto que el documento puede sufrir numerosas e importantes alteraciones de acuerdo de la ordenación general del planeamiento general que ha de presentarse, así como de la revisión de su naturaleza y contenido.

Así pues, las consideraciones al documento presentado del presente informe y que se exponen a continuación pueden resultar de carácter orientativo, abierto y no concluyente, puesto que como ya se ha expuesto, y sin perjuicio de superior o mejor criterio en derecho, técnicamente se considera que el documento adolece de un error tanto en su formalización como en su contenido.

1. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Falta la memoria de información que ha de contener todo instrumento urbanístico de estas características, donde se analicen con detalle los datos del ámbito correspondientes a su actual situación (demográficos, socioeconómicos, ambientales, culturales, etc.), los datos del planeamiento anterior, del planeamiento vigente, o de cualquier otra cuestión a tener en cuenta con carácter previo a la ordenación del ámbito. Asimismo falta el diagnóstico necesario para poder evaluar las necesidades y oportunidades del ámbito, así como para poder justificar las propuestas.

Estos documentos se exigen además en el art. 94.2.a del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por Decreto 37/2007 de 19 de abril. (en adelante RPPCCyL).

Tampoco consta el informe de sostenibilidad ambiental ni económica en su caso.

2. MEMORIA VINCULANTE

CON CARACTER GENERAL. NORMATIVA

Con carácter general, serían más acertadas las referencias en numerosos casos al Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril), y no a la Ley, puesto que se trata de una regulación detallada más completa, y también de obligado cumplimiento.

CON CARACTER GENERAL. MODIFICACIONES

No se justifican todas las alteraciones de la ordenación detallada que excepcionalmente el Plan propone, de acuerdo con la ordenación urbanística actual y la anteriormente vigente (94.2.b del RPPCCyL). Tampoco se aportan los planos como se exige en el apartado 2.d.4º del mismo artículo 94.

TITULO II CAPÍTULO 2. TEXTOS LEGALES DE APLICACIÓN.

En el listado de textos legales de aplicación, faltan numerosas leyes, modificaciones y otras normativas en vigor cuya entidad es fundamental para establecer con claridad el marco legal de aplicación.

Por otra parte, en algunas de las leyes enunciadas se hace constar fechas de "entrada en vigor" que no se corresponden con las fechas (ni en muchos de los casos con el año) correcto de entrada en vigor.



TITULO IV APARTADO 2. EL PLAN GENERAL DE 2006

Las referencias a las determinaciones en este ámbito del vigente PGOU 2006 deberían de ser eliminadas, puesto que el Plan General de 2006 está suspendido en este ámbito y por tanto sus determinaciones carecen de vigencia.

TITULO V CAPÍTULO 1, 2 Y 3. PLAN GENERAL DE 2006

Todas las referencias a las determinaciones en este ámbito del vigente PGOU 2006 deberían de ser eliminadas, puesto que el Plan General de 2006 está suspendido en este ámbito y por tanto sus determinaciones carecen de vigencia.

TITULO VII CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES PREVIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

En el citado capítulo se introducen un listado de modificaciones sin que exista explicación, comentario o justificación que las aclare. Por tanto se desconoce a qué corresponden los listados incluidos, sus detalles, así como su finalidad.

3. NORMATIVA

CON CARÁCTER GENERAL. (OG) Y (OD) EN ARTÍCULOS

La normativa se estructura en artículos, y junto a cada artículo se identifica mediante paréntesis un acrónimo correspondiente a (OG) en el caso de Ordenación General, o de (OD) en el caso de Ordenación Detallada.

Sin embargo se recuerda que esta Normativa corresponde a la Normativa de un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, y como tal, ningún Plan Especial puede establecer, suprimir ni modificar determinaciones de ordenación general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 144 del RUCyL.

CON CARÁCTER GENERAL. TABLA EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

De acuerdo con lo expresado en el presente informe, estas determinaciones de ordenación detallada son propias de PGOU, y no de Plan Especial, por lo que deberían formar parte del planeamiento general del ámbito del casco histórico (art. 94.2 del RUCyL).

Y como ya se avanzaba en el presente informe, en su caso se habría de valorar por quien corresponda la excepcionalidad recogida en el artículo 143.2 del RUCyL que establece que excepcionalmente, los Planes Especiales pueden tener por objeto sustituir las determinaciones de planeamiento general.

ART. 1.2.1 NATURALEZA.

El artículo en su apartado I dice:

El presente Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico (en adelante PERIPECH) constituye el instrumento de desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana



del Municipio de Soria aprobado por la Orden FOM/409/2006 de 10 de Marzo en el ámbito del Conjunto Histórico declarado el 24 de Junio de 1.993.

A continuación se incluyen una serie de apartados adicionales contradictorios, como resultado de esa indefinición de la naturaleza del documento.

En todo caso, y respecto a ese apartado I, si bien la afirmación de este artículo es totalmente ajustada a la legalidad urbanística vigente, resulta contradictoria con el resto del documento. Por una parte no existe planeamiento general vigente adaptado a la legalidad urbanística en este ámbito del casco histórico (el PGOU de 2006 está suspendido). Y por otra parte, parece que la intención del presente documento era formar parte del Plan general, con lo que esta afirmación resultaría contradictoria pues el PERI-PECH no desarrollaría el Plan General, sino que "integraría" el propio PGOU:

En todo caso, todas estas observaciones dejarían de tener efecto alguno en el caso de que se elaborasen y tramitasen los documentos de PGOU y PERI-PECH en este ámbito como se indica al principio de este informe.

CAPÍTULO 1.3 APROVECHAMIENTOS, INTENSIDAD Y USO DE LA EDIFICACIÓN

De acuerdo con lo expresado en el presente informe, estas determinaciones de ordenación detallada, y que son la base de la calificación urbanística, son propias de PGOU, y no de Plan Especial, por lo que deberían formar parte del planeamiento general del ámbito del casco histórico (art. 92 y 94 del RUCyL).

Y en su caso, como ya se avanzaba en el presente informe, se habría de valorar por quien corresponda la excepcionalidad recogida en el artículo 143.2 del RUCyL que establece que excepcionalmente, los Planes Especiales pueden tener por objeto sustituir las determinaciones de planeamiento general.

ART. 1.3.2 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS.

No se comprende el contenido del artículo, y en todo caso se advierte que la disposición transitoria 7º del Decreto 45/2009 no se encuentra vigente al haber transcurrido ya un año desde la entrada en vigor del decreto.

ART. 1.3.3 ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS.

El artículo dice:

"El resto de las parcelas con aprovechamiento lucrativo y que no estén comprendidas en manzanas de Casco Histórico 3CH, tendrán como techo el correspondiente aprovechamiento de la tabla o el que tuviera cabida por debajo de la altura máxima fijada en la misma tabla, sin perjuicio de que el exceso de aprovechamiento que pudiera haberse transferido desde otras parcelas del Casco Histórico."

Sin embargo el artículo 94 del RUCyL, que establece las reglas de la calificación urbanística dice:

b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica, de forma volumétrica. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor.

Por tanto debería suprimirse toda referencia a transferencias de aprovechamiento, puesto que la asignación de edificabilidad que se regula en este artículo del reglamento no permite ese supuesto.



ART. 1.3.5 APROVECHAMIENTOS EN PATRIMONIO PROTEGIDO

Debería sustituirse el término "*transferirse*", por el término "*compensarse*", más adecuado de acuerdo con el artículo 40.1.b.3º del RUCyL, y con el fin de no crear dudas de interpretación, puesto que el método de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico pertenece a una legislación anterior.

ART. 2.1.8.2.A PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO

Se recoge como elemento perteneciente al casco histórico los "*Edificios Disconformes y Disconformes*". Debería corregirse el epígrafe y definir mínimamente ya en este epígrafe a qué tipo de elementos y de "*disconformidad*" se refiere, aunque luego se desarrolle en un capítulo aparte (CAP 3.2) más adelante.

TÍTULO III

En el documento la parte relativa a este título no consta paginada.

CAPÍTULO 3.1 NORMAS PARTICULARES Y NORMAS ZONALES

Se recuerda que el PGOU 2006 se encuentra suspendido en este ámbito, por lo que las referencias al PGOU y a la Ordenanza 3 que se realizan en el artículo no son válidas. Se observa que la ordenación detallada recogida en el documento PGOU 2006 no coincide en numerosas zonas con la prevista en esta revisión del PERI PECH.

En todo caso, de acuerdo con lo expresado en el presente informe, estas determinaciones de ordenación detallada son propias de PGOU, y no de Plan Especial, por lo que deberían formar parte del planeamiento general del ámbito del casco histórico (art. 94.2 del RUCyL).

Y como ya se avanzaba en el presente informe, en su caso se habría de valorar por quien corresponda la excepcionalidad recogida en el artículo 143.2 del RUCyL que establece que excepcionalmente, los Planes Especiales pueden tener por objeto sustituir las determinaciones de planeamiento general.

ART. 3.1.5 NORMAS ZONALES

La Norma Zonal relativa a equipamientos debería denominarse Norma Zonal 3.3 como consta en el resto del documento, y no 3.4 como se expresa en el artículo debido a una errata.

ART. 3.1.5 NORMA ZONAL 3.1 CH

El apartado de las "*Determinaciones de Volumen*" denominado "*Condiciones de parcela*" debería denominarse "*Altura de la edificación*" para una mayor claridad y coherencia.

En el apartado relativo a la edificabilidad, se hace constar:

Edificabilidad:

La edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

Se debería contemplar la edificabilidad de los solares que no estén edificados, por referencia al sólido capaz o a la determinación que defina la edificabilidad.

ART. 3.1.5 NORMA ZONAL 3.2 CH



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

Se definen los siguientes grados: grado 3, grado 4 y grado 5. Se especifica asimismo que los citados grados *se grafian en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación*. Sin embargo, en los planos de ordenación PO-02 no se observan ni se identifican los citados grados.

En el apartado relativo a la edificabilidad, se hace constar:

Edificabilidad:

La edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

Se debería contemplar la edificabilidad de los solares que no estén edificados, por referencia al sólido capaz o a la determinación que defina la edificabilidad.

ART. 3.1.5 NORMA ZONAL 3.3 CH

Se definen los siguientes grados: grado 1, grado 2 y grado 3. Se especifica asimismo que los citados grados *se grafian en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación*. Sin embargo, en los planos de ordenación PO-02 no se observan ni se identifican los citados grados.

En el apartado relativo a la edificabilidad, se hace constar:

Edificabilidad:

La edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

En el caso de implantación de equipamientos públicos, en parcelas vaciadas de aprovechamiento lucrativo, la edificabilidad real o materializable podrá duplicar los índices de edificabilidad preexistentes.

No se entiende a qué se refiere con "parcelas vaciadas de aprovechamiento lucrativo", ni se considera adecuada la referencia a los índices de edificabilidad preexistentes (¿en la edificación anterior?, ¿en el planeamiento?, en caso de que se desconozcan ¿cómo se calculan?).

Debería redactarse el apartado con un mayor rigor urbanístico, diferenciando además las dotaciones públicas de las privadas y en el caso de solares no edificados, tomar como referencia el sólido capaz del la ordenación del plan especial, o la determinación que defina la edificabilidad, o un dato que pueda ser constatable.

FICHAS DE UNIDADES DE NORMALIZACIÓN

CON CARÁCTER GENERAL. VENTANA GRÁFICA

Sería conveniente añadir una ventana gráfica con el ámbito y las parcelas afectadas en cada ficha.

CON CARÁCTER GENERAL. VENTANA GRÁFICA

Algunas Unidades de Normalización (CH-1, CH-2, CH-5 y CH-6) incluyen entre sus objetivos la normalización de alturas o la reordenación de volúmenes.

Las Actuaciones Aisladas son exclusivamente instrumentos de gestión, no de planeamiento, y su finalidad es adaptar las parcelas a la ordenación, y por tanto tampoco forman parte de su objeto la edificación y su ordenación.



Así pues, en los casos citados de reordenación de condiciones de volumen, el instrumento adecuado es el Estudio de Detalle, como instrumento de planeamiento. Por tanto se deberían corregir, reconvertir o en su caso suprimir las Unidades de Normalización cuyo fin sea la citada reordenación de volúmenes.

UN CH-1

En el apartado relativo a los objetivos, debería cambiarse el término "*espacio libre público*" por el de "viario", por ser más preciso y adecuado a la ordenación prevista.

UN-CH2

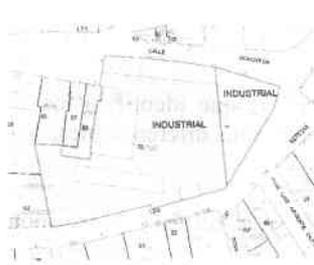
El objeto que se incluye en esta Unidad de Normalización relativo al traslado, o transferencia de un aprovechamiento urbanístico público a esta parcela privada, no está permitido de acuerdo con la legislación vigente.

UN CH5

El ámbito de la UN CH5, cuyos terrenos figuran actualmente en el catastro como uso industrial, y que corresponden según el plano de Información PI-8 a una Unidad de Actuación delimitada (denominada A-4) del PERIPCH 1994 sin ejecutar, para los cuales el presente Plan Especial prevé unos usos no solo públicos (SG Viario y SG Equipamiento) sino también privados residenciales (1 CH) según la ficha, debería corresponder con un sector de suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el art. 26 del RUCyL.

Hay que tener en cuenta además que, los sistemas generales de equipamiento solo se obtienen por "*cesión gratuita*", tal y como se recoge en la ficha de la Unidad de Normalización, cuando se desarrollan los ámbitos por actuaciones integradas. En las Actuaciones Aisladas, la cesión gratuita solo se produce respecto de las vías públicas exteriores a las alineaciones, de acuerdo con el art. 41.1.b del RUCyL.

Asimismo se recuerda que la categorización y delimitación como suelo urbano no consolidado, así como la calificación de los sistemas generales debería corresponder con una determinación de ordenación general, siendo indisponible para el Plan Especial, por lo que debería realizarse en el documento de Plan General.



INFORMACIÓN CATASTRO



PLANO INFORMACIÓN PERI PECH PI-8



PLANO ORDENACIÓN PERI PECH PO-2

UN CH-6

El objeto que se incluye en esta Unidad de Normalización relativo al traslado o transferencias de aprovechamientos urbanísticos, no está permitido de acuerdo con la legislación vigente.



Además, la previsión de Unidades de Normalización discontinuas, como la presente, no tienen soporte legal, ni tampoco justificación de acuerdo con su finalidad expresada en el RUCyL.

4. PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-1

Falta el plano PI-1, desconociendo si no existe, o si no se ha incluido por error en la documentación.

PI-2 PLANO DE USOS

Algunos equipamientos no disponen de la leyenda representativa de su uso detallado.

Por otra parte, algunos inmuebles tienen asignado el código o acrónimo "SC", que según con la leyenda general del plano no corresponde con ningún uso detallado.

5. PLANOS DE ORDENACIÓN

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO

En los planos se señalan algunos edificios religiosos como sistemas generales. Ejemplos. salvo prueba en contrario, serían: el Convento e Iglesia de N^a S^a de la Merced, la Catedral y Claustro de San Pedro o la Iglesia de San Juan de Rabanera.

Se recuerda que, por un lado, el Plan Especial no puede contener sistemas generales al ser una determinación propia de Planes Generales (en todo caso solo informar sobre su condición).

Por otro lado, y a los efectos oportunos para la redacción de las determinaciones de planeamiento general, se advierte que los sistemas generales deben de ser bienes de titularidad pública, no cumpliendo presuntamente algunos templos incluidos esta condición.

PO -2. GRAFIA DE SSGG-SSLL DE EQUIPAMIENTO

La trama que identifica los sistemas generales de equipamiento y la que identifica los sistemas locales de equipamiento es muy parecida. Deberían utilizarse tramas fácilmente diferenciables, así como utilizar códigos en letra.

Existe además algún equipamiento (Ruinas de San Nicolás) que no se identifica su correspondencia con sistema general ni sistema local.

Existe además algún sistema general de viario no identificado con su trama correspondiente (UN-CH5), y algún código que no se lee correctamente.

PO-2. UNIDADES DE NORMALIZACIÓN

No se identifican correctamente a la escala 1/1000 las leyendas o denominaciones de las Unidades de Normalización con sus delimitaciones correspondientes. Esta circunstancia, unida a que las fichas de la Unidades de Normalización no poseen una ventana gráfica con su delimitación, supone una deficiencia trascendente.



6. CATALOGO

DESCATALOGACIONES

No se justifican los motivos particulares de la descatalogación de cada uno de los bienes inmuebles que se descatalogan.

Por otra parte, la descatalogación de los bienes inmuebles afecta a una determinación de ordenación general (el catálogo), indisponible para un Plan Especial, por lo que debería incluirse dentro de las determinaciones de planeamiento general, de acuerdo con lo indicado en el presente informe.

FICHAS

APARTADO OBSERVACIONES Y SINGULARIDADES

El apartado observaciones y singularidades que consta en el reverso de la ficha no se considera en el documento de guía y síntesis de las fichas (02-DN REVERSO FICHA CATALOGO.pdf). Por tanto se desconocen los criterios de protección o de intervención en los elementos singulares que se contienen en cada ficha dentro de este apartado.

APARTADO Nº 5 INTERÉS HISTÓRICO Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

En este apartado, denominado en las fichas "*Descripción, Historia y Bibliografía*", según la guía de las fichas se justifica "*el interés del edificio*". Sin embargo, en las fichas solo constan un listado de los datos del edificio y un breve enunciado generalista de las causas que motivan su valoración (según un listado cerrado), pero no existe una exposición de los criterios de valoración particulares de cada uno de los bienes catalogados.

INFORMACIÓN GRÁFICA

Se echa en falta una mayor información gráfica de los bienes catalogados con protección estructural o integral. Se debería aportar al menos alguna planta, y en su caso, algún alzado o sección representativa del edificio, al menos en aquellos bienes en que los archivos disponibles o la información bibliográfica existente lo permita.

Las fotografías aportadas a la fichas no disponen de una gran calidad gráfica ni permiten en muchos de los casos apreciar los valores del inmueble. A modo de ejemplo, los reportajes fotográficos del catálogo del PGOU resultan de mayor detalle y calidad que lo del PERI PECH, aspecto que resulta paradójico.

PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

En los edificios con estos niveles de protección, existe una indefinición en cuanto a los elementos concretos de ese bien a proteger y conservar. En el art. 2.1.10.5 de la Normativa (página 38) se establece con carácter genérico los elementos que pueden ser de interés para su conservación (fachadas a espacios públicos, espacios semipúblicos de valor destacado -portales, escaleras, fachadas a patios interiores, etc-, y su jerarquía espacial). Sin embargo, una vez acudimos a las fichas observamos una falta de información pormenorizada sobre estos elementos:

- No existe información gráfica sobre esos elementos.
- Los elementos incluidos en el apartado "*Observaciones y Singularidades*" no se identifican como elementos a proteger, ni en que medida.
- En el apartado de "*Interés de Detalles del edificio*", no se particularizan los elementos, siendo los conceptos demasiado generalistas.



3. TRAMITACIÓN:

Un plan especial no se puede sustituir al planeamiento general en su función de establecer la ordenación general, por lo que como se ha indicado en la observación técnica primera, en el documento técnico debe diferenciarse claramente las nuevas determinaciones de ordenación general que se establezcan para adaptarse a la normativa urbanística vigente en el ámbito del PERI-PECH actualmente suspendido a través por la Orden FOM/409/2006, que han de constituir un documento separado que será objeto de tramitación independiente, como modificación del PGOU, que deberá seguir la tramitación establecida en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que puede sintetizarse en las siguientes fases:

-Aprobación inicial: Por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta, de conformidad con lo señalado en el art. 22.2.c), en relación con el artículo 47.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

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

-Aprobación provisional: Por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta, de conformidad con lo señalado en el art. 22.2.c), en relación con el artículo 47.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

-Aprobación definitiva: Por el Consejero de Fomento, previo informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del territorio, en aplicación del art. 160.1.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De forma paralela, o con posterioridad, podría tramitarse esta Revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria (PERI-PECH), una vez depurado hasta que se limite estrictamente a la ordenación detallada en los términos indicados en la observación técnica primera, es decir que además deberá justificarse la excepcionalidad del Plan Especial para sustituir al Plan General en su función de establecer la ordenación detallada en suelo urbano consolidado de acuerdo con las finalidades establecidas en el artículo 143.3 del Reglamento de Urbanismo, que habrá de entenderse como plan especial que se ajusta a las previsiones del planeamiento general, y que por lo tanto, deberá seguir la siguiente tramitación:

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

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

-Autorización de su aprobación por la Consejería de Fomento: en aplicación de los apartados g) y h) de la disposición transitoria tercera del Decreto 45/2009, de 9 de julio de 2009, dado que el ámbito del presente PERI-PECH se sitúa dentro del ámbito suspendido a través de la Orden FOM/409/2006, de 10 de marzo, nos encontramos ante un ámbito cuyo planeamiento general no se encuentra adaptado a la Ley de Urbanismo, y que cuenta con más de 20.000



**Junta de
Castilla y León**

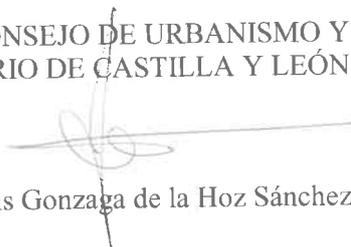
Consejería de Fomento
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

habitantes, por lo que no pueden aprobarse definitivamente instrumentos de planeamiento de desarrollo, hasta que no se produzca dicha adaptación, salvo autorización del Consejero de Fomento, en caso de que concurren circunstancias de relevante interés social. Esta autorización podría evitarse en el caso de que la aprobación definitiva de la modificación del PGOU anteriormente indicada, culminase antes del presente PERI-PECH, ya que en todo caso esta modificación del PGOU deberá adaptarse a la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

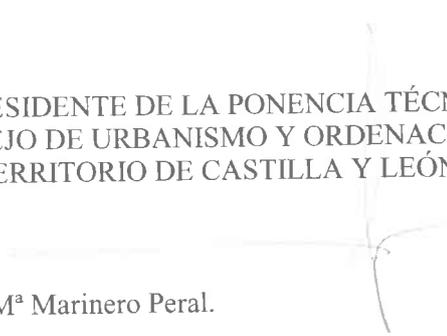
-Aprobación definitiva: Por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría simple, de conformidad con lo señalado en los artículos 55.2 de la Ley de Urbanismo, y art. 163.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con los artículo 22.2.c) y 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora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

Valladolid, a 3 de febrero de 2011.

EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN


Luis Gonzaga de la Hoz Sánchez

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


Ángel Mª Marinero Peral.

A.2 ANEXO 2 INFORME PONENCIA TÉCNICA DEL CONSEJO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN SOBRE LA REVISION DEL PGOU EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO.



**Junta de
Castilla y León**

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

AYUNTAMIENTO DE SORIA

Registro: E2012017150
05/10/2012
10:45:59

REGISTRO DE ENTRADA

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

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
REGISTRO ÚNICO C.
AGRICULTURA Y G. C. FOMENTO Y
MEDIO AMBIENTE

Salida Nº. 20122390014722
03-10-12 11:51:27

Expte.:IP.153 -59/2012

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

Adjunto se remite informe emitido por la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el Ámbito del Casco Histórico, en aplicación del art. 153.1.b.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por el Decreto 45/2009, de 9 de Julio.

Valladolid, a 2 de Octubre de 2012.

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

Luis Gonzaga de la Hoz Sánchez





Junta de Castilla y León

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

INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO SOBRE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO.

VISTO el proyecto técnico relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico, promovido de oficio por el Ayuntamiento.

La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio en su sesión de fecha 19 de septiembre de 2012, en contestación a la solicitud de informe remitida por el Ayuntamiento de Soria, con fecha de entrada en el Registro único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, y Fomento y Medio Ambiente de 1 de agosto de 2012, emite el presente informe, en aplicación del artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 153.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1. CARACTERÍSTICAS DE LA REVISIÓN:

1.- Antecedentes:

El municipio de Soria dispone de Plan General de Ordenación Urbana, aprobado de forma parcial por la Orden FOM/409/2006, de 10 de marzo, que aprueba definitivamente la revisión del Plan General, salvo en el ámbito delimitado del PERI-PECH donde se suspende la aprobación de la revisión, manteniéndose en vigor en este ámbito el planeamiento anterior que no está adaptado a la legislación urbanística vigente, por lo que existe una carencia de la parte de PGOU correspondiente a ese ámbito, tanto en ordenación general como detallada.

Por esto mismo, se redacta el documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico.

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

2.- Ámbito:

El ámbito de la Revisión del PGOU, es el mismo que el del *PERI-PECH 2007*, y es el del Casco Histórico.

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



Junta de Castilla y León

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

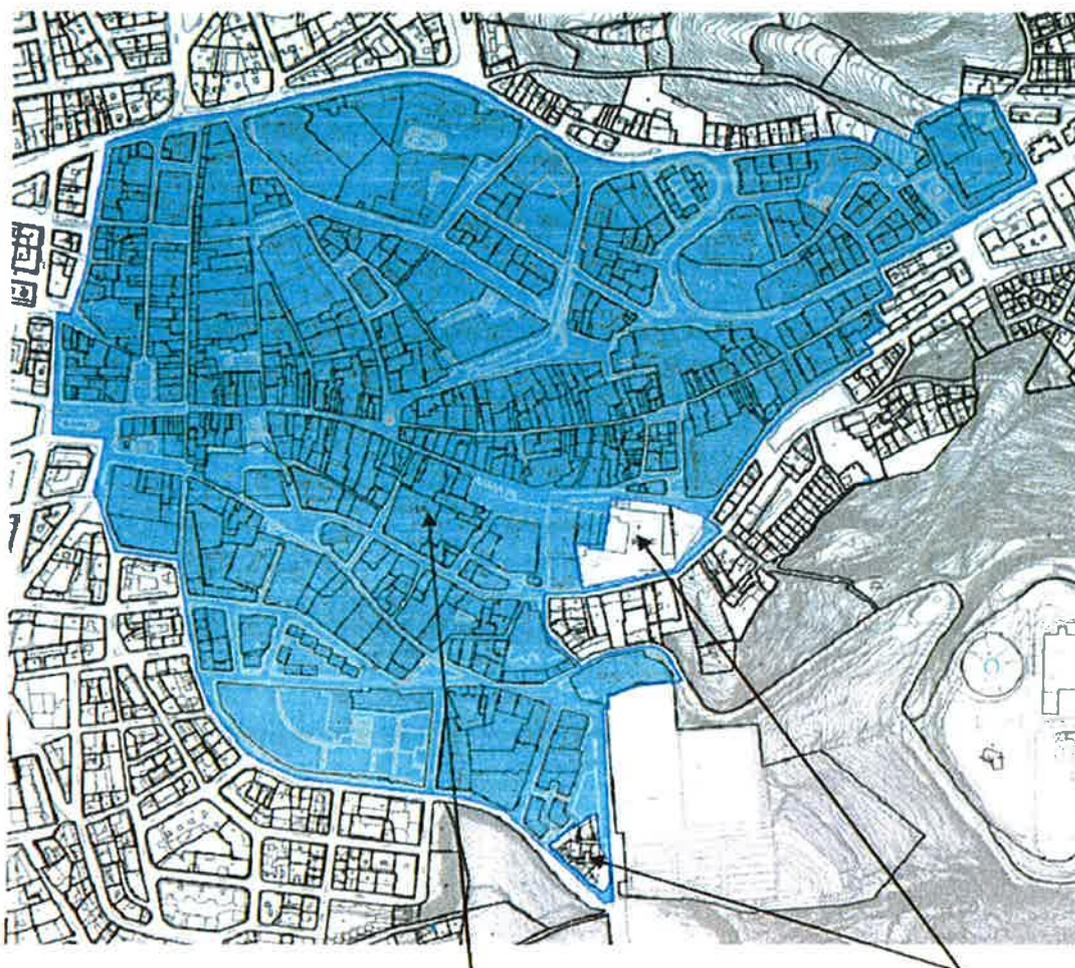
SUPERFICIE TOTAL CASCO HISTÓRICO					37,86 Ha	100%
SUELO LIBRE DE EDIFICACIÓN	VIARIO	SISTEMA GENERAL	2,88 Ha	13,38 Ha	15,36 Ha	40,60%
		SISTEMA LOCAL	10,50 Ha			
	ESPACIOS LIBRES	SISTEMA GENERAL	1,50 Ha	1,98 Ha		
		SISTEMA LOCAL	0,48 Ha			
SUELO EDIFICABLE	EQUIPAMIENTO	SISTEMA GENERAL	4,30 Ha	7,05 Ha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

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (HA)
TOTAL SUELO URBANO	37,86 HA
SUELO URBANO CONSOLIDADO	36,99 HA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	0,87 HA

RESUMEN CLASIFICACIÓN SUELO EN CH

NOMBRE	SUPERFICIE (HA)
SE SU-NC CH1 SOROVEGA (PALACIO DE LA AUDIENCIA)	0,66
SE SU-NC CH2 SANTA CLARA	0,21
TOTALES	0,87

RESUMEN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO





Junta de Castilla y León

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

AMBITO PGOU

SUC

SECTORES SUNC

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

3.- Documentación en relación con la Normativa Urbanística del PGOU de Soria 2006:

Las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico han tomado como base el documento equivalente del PGOU 2006, con objeto de establecer una regulación urbanística, en la medida de lo posible y conveniente, para obtener un grado de homogeneidad.

En el índice y para facilitar su comprensión en relación con las Normas Urbanísticas del PGOU 2006, se emplea el código de colores siguiente:

- Se señalan con color morado, los artículos que no se modifican.
- Se señalan con color azul, los artículos que se modifican.
- Se señalan con color rojo, los artículos que se suprimen.

En el texto del documento:

- Se incluyen los artículos que no se modifican.
- Se incluyen los textos nuevos o modificados de los artículos que se modifican.
- Se suprimen los artículos que no son de aplicación.

En cuanto a la numeración de artículos se mantiene la correspondiente al PGOU 2006 de forma que la correlación entre ambos puede ser inmediata.

4.- Documentación presentada para la Revisión del PGOU de Soria en el ámbito del Casco Histórico:

La revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico de Soria una vez aprobado, formará parte integrante del PGOU de Soria, y en el futuro, cualquier desarrollo, modificación, o revisión lo será de ese instrumento de planeamiento unitario. Se pretende por tanto superar la división del planeamiento general de Soria en dos ámbitos, Casco Histórico y resto del municipio.

La documentación requerida es la establecida en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en concreto:

A).- Documentos de información, análisis y diagnóstico (artículo 111):

a)-*Memoria informativa:* Se asume la Memoria Informativa del Plan General 2006, y se completa introduciendo algunos conceptos más específicos en relación con el Casco Histórico.

b)-*Planos información:* Se han presentado los exigidos por el artículo 111.1.b)

c)- No se ha aportado Informe sostenibilidad ambiental.



Junta de Castilla y León

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

d) No se ha aportado documento de análisis y diagnóstico urbanístico y territorial

B) *Memoria vinculante (artículo 112)*: No aporta el resumen ejecutivo.

C) *Normativa (artículo 113)*. Ha tomado como base el documento equivalente del PGOU 2006, con objeto de establecer una regulación urbanística, en la medida de lo posible y conveniente, con un alto grado de homogeneidad.

D) *Planos de ordenación (artículo 114)*: Ha presentado los requeridos por este artículo.

E) *Catálogo (artículo 115)*: Se remite al PE.

F) *Estudio económico (artículo 116)*: No lo ha aportado.

5.- Clasificación urbanística:

La superficie del casco histórico es de 37,86 Ha, siendo la mayor parte Suelo Urbano Consolidado y además existen dos sectores de Urbano No Consolidado.

6.- Determinaciones de Ordenación General del PGOU. Determinaciones de Plan General y de Plan Especial:

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

La ordenación general comprende en este ámbito del Casco Histórico fundamentalmente elementos imprescindibles como: los Objetivos y Propuestas de ordenación, el Catálogo, los Sistemas Generales, o las Unidades Urbanas. Sin embargo en el presente caso el Catálogo no se incluye.

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

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

En el caso de las determinaciones de ordenación detallada que corresponden al PGOU, el artículo 143.2 del RUCyL establece que excepcionalmente, los Planes Especiales pueden tener por objeto sustituir las determinaciones de planeamiento general (ordenación detallada lógicamente), cuando su finalidad se encuentre entre las previstas en el artículo, citando entre ellas "*la protección del patrimonio cultural*". En todo caso esta excepcionalidad del art. 143 debería justificarse apropiadamente.

- En relación con el sistema general de equipamientos, incluye los siguientes:



Junta de Castilla y León

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

Convento e Iglesia de la Merced, Convento de Jesuitas, Instituto Antonio Machado, Iglesia de San Miguel de Montenegro, Palacio de los Condes de Gomora, Palacio de la Justicia, Policía Local, Catedral de San Pedro, Banco de España, Iglesia de San Juan de Rabanera, Delegación de Hacienda, Diputación Provincial, Convento e Iglesia de Santa Clara, Delegación del Ministerio de Defensa e Instituto de Ciencias de la Salud, Residencia Casa Diocesana Pío XII, Ayuntamiento y UNED Casa de la Tierra.

No distingue entre equipamientos privados y públicos

7.- Normas Zonales y Normativa:

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

El Plan General establece para el suelo urbano de ordenación directa del Casco Histórico, las siguientes normas zonales, que a continuación se detallan:

Norma Zonal 1: *Manzana Cerrada CH*

Norma Zonal 2: *Bloques Abiertos CH*

Norma Zonal 3: *Manzana CH*

Norma Zonal 4: *Equipamiento CH*

En las Condiciones Particulares de cada Norma Zonal específica:

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

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

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

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

“Edificabilidad:

Para todos los grados la edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

En el caso de implantación de equipamientos públicos, en parcelas vaciadas de aprovechamiento lucrativo, la edificabilidad real o materializable podrá duplicar los índices de edificabilidad preexistentes, sin sobrepasar los siguientes índices:

a) *En el grado 1 2.0 m² / m²*

b) *En el grado 2 1.0 m² / m²*

c) *En el grado 3 0.5 m² / m²”*



Junta de Castilla y León

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

2. OBSERVACIONES TÉCNICAS:

La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en su sesión de 19 de septiembre de 2012, ratifica el contenido del informe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de fecha 12 de septiembre de 2012, donde se señala que en cumplimiento de lo prescrito en la sesión de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio celebrada el 2 de febrero de 2011, el *PERI-PECH 2007* denominado *2ª información pública* se subdivide en dos partes:

Por una el *PGOU en el ámbito del casco histórico* y por otra el *PERI-PECH* denominado *3ª información pública*, cada uno con su propia tramitación.

Por tanto se están tramitando separadamente los documentos del PE y del PGOU, aunque la aprobación Plan General debe preceder a la del Plan Especial.

Respecto del documento presentado en relación a la Revisión del PGOU de Soria en el ámbito del Casco Histórico se formulan observaciones sobre los siguientes aspectos:

1. En cuanto a documentación:

1.1 Se detectan las siguientes omisiones en cuanto a la documentación exigida para los PGOU en los artículos artículo 110 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Memoria informativa específica para el ámbito del CH, aunque pueda incluir apartados del Plan General 2006.
- Justificación del trámite ambiental, en su caso.
- Documento de análisis y diagnóstico urbanístico y territorial.
- Resumen ejecutivo de la Memoria Vinculante
- Catálogo, como exigencia documental del artículo 110 del Reglamento y como determinación de ordenación general preceptiva por el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo.

1.2 En relación con el empleo de colores en el índice de la normativa, para indicar los artículos anulados, modificados y mantenidos en relación con el PGOU 2006, se debería haber empleado otro grafismo que no fuera el color, ya que debe facilitarse su comprensión en caso de reproducción en blanco y negro.

2. En cuanto al articulado de las Normas Zonales:

2.1 En el apartado de las Normas Urbanísticas, art. 3.3.16.- *Condiciones Particulares de cada Norma Zonal*, establece las condiciones de altura de la edificación y de la cornisa, la edificabilidad y la ocupación, tomando como referencia el edificio existente, pero no contempla el caso de parcelas sin edificios existentes, debiendo hacerlo.

2.2 En la Norma Zonal 4, Equipamiento CH, hace referencia para la edificabilidad a "*parcelas vaciadas de aprovechamiento lucrativo*", debe aclararse este concepto y ajustarse a las definiciones de la legislación urbanística vigente.

3. Determinaciones ordenación general y detallada:



Junta de Castilla y León

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

Debe hacerse a todos los efectos, distinción entre el equipamiento público y privado, ya que los sistemas generales de equipamientos son solo los públicos.

3. TRAMITACIÓN:

Al tratarse de una Revisión de un instrumento de planeamiento general, debe seguir la tramitación establecida en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que puede sintetizarse en las siguientes fases:

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

- Aprobación inicial: Por el Pleno del Ayuntamiento, de conformidad con lo señalado en el artículo 123.1.i) y por mayoría absoluta, de acuerdo con el apartado segundo del citado artículo 123, ambos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en el caso de los municipios de gran población.

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

- Aprobación provisional: Por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta, de conformidad con lo señalado en el citado artículo 123.1.i), en relación con el apartado segundo del citado artículo, ambos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en el caso de los municipios de gran población.

- Aprobación definitiva: Por el Consejero de Fomento y Medio Ambiente, previo informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del territorio, en aplicación del artículo 160.1.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Valladolid, a 20 de septiembre de 2012.

EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Luis Gonzaga de la Hoz Sánchez

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

Ángel Mª Marinero Peral.



A.3 ANEXO .3 RESOLUCION DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN EN RELACIÓN CON LA REVISION DEL PERI-PECH.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

SERVICIO DE URBANISMO
SECCIÓN SEGUIMIENTO DE PROGRAMAS

Rf: OB/lp

Adjunto le remito copia del informe emitido por la Junta de Castilla y León, Consejería de Cultura y Turismo, en relación al expediente CPCCYL 272/2010, Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria, para que en el plazo de 1 mes, justifique y/o adjunte lo correspondiente para subsanar los oportunos reparos o deficiencias.

Lo que comunico a Ud., para su conocimiento y efectos oportunos.

Soria, 14 de Octubre de 2011
EL CONCEJAL DELEGADO DEL
ÁREA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y
URBANISMO,


Edo.: Luis Rey de las Heras



D. CARLOS FERRÁN
Avda. Portugal, 57
28011 - MADRID



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo

AYUNTAMIENTO DE SORIA
 NO. REGISTRO
 PLAZA MAYOR, S/N
 42002 SORIA

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
 REGISTRO UNICO C. EDUCACIÓN
 C. CULTURA Y TURISMO

Salida Nº. 20110820004988
 21/03/2011 09:40:17

Ayuntamiento de Soria
 Plaza Mayor, s/n
 42002 Soria

ENTRADA 23 MAR 2011
 25 MAR 2011

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

SEGUIMIENTO DE PROGRAMAS

ENTRADA 25 MAR 2011

SALIDA

Valladolid, a 16 de marzo de 2011
 El Secretario de la Comisión de
 Patrimonio Cultural de Castilla y León



José Ignacio Sáez Rosell



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo

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

La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de marzo de 2011, en relación con el **Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria**, promovido por el **Ayuntamiento de Soria**, en el ejercicio de la competencia que le atribuye el artículo 7.2 a) del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, ha adoptado el siguiente acuerdo:

En aplicación del artículo 24.4 del Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, recabar una **mejora de la solicitud**, en los términos que siguen:

Dentro de la memoria vinculante:

- La motivación o justificación de los cambios con relación al anterior PECH de 1994.
- Aclaración sobre la desaparición de elementos catalogados en el anterior Plan.
- Justificación de todas las modificaciones de alineaciones, edificabilidades, parcelaciones que, excepcionalmente, el Plan proponga (Art. 94.2.b).2º del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León).
- Los criterios para la determinación de elementos tipológicos básicos de las construcciones y de la estructura y morfología del espacio afectado que deban ser objeto de acrecentamiento y mejora (Art. 94.2.b).3º del decreto 37/2007).
- Los criterios relativos a la conservación, protección y recuperación de fachadas, cubiertas e instalaciones sobre las mismas (Art. 94.2.b).4º); en este punto cabe señalar que se deberían mantener los acabados tradicionales sin eliminar los revocos que los edificios han tenido.

En la normativa:

- Aclaración sobre lo que se establece con relación a los edificios que sustentan escudos.
- Aclaración sobre el tratamiento de las cercas históricas y los criterios sobre instalaciones, concretamente sobre paneles solares a instalar en las cubiertas.



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo

- Normas para los elementos que se superpongan a las edificaciones y para la protección de espacios públicos.
- Normas para la instalación de líneas eléctricas, telefónicas o similares (Art. 94.2.c).3º).
- Normas sobre las nuevas edificaciones que falseen los lenguajes arquitectónicos (Art. 94.2.c).4º).

En los planos:

- Plano en que se marquen los elementos que sean perjudiciales para el conjunto (Art. 94.2.d).2º).
- Plano en el que se marquen las posibles alteraciones de edificabilidad y volumen (Art. 94.2.d).4º).
- Plano de delimitación de posibles áreas de rehabilitación integrada (Art. 94.2.d).5º).

En el catálogo:

- En el catálogo de edificios protegidos se echan en falta algunos edificios, tales como el edificio del antiguo Banco de España, o el edificio de la Agencia Tributaria, o la de la Antigua Alhóndiga.
- Justificación de la descatalogación de algunos edificios, como por ejemplo el edificio que alberga el colegio de Arquitectos.
- Aclaración sobre el criterio de protección de algunos inmuebles, como por ejemplo la Casa consistorial que, teniendo un escudo, presenta una protección ambiental (ya que según la normativa todos los edificios con protección ambiental se podrían derribar y hay algún edificio que no se debería permitir su derribo).
- Deben corregirse algunos errores de identificación con la fotografía (repeticiones y faltas de correspondencia).
- Se debe reflejar el carácter de Bien de Interés Cultural de los escudos, y deben recogerse en las fichas del catálogo los inmuebles que presentan estos elementos.
- Debe constar que cualquier intervención que se realice dentro del entorno de protección de los Bienes de Interés Cultural debe contar con la previa autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- Debe constar que, de conformidad con el artículo 89 del Reglamento de Patrimonio, la demolición de inmuebles en el Conjunto Histórico precisa de autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

En relación con el patrimonio arqueológico:

.- Por lo que respecta al catálogo:

. No se incluye todo el trazado de la muralla de Soria ni el castillo, entendiendo que parecen quedar fuera del ámbito del PECH. Al valor histórico y arqueológico de



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo

estos sectores, se ha de añadir el valor paisajístico de los mismos, una cuestión de enorme peso en el caso de Soria.

. Se realizan fichas pormenorizadas de yacimientos arqueológicos coincidentes con conjuntos arquitectónicos y monumentos, sin que se haya valorado la necesidad de que toda la ciudad histórica sea un yacimiento arqueológico, una cuestión que no se entiende avalada por ningún criterio, ni urbanístico ni patrimonial. Junto a las parroquias, los palacios y los conventos, se hallaban los sucesivos caseríos, calles y espacios públicos, que si bien hoy pueden desconocerse, deberían ser objeto de atención y tratamiento general.

. En algunas fichas de catálogo se imponen controles y en otras excavaciones sin que se justifique por qué deben realizarse unas u otras o en virtud de qué se establecen esas actuaciones.

. Muchos edificios históricos de indudable interés tienen una protección integral. Debería precisarse el tipo de intervenciones permitidas, que se entiende que no deberían limitarse a investigación y puesta en valor, sino que deberían incluir además la posibilidad de realizar intervenciones de mantenimiento e intervenciones arqueológicas preventivas.

.- Por lo que atañe a la normativa:

. No se cita el decreto 37/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

. En la definición de sondeo arqueológico, se indica que el objetivo es "documentar la secuencia estratigráfica parcial sin agotar por completo los niveles arqueológicos preexistentes". Este párrafo puede inducir a error y presuponer que los sondeos, excavaciones arqueológicas acotadas en pequeñas áreas, no sean excavados íntegramente. Se propone cambiar la redacción por la siguiente: "documentar la estratigrafía arqueológica completa en un sector seleccionado a tales efectos", especificando que si bien pueden producirse hallazgos que así lo requieran, excepcionalmente y siempre de forma debidamente justificada, se podrá variar la estrategia de excavación con el fin de preservar algún elemento estructural. Esta variación deberá ser valorada por la administración competente en materia de Cultura.

. Por lo que respecta al análisis de estructuras edilicias emergentes, deberá especificarse la metodología general dentro de las bases de la denominada "arqueología de la arquitectura".

. En los condicionantes metodológicos de las excavaciones arqueológicas en área, se establece que pueden ser realizados de forma manual, mecánica o mixta. Por el contrario, las excavaciones arqueológicas han de realizarse siempre de forma manual y sólo concurrirá el auxilio de medios mecánicos excepcionalmente, con la debida justificación y solicitándolo en tiempo y forma al órgano supervisor.



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo

. Se especifica que puede existir la necesidad de modificar la protección de los yacimientos arqueológicos ante nuevos hallazgos, etc., pero no se determina cómo debe realizarse dicha modificación.

. Deben determinarse las zonas de reserva arqueológica exigidas por la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

. Como consecuencia de todo ello deberá variarse la planimetría correspondiente a las zonas catalogadas y sus normas de protección.

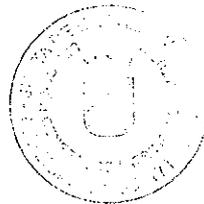
El presente acuerdo se emite sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, de conformidad con lo establecido en el artículo 58.3 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

Valladolid, 4 de marzo de 2011

VºBº EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

Fdo.: Enrique Saiz Martín



Fdo.: José Ignacio Sáez Rosell

A.4 ANEXO .4 ACUERDO DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN
EN RELACIÓN CON LA REVISIÓN DEL PGOU EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO.



ASUNTO: Notificación de acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. **Expediente CPCCYL 187/2012.**

La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de julio de 2013, en relación con la **Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del casco histórico**, promovido por el **Ayuntamiento de Soria**, en el ejercicio de la competencia que le atribuye el artículo 7.2 a) del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, ha adoptado el siguiente acuerdo:

INFORMAR FAVORABLEMENTE la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del casco histórico, con las siguientes **prescripciones**:

1-Modificaciones de edificabilidad y alteraciones de volumen.

El artículo 42 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León sólo permite estas modificaciones de manera excepcional y siempre que estén contempladas en un Plan Especial de Protección. Por tanto, la inclusión en el PGOU de las actuaciones previstas en el Mercado de Abastos y en la Unidad de Normalización de Santa Clara, sólo tendrá carácter informativo, sin que pueda generar derechos ni expectativas de derechos, no pudiéndose realizar en tanto no se prevea en un Plan Especial de Protección.

2- Modificación de alineaciones.

El citado artículo 42 tampoco permite la modificación de rasantes y alineaciones si no está prevista en un Plan Especial de Protección, por lo que, en el Palacio de la Audiencia, se eliminarán las alineaciones que se plantean en la memoria vinculante y se representan en los planos de ordenación en dicho ámbito (tanto el nuevo enlace peatonal de la plaza mayor-castillo como la rectificación de la alineación en la calle Betetas), debiéndose limitar el PGOU a documentar las existentes o modificadas por el Plan Especial en vigor (Modificación Puntual nº 15 del PEPRICH 94).

3. Normas de carácter general-aprovechamiento y compensación de las mayores cargas del patrimonio protegido.



Por la misma razón que la apuntada en los apartados precedentes, se eliminará la redacción actual de este artículo de la normativa que plantea un incremento genérico del aprovechamiento:

“En los edificios catalogados en atención a su especial interés público y social y a las mayores cargas que soportan por la especial protección que han merecido, el Ayuntamiento podrá atribuir, de oficio o a instancia de parte, mayores aprovechamientos que los fijados en las presentes Normas y que podrán materializarse en el propio edificio o resto de la parcela, o bien compensarse por cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de aplicación.

La materialización del aprovechamiento -bajo cubierta o fuera del edificio en otras ubicaciones no pondrá en riesgo ni disminuirá el interés o valor cultural o urbanístico del inmueble y parcela afectada, este incremento de aprovechamiento no podrá superar el 10% del existente, indicando que este parámetro será considerado como una declaración de intenciones en este documento y será objeto de estudio en el Plan especial.”

4-Se debe determinar normativamente el alcance jurídico (a efectos del cumplimiento del Art. 36 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León) de los límites de los **entornos de protección de Bienes de Interés Cultural** tanto declarados como propuestos (fachadas, parcelas completas...).

5- Por lo que se refiere a los **escudos**, se debe regular normativamente el “entorno de protección mínimo” de los escudos en posición secundaria reintegrados en fachadas no protegidas en el catálogo urbanístico, a efectos del cumplimiento del Art. 36 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, considerándose como entorno mínimo la fachada del inmueble. Asimismo, se deberán documentar los escudos existentes en las fichas 194 y 191 del catálogo, indicando de forma expresa su condición de BIC, y dando traslado de éstos, tanto al listado de escudos como a los planos.

6- A efectos del **catálogo** incluido como anexo, el presente informe favorable se circunscribe a la identificación de elementos y niveles de protección asignados, considerando que las fichas incluidas en el anexo a la normativa, serán objeto de análisis pormenorizado y, en su caso, aprobación, cuando se emita el informe preceptivo del Plan Especial de Protección.

Por otro lado, las fichas del catálogo que caracterizan las edificaciones apoyadas en la muralla (calle Puertas de Pro, calle Claustrilla y calle Alberca) indicarán la



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo

condición de BIC de ésta, a efectos del cumplimiento del Art. 36 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

7-Se debe incluir la definición y el detalle del "Cuadro de intervenciones permitidas según norma zonal".

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

Valladolid, 30 de julio de 2013

VºBº EL PRESIDENTE



Fdo.: Enrique Saiz Martín

EL SECRETARIO

Fdo.: José Ignacio Sáez Rosell

- A.5 ANEXO .5** ORDEN FYM/ / 2013, DE 13 DE NOVIEMBRE, DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE, POR LA QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SORIA.



Junta de
Castilla y León

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

AYUNTAMIENTO DE SORIA

As. Solicitud:
Fecha Recepción:
Hora Recepción:

E20130109/07
22/11/2013
14:00:12

REGISTRO DE ENTRADA

H.MO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO
Plaza Mayor, 9
42071 SORIA

Expte: 16/2013

ASUNTO: Notificación del acuerdo de aprobación definitiva

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por la Ley 4/1999, de 13 de enero, adjunto le remito una copia del texto íntegro de la Orden IYM/ /2013, de 13 de noviembre, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Casco Histórico de la Ciudad de Soria, a efectos de su notificación.

Valladolid, a 19 de noviembre de 2013

EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Luis Gonzaga de la Hoz Sánchez





ORDEN FYM/ /2013, DE 13 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SORIA.

VISTO el expediente sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico, promovido de oficio por el Ayuntamiento.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: El término municipal de Soria se encuentra ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana, cuya última Revisión para su adaptación a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ha sido aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de fecha 10 de marzo de 2006, salvo en lo relativo al ámbito del PERI-PECH, y que, en el marco definido por el RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

Precisamente respecto de dicho ámbito estaría en vigor el planeamiento anterior que no está adaptado a la legislación urbanística vigente, por lo que existe una carencia de la parte de PGOU correspondiente a ese ámbito, tanto en ordenación general como detallada. Por ello se redacta el presente documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico.

La Revisión del Plan General y el Plan Especial de Protección de este Conjunto Histórico se están redactando de forma simultánea y coordinada en cuanto a sus contenidos. Ambos responden a unos objetivos y criterios comunes.

SEGUNDO: La empresa redactora presenta documento relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico que en fecha 20 de julio de 2012 es objeto de informe técnico municipal favorable a su aprobación inicial. Dicha Revisión tiene por objeto completar la Ordenación General y la Ordenación Detallada en ámbito del Casco Histórico.

El documento dispuesto para su aprobación inicial, previamente al acuerdo del Ayuntamiento, en fecha 19 de julio de 2012, fue sometido a los preceptivos informes de la Diputación Provincial y de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, así como los exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado, en concreto del Área de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Soria, de la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de la Sección de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda

en Soria, y de la Confederación Hidrográfica del Duero; como por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, en concreto de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, todos ellos en aplicación del art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y del art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, conforme su redacción por el Decreto 45/2009, de 9 de julio. También solicita informe del Servicio de Evaluación Ambiental y Auditorías Ambientales de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente sobre la necesidad de sometimiento a trámite ambiental.

La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en sesión celebrada el 19 de septiembre de 2012 emite informe en aplicación del artículo 153.L.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, donde señala que en cumplimiento de lo prescrito en la informe de la propia Ponencia Técnica de 2 de febrero de 2011, el documento PERI-PECH 2007 denominado "2ª información pública" se subdivide en dos partes: por una parte el PGOU en el ámbito del casco histórico y por otra el PERI-PECH denominado 3ª información pública, cada uno con su propia tramitación. Por tanto se están tramitando separadamente los documentos del PGOU y del PE, aunque la aprobación Plan General debe preceder a la del Plan Especial.

Respecto del documento presentado en relación a la Revisión del PGOU de Soria en el ámbito del Casco Histórico, que ahora se somete a aprobación definitiva, en el informe de la Ponencia Técnica de 2012 se formularon varias observaciones, que ahora se han subsanado.

La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, previa aportación de nueva documentación por el Ayuntamiento en fechas 24 de abril, 5 y 7 de junio de 2013, en sesión celebrada el 30 de julio de 2013, acuerda informar favorablemente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, en el ámbito del casco histórico, con prescripciones.

TERCERO: Con fecha 31 de julio de 2012, en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Soria acuerda por unanimidad de los miembros presentes, la aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico

CUARTO: La Modificación ha sido sometida al preceptivo trámite de información pública por el plazo máximo de dos meses, con inserción de anuncios en el BOCyL n.º 158 de 17 de agosto de 2012, en el *Diario de Soria* de 11 de agosto de 2012, y en la página Web del Ayuntamiento. Durante el periodo de exposición pública se ha presentado cuatro escritos de alegaciones.

QUINTO: Con fecha 9 de agosto de 2013, el Pleno del Ayuntamiento de Soria, acuerda por una parte, respecto de las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública, y de conformidad con los informes obrantes en el expediente: Desestimar por unanimidad de los concejales presentes la alegación número 1 presentada por Doña Concepción Bartolomé Sanz, desestimar por 11 votos a favor y 9 abstenciones, la alegación número 2 presentada por D. José Luis Ruiz Zapatero, estimar por unanimidad de los



concejales presentes la alegación número 3 presentada por Dona María Begoña Martínez Rosas, y estimar parcialmente por unanimidad de los concejales presentes la alegación número 4 presentada por Francisco Javier Vega Esteban. Por otra parte, aprobar provisionalmente, por unanimidad de los concejales presentes, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Casco Histórico de Soria, con los cambios cuya relación y motivo se indican en el Anexo I.

SEXTO: Con fecha 12 de septiembre de 2013, ha tenido entrada en el Registro único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente, del expediente administrativo y tres ejemplares en papel del proyecto técnico, y uno en CD, que se refiere a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico.

Con fecha de 15 de octubre de 2013, presentan una documentación complementaria referida al sector SF-STU-RC-CHI Soro Vega (Palacio de la Audiencia).

Se han emitido informes jurídico y técnico en el Servicio de Urbanismo, con fecha de 15 de octubre de 2013, ambos favorables. Las características principales de la Revisión se describen en el informe técnico del Servicio de Urbanismo.

SÉPTIMO: En fecha 16 de octubre de 2013 la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, formuló propuesta de informar favorablemente la aprobación definitiva de esta Revisión, conforme al documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha 9 de agosto de 2013 y la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento con fecha 15 de octubre de 2013, que debería integrarse en documento único.

Dicha propuesta fue sometida a la consideración del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León que reunido en sesión celebrada el 23 de octubre de 2013 acordó informar favorablemente la aprobación definitiva de la Revisión, de acuerdo con la citada propuesta de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- La aprobación definitiva de la presente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico, afecta determinaciones de ordenación general, entre otros a los Objetivos y Propuestas de ordenación, clasificación, el Catálogo, los Sistemas Generales, delimitación de sectores de suelo urbano no consolidado y sus parámetros, y las Unidades Urbanas, previstas respectivamente en los apartados a), b), c), d.) y e) del artículo 41 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 85 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



Por todo ello su aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el art. 58.3, que se remite al 54.2, todos ellos de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma, es competencia del Consejero de Fomento y Medio Ambiente la citada aprobación definitiva al tratarse de un municipio de más de 20.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el art. 136.2 de la citada Ley 5/1999, y el art. 160.1.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 34/2011, de 7 de julio, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

II.- La tramitación de la Modificación se adecua a lo establecido en el art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en Capítulo V del Título II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Ayuntamiento de Soria ha procedido a la aprobación inicial del documento y a someterlo a información pública por un plazo de dos meses, insertando el anuncio en el en el BOCYL y en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, según establece el citado art. 52.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo, en cumplimiento del art. 153 del Reglamento de Castilla y León, conforme a su redacción por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, el documento dispuesto para su aprobación inicial ha sido sometido a los informes previos de la Diputación Provincial y de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León. Ambos han sido emitidos expresamente en sentido favorable.

También se han solicitado informes sectoriales exigidos por la legislación estatal y de la Comunidad Autónoma, habiendo sido emitidos en sentido favorable expresamente o siendo favorable el sentido del silencio administrativo, trascurrido el plazo previsto.

En cumplimiento del art. 54.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y el art. 159 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento de Soria ha aprobado provisionalmente la modificación propuesta del PGOU de esa ciudad.

III.- Los acuerdos de aprobación inicial y provisional de la Revisión, han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local de conformidad con lo señalado en el art. 22.2.c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, conforme a su nueva redacción por la Disposición Adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y aprobados con la mayoría establecida en el art. 47.2.II del mismo Texto Legal.

IV.- Respecto del contenido y justificación de la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico, en la sesión de 23 de octubre



de 2013 del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio, se informó en sentido favorable de acuerdo con la propuesta de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de fecha 16 de octubre de 2013.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo,

En su virtud, esta Consejería de Fomento y Medio Ambiente **DISPONE**:

Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico, promovida de oficio por el Ayuntamiento, conforme al documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha 9 de agosto de 2013 y la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento con fecha 15 de octubre de 2013, que deberá integrarse en documento único.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa según el artículo 109 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 61.2 de la Ley 3/2001, de 3 julio, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, que se interpondrá, conforme al artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de su publicación o notificación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998.

Valladolid, a 13 de Noviembre de 2013.

EL CONSEJERO DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Antonio Silván Rodríguez