

El presente instrumento urbanístico
ha sido aprobado definitivamente por
Orden FYM/1106/2020, de 30 de septiembre
(BOCyL Núm 220/2020, de 23 de octubre)



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 26
NUEVA ORDENACIÓN SECTOR SE SUNC CH1
“Palacio de la Audiencia”**

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

APROBACIÓN DEFINITIVA

AGOSTO 2020

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

DI-MI: Memoria Informativa

T.I. INTRODUCCIÓN

Este documento, elaborado para la fase de Aprobación Provisional, recoge todos los cambios derivados de los informes sectoriales vinculantes (Informes de la Dirección general de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León de marzo y junio de 2019, dado que los demás informes sectoriales fueron favorables sin prescripciones) así como aquellos que se han producido como consecuencia de la estimación parcial de algunas alegaciones presentadas en el segundo período de información pública. Todas estas modificaciones respecto a la última documentación sometida a información pública, están pertinentemente reflejadas en el listado de cambios, incluido en el expediente de la MP, conforme a lo previsto en el artículo 158.3 del RUCyL.

Cap. 1. Objeto.

Se redacta la presente Modificación Puntual por encargo del Ilmo. Alcalde de Soria, D. Carlos Martínez Mínguez, con el objeto de modificar la ordenación del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SE SUNC CH-1, "Palacio de la Audiencia". Esta zona, contigua a la Plaza Mayor, en estado de abandono y progresiva degradación, necesita una ordenación que permita su desarrollo y mejore las oportunidades de regeneración del casco histórico de Soria, ofreciendo además a los ciudadanos espacios urbanos de calidad.

Como se expondrá más ampliamente en el apartado de Antecedentes, ya existe ordenación detallada aprobada para este ámbito, que sin embargo, no ha propiciado su desarrollo.

Es objeto de la presente Modificación Puntual, tanto cambiar la ordenación detallada establecida en el Estudio de Detalle, como redefinir las determinaciones de Ordenación General y reconsiderar la reserva de Sistemas Generales pertenecientes al sector.

Dadas las características del ámbito se propone la delimitación de un área de regeneración urbana, conforme a lo previsto en el artículo 152 de la 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, razón por la cual, es preciso redactar un instrumento de planeamiento que permita realizar tanto cambios de ordenación general como de ordenación detallada, es decir, una Modificación Puntual del Plan General.

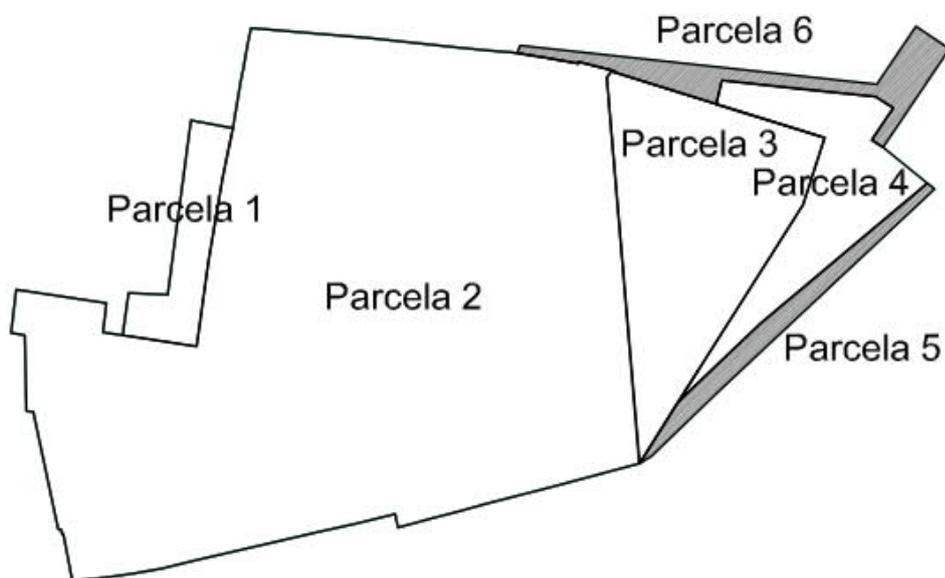
Cap. 2. Autor.

Es autor del presente documento, el personal adscrito a la Sección de Seguimiento de Programas del Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Soria, siendo la redactora de la Modificación Puntual, la arquitecta D^a María Heras Lasanta.

Cap. 3. Estructura de la Propiedad.

El ámbito objeto de la presente modificación está formado por tres parcelas privadas (aunque una de ellas es de titularidad municipal) de la calle Sorovega, y por otros tres ámbitos que actualmente forman parte del viario público, tal y como se describe en el siguiente cuadro, y en el plano esquemático que acompaña el cuadro:

PARCELA	UBICACIÓN PARCELA	PROPIEDAD	SUPERFICIE
parcela 1	Sorovega, 6	Ayuntamiento	225,00
parcela 2	Sorovega, 8	Privada (proindiviso)	5.249,00
parcela 3	Sorovega, 10	Privada (proindiviso)	977,00
parcela 4	viario Betetas	Ayuntamiento	479,98
parcela 5	viario Betetas 2	Ayuntamiento	143,08
parcela 6	viario Sorovega/Postas	Ayuntamiento	214,31
			7.288,37



Plano esquemático de parcelas aportadas

Cap. 4. Antecedentes.

Por Orden FOM/409/2006 de 10 de Marzo se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Soria. Posteriormente, en Orden FYM 1127/2013, de 13 de noviembre, se aprueba la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el ámbito del Casco Histórico, aprobándose el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico, PERIPECH, en acuerdo del Pleno de 14 de agosto de 2014.

En estos instrumentos de Ordenación del Casco Histórico se recogían las determinaciones de ordenación general y parte de la ordenación detallada del único sector de suelo urbano no consolidado existente en el Casco Histórico, el Sector SE SUNC CH-1 (ver ficha a continuación), cuya ordenación es el objeto de la presente Modificación Puntual. Su ordenación detallada se estableció mediante el Estudio de Detalle SE SU-NC CH-1, "Palacio de la Audiencia", aprobado definitivamente el 10 de septiembre de 2015. Como ya se ha adelantado en el capítulo 1, Objeto, dicha ordenación detallada, también será modificada mediante la presente modificación puntual.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL

DENOMINACIÓN: PALACIO DE LA AUDIENCIA	SE.SU-NC CH-1
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº PO-5	
ORDENACIÓN DETALLADA:	
FINALIDAD: ORDENACIÓN MANZANA 47380 PARCELAS 01 Y 09	PRIORIDAD: ALTA

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA:	4 AÑOS
FIGURA DEL PLANEAMIENTO:	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD (S _n + S _{Gob} + S _{Ga} + S _{GEe}):	6532,00
SUPERFICIE DE LA UNIDAD (S _n + S _{Gob} + S _{Ge}):	6299,00
SUPERFICIE NETA DE LA UNIDAD (S _n):	2553,00
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S_{Gob}):	
VIARIO	
EQUIPAMIENTOS	3171,00
ESPACIOS LIBRES	575,00
TOTAL	3746,00
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S_{Ge}):	
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS A LA UNIDAD (S_{Ga}):	
VIARIO	
EQUIPAMIENTOS (Sorovega Nº6)	233,00
ESPACIOS LIBRES	
TOTAL	233,00
CESIÓN OBLIGATORIA DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 10% A	No por el art.42.1.b.1º RUCyL
USO GLOBAL O PREDOMINANTE:	RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	8165,00m ²
DENSIDAD MÁXIMA:	70 viviendas incl. en el sector. Art. 86 bis 2a y b
INDICE DE VARIEDAD DE USO:	10% TERCARIO
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	10% VPP
USOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL
USOS COMPATIBLES:	DOTACIONAL PRIVADO

OBSERVACIONES :

-ALTURA MÁXIMA: B+3+BC
-SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO: SISTEMA DE COMPENSACIÓN

OG Ordenación General Sb Superficie Bruta S_e Sistema General/Local existente SEQ Sistema de Equipamientos
OD Ordenación Detallada Sn Superficie Neta S_{ob} Sistema General/Local a obtener SEL_ Sistema de Espacios Libres
SGa Sistema General Exterior Adscrito SVP_ Sistema de Vías Públicas

DENOMINACIÓN

PALACIO DE LA AUDIENCIA

SE.SU-NC CH-1

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN:

VIARIO

358,00

EQUIPAMIENTO (10 m²/suelo por cada 100 m²/edificables)

No se aplica por la excepcionalidad que permite el Art. 106.3 a del RUCyL.

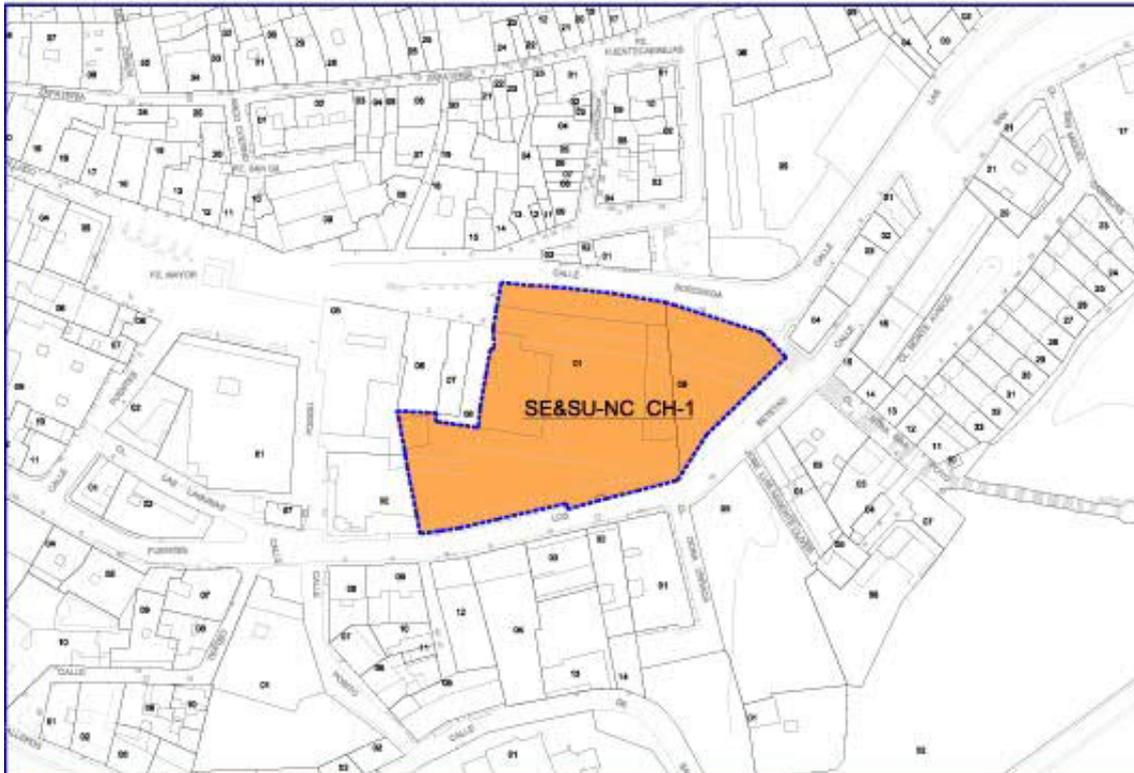
ESPACIOS LIBRES (15 m²/suelo por cada 100 m²/edificables)

No se aplica por la excepcionalidad que permite el Art. 106.3 a del RUCyL.

TOTAL

358,00

AMBITO Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:



OTRAS OBSERVACIONES :

Las cesiones de sistemas locales de equipamiento y espacios libres se cumplen con las dotaciones de Sistema General de Equipamiento y Espacio Libre en superficie que se establecen en esta actuación. Aportando a tal efecto el compromiso de la Consejería de Fomento.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Creación de un complejo dotacional y residencial.
- Máxima expresión arquitectónica, compatible con la protección del casco antiguo y especialmente con el ámbito del subconjunto.
- Reordenación volumétrica y creación de un equipamiento bajo rasante utilizable como espacio libre en superficie.
- Ampliación del Palacio de la Audiencia.
- Gran Auditorio
- Rehabilitación de la torre de Doña Urraca.
- Aparcamiento subterráneo de uso público para liberar el espacio urbano de vehículos. Art 104 RUCyL

* Las ordenanzas de aplicación citadas, lo serán para todos aquellos aspectos que no estén específicamente regulados en la normativa del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Soria 2.012

* Las superficies señaladas en la presente ficha, quedan supeditadas, en su caso, a los posibles ajustes derivados de los levantamientos topográficos específicos en los Instrumentos de desarrollo.

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA EN EL ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO - AGOSTO - 2013

Ficha del sector recogida en la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico.

Cap. 5. Contenido.

El presente documento se redacta conforme a lo previsto en el RUCyL, en el artículo 169. Modificaciones, y de acuerdo con el punto 3 de dicho artículo la Modificación *debe limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado y contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios(...).*

Dado que además de establecer la ordenación general, se plantea una ordenación detallada sustancialmente diferente a la establecida anteriormente, se incluirán también todos los documentos exigidos para los Estudios de Detalle en sectores del SUNC conforme al artículo 136 del RUCyL, como si de un sector sin ordenación detallada se tratase.

Además, se tendrá en cuenta que, supletoriamente será de aplicación para todo lo no previsto expresamente en la MP, el PGOU, la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico y el PERIPECH.

Para reflejar adecuadamente sus determinaciones y sus fines, se redactan los documentos que la integran y que son:

Documentación Informativa:

- MEMORIA INFORMATIVA.
- PLANOS DE INFORMACIÓN.
- INFORME AMBIENTAL (no se requiere).

Documentación Normativa:

- MEMORIA VINCULANTE.
- NORMATIVA URBANÍSTICA.
- PLANOS DE ORDENACIÓN.
- ESTUDIO ECONÓMICO.
- MEMORIA DE REGENERACIÓN URBANA

T.II. MARCO NORMATIVO

Cap. 1. Legislación aplicable.

La normativa de aplicación es la siguiente:

Legislación Estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Legislación Autonómica:

- Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, con sus correspondientes modificaciones.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, con sus correspondientes modificaciones.

Planeamiento Municipal:

Orden FOM/409/2.006, de 10 de marzo, sobre la Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Soria. B.O.P. 26.04.06 PGOU 06.

Orden FYM 1127/2013, de 13 de noviembre, sobre la Revisión del PGOU de Soria en el ámbito del Casco Histórico.

Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico, PERIPECH, aprobado definitivamente el 14 de agosto de 2014.

Estudio de Detalle SE SUNC CH 1 “Palacio de la Audiencia” aprobado definitivamente el 10 de septiembre de 2015.

Cap. 2. Instrumentos de Ordenación del Territorio.

No existen instrumentos de ordenación del territorio con incidencia en el ámbito afectado por la presente Modificación Puntual.

Cap. 3. Afecciones sectoriales.

3.1. Accesibilidad y supresión de barreras.

En lo que respecta a la accesibilidad, la presente Modificación Puntual, cuando se desarrolle, y se ejecute la urbanización del ámbito, deberá atender toda la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras, de aplicación en los espacios públicos. En consecuencia, los espacios públicos resultantes de la nueva ordenación deberán cumplir la “Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”, la “Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras” o el “Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras”. De hecho, dada la difícil topografía del ámbito, uno de los fines de la modificación es precisamente, mejorar en la medida de lo técnicamente posible, las condiciones de accesibilidad de esta zona del Casco Histórico.

3.2. Cumplimiento Ley del Ruido.

Atendiendo a lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en su artículo 7, “Planeamiento territorial y urbanístico”, en los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural. Igualmente se indica que en los citados instrumentos se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Del mismo modo incluirán entre sus determinaciones, las que

resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

Al respecto se indica que el Excmo. Ayuntamiento de Soria ha elaborado un documento de Actualización del Mapa Estratégico del ruido, que fue aprobado el 16 de diciembre de 2019 por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León (Orden de 16 de diciembre de 2019, publicada en el BOCYL el jueves 2 de enero de 2020), en el que se recoge la zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural. También se recogen las medidas a tomar para prevenir y reducir la contaminación acústica, con el objeto previsto en la Ley. El ámbito de la modificación puntual también está recogido en este documento, y al que nos remitimos, para completar este aspecto de la MP.

Puede consultarse en la página web municipal el documento completo, en el siguiente enlace: <https://www.soria.es/ciudad/mapa-estrategico-0>

3.3. Patrimonio Cultural.

Asimismo, el ámbito está sujeto al cumplimiento de la Ley de Patrimonio Cultural (Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León) y del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril), en cuanto a protección o vigilancia arqueológica.

En el plano del Catálogo del PGOU 2006 aparece recogida la afección arqueológica del BIC Palacio de la Audiencia, que tiene incidencia en el área objeto de la presente modificación. Si bien, al estar este sector dentro del ámbito del PERIPECH, el catálogo del PGOU no recoge los inmuebles y las afecciones arqueológicas incluidas en esta delimitación. Estos aspectos quedan desarrollados en detalle en el PERIPECH.

Así, encontramos la regulación de los elementos patrimoniales existentes en el ámbito y las afecciones arqueológicas, reguladas en el PERIPECH, en su Catálogo y en su Normativa Arqueológica, al que hemos de remitirnos, por tanto en esta modificación, que en ningún caso contraviene lo allí estipulado.

Se hace constar la existencia de bienes catalogados por el PERIPECH en el sector objeto de la modificación. La protección de estos bienes queda regulada en sus correspondientes fichas del catálogo y son:

- Edificación singular: Torre de Doña Urraca, ficha 177 del Catálogo, que también incluye el arco almenado situado en calle Betetas.
- Además, no estando dentro del ámbito de la modificación, pero sí contiguo y con un ámbito de influencia que sí llega a la delimitación afectada por la misma, estaría el Palacio de la Audiencia, ficha 134.

Además, es preciso señalar, que el ámbito se encuentra a su vez dentro del BIC del Conjunto Histórico y afectado parcialmente por el entorno BIC Palacio de la Audiencia.

En cuanto a la Normativa Arqueológica hay que enumerar las siguientes afecciones: Nuestra Señora del Poyo, Palacio de la Audiencia y Palacio de Suero de Vega (Sorovega) o Torre de Doña Urraca, con sus fichas respectivas, ficha 5 Nuestra Señora del Poyo, ficha 17 el palacio de la Audiencia y ficha 22 Palacio de Suero de Vega (Sorovega) o Torre de Doña Urraca.

T.III. ANÁLISIS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Cap. 1. Características físicas y urbanas del ámbito.

Este sector tiene una superficie bruta según la ficha del mismo recogida en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria en el Ámbito del Casco Histórico, de 6.532m². En el Estudio de Detalle que desarrolla su ordenación detallada, se aporta levantamiento topográfico, del que se concluye que la superficie total es de 6.647m². Si bien, para conseguir una mejor ordenación y urbanización del ámbito, éste se amplía ligeramente con áreas de viario, hasta los 7.288,37m².

Se localiza junto a la Plaza Mayor, al Este de esta, y tras el edificio del Palacio de la Audiencia. Desde la Plaza Mayor, se accede a este espacio a través de un arco de piedra, que parte del edificio de la Torre de Doña Urraca, también incluida en el sector. El sector está delimitado al Sur por la Calle Betetas, al Norte por la Torre de Doña Urraca, la calle Sorovega y por el inicio de la Calle Postas, al Oeste por la Plaza Mayor y por la parcela libre de edificaciones situada tras el edificio del Palacio de la Audiencia, y al Este por un espacio irregular de acusada pendiente, que conecta la calle Postas con la calle Betetas mediante una escalinata, y que en su configuración actual forma parte de la calle Nuestra Señora del Poyo.

Es muy relevante, por otra parte, la complejidad de la topografía, con una diferencia de nivel, entre el punto más alto y el más bajo del sector, de unos 16 metros (separados entre sí una distancia en horizontal algo menor de 115 metros), con desniveles y pendientes a varias vertientes en las distintas calles.



Imagen 1. Vista panorámica del ámbito tomada desde las cubiertas del Palacio de la Audiencia.

El estado actual del ámbito es de un espacio en abandono, clausurado y negado al uso ciudadano, con áreas libres degradadas y edificaciones en ruinas o en avanzado proceso de deterioro. Constituye un amplio espacio infranqueable en el corazón mismo del casco histórico, generando una discontinuidad importante en la trama urbana y reforzando la idea de límite de ciudad en el borde de la plaza mayor, al romperse en este punto la continuidad del callejero, apareciendo un espacio en degradación, cerrado y sin uso.

Esta situación de abandono y progresivo deterioro, agrava el problema de desplazamiento del centro de la actividad urbana hacia zonas más nuevas de la ciudad, que desde hace décadas se ha producido, ahondando en el proceso y grave

problema de progresivo abandono del conjunto del casco histórico, y más intensamente, en la zona situada al este de la Plaza Mayor, siendo como es la zona más antigua de la ciudad, y la que conecta el centro con las márgenes del Duero, espacio de enorme valor natural y cultural, de gran interés como lugar de esparcimiento y recreo.

Esta situación agrava el problema de desplazamiento del centro de la actividad urbana hacia zonas más nuevas de la ciudad, que desde hace décadas se ha producido, ahondando en el proceso y grave problema de progresivo abandono del casco histórico, y más intensamente, en la zona situada al este de la Plaza Mayor, siendo como es la zona más antigua de la ciudad, y la que debería conectar el centro con las márgenes del Duero, espacio de enorme valor natural y cultural, de gran interés como lugar de esparcimiento y recreo.

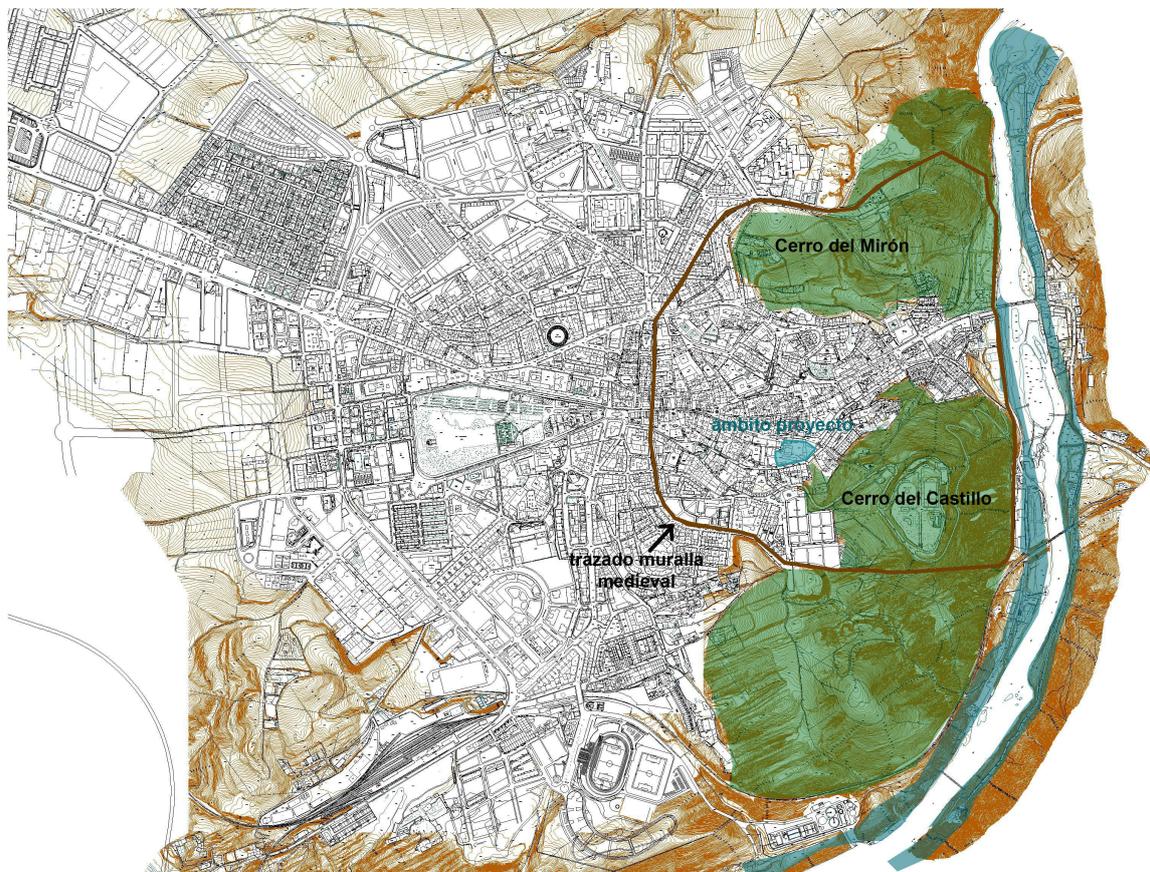


Imagen 2. Parcelario con análisis sintético de algunos de los elementos que configuran y determinan la morfología y estructura urbana de la ciudad de Soria: cerros, trazado de la muralla medieval, márgenes del río Duero y ámbito de la MP.

Este proceso está también generado por las propias condiciones físicas y topográficas de la ciudad (ver imagen 2), que nace vinculada al río y entre dos cerros (El Mirón y el del Castillo) pero, que con el paso del tiempo, se extiende y crece hacia el oeste, hacia zonas más llanas, más amplias y accesibles, con una posibilidad de ocupación del territorio mucho más cómoda y asequible.

No obstante y a pesar de las dificultades físicas, este collado entre los cerros en el que se acomodan las edificaciones más antiguas de la ciudad, y el propio Cerro del Castillo, donde como su propio nombre indica, está el arruinado castillo de Soria (al que A. Machado dedicó alguno de sus versos) son lugares de máximo interés tanto histórico, como cultural y como referentes de la memoria colectiva y la identidad

soriana, siendo además los espacios urbanos que por su ubicación y su origen han de fomentar e intensificar los vínculos de la ciudad con el riquísimo espacio natural de los márgenes del Duero. En este contexto y con la visión clara de esta oportunidad-necesidad, se redacta la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI) "Soria intramuros", que fue elegida entre las ganadoras de la correspondiente financiación europea de fondos FEDER, en octubre de 2016, la cual persigue precisamente esa regeneración urbana del casco histórico, puesta en valor de su patrimonio, en especial de la muralla, y a su vez la interconexión *verde*, paisajista, de los ricos espacios naturales que lo delimitan. Todo ello siempre desde un enfoque de planificación integrada, que atiende tanto aspectos urbanísticos y patrimoniales, como económicos, medio ambientales y sociales. La interrelación entre el objeto de la presente MP y la estrategia "Soria intramuros" son incuestionables y los fines de la una, contribuyen a la consecución de los fines de la otra, en un ejercicio de absoluta coherencia en el modelo de ciudad que con ambas se persigue.

Cap. 2. Valores culturales.

Como se ha explicado ya en el capítulo anterior, el ámbito a reordenar mediante la presente Modificación Puntual se encuentra en el corazón del Casco Histórico de Soria y contiguo a la Plaza Mayor, siendo o, más bien, pudiendo llegar a ser un espacio de paso y de conexión con los distintos caminos que conducen hasta el río. A su vez, puede enlazar y hacer más visibles las subidas al Castillo, desde la Plaza Mayor. Es, por tanto, un punto clave en la interrelación entre varios elementos de gran valor histórico, cultural e incluso natural (los márgenes del Duero) de la ciudad.

Cuenta también con un edificio catalogado y de gran valor cultural y patrimonial, dentro del mismo sector: la Torre de Doña Urraca, a la que se vincula un arco de piedra almenado, que se encuentra en la calle Betetas. Y como ya se ha expuesto en el capítulo de afecciones sectoriales, todo el sector está bajo la influencia de varios niveles de protección arqueológica, conteniendo dentro de su delimitación tanto los elementos recogidos en la ficha 5. Nuestra Señora del Poyo, como los elementos recogidos en la ficha 17. Palacio de la Audiencia y los de la ficha 22. Palacio de Suero de Vega (Sorovega) o Torre de Doña Urraca, de la Normativa Arqueológica del PERICH.



Imagen 3. Vista aérea del casco histórico. Enmarcado el ámbito objeto de ordenación con polígono blanco. Se destacan los elementos de interés patrimonial y los ejes principales del casco. Se señala también con línea blanca el trazado de la antigua muralla.

Su ubicación estratégica en el centro histórico de la ciudad, hace que el sector esté próximo y tenga relación visual y cierta contigüidad con la trama urbana e histórica a la que pertenecen muchos de los edificios históricos, catalogados y protegidos de la ciudad, como se muestra en la vista aérea de la imagen 3.

Por lo tanto el interés cultural del ámbito a desarrollar es innegable y es además una de las cuestiones que quieren ponerse en valor con la nueva ordenación.

Cap. 3. Infraestructuras territoriales.

No encontramos infraestructuras territoriales en el ámbito objeto de la Modificación.

T.IV. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS

Cap. 1. Demografía.

El sector actualmente está completamente deshabitado, no habiendo en él ningún edificio en uso.

Históricamente sí ha contenido usos relevantes que con el transcurso de los años se fueron modificando, habiendo contenido, entre otros, en los últimos años en que estuvo ocupado, el uso residencial y otros como el de terminal de transporte (Cocherones).

Cap. 2. Sectores económicos y productivos.

No hay ninguna actividad productiva ni ningún sector económico en el ámbito de la modificación, no obstante está contiguo a la Plaza Mayor, donde se encuentra el

Palacio de la Audiencia, sede de una importante parte de las actividades culturales que se celebran en la ciudad; igualmente en la plaza Mayor se encuentra el Ayuntamiento y Archivo Municipal que alojan las actividades y servicios propios de su función de administración local; y en la misma plaza hay también cuatro bares y restaurantes, una tienda de *chuches* y recientemente ha abierto una franquicia de moda. Además, al este de la Plaza Mayor, en calle Mayor y en calle Postas, se localizan algunos pequeños comercios (una óptica y una tienda de costura). Al oeste de la plaza Mayor, en el arranque de la calle Collado hay también numerosos comercios, siendo esta la calle aglutinadora de la actividad comercial en el centro de Soria, aunque en los últimos años, se ha producido el cierre de muchos locales generando una disminución sensible de la actividad en dicha calle.

A algunas manzanas del ámbito de la Modificación Puntual encontramos también el Mercado Municipal de Abastos, recientemente renovado, en torno al cual se celebra a su vez, todos los jueves el “mercadillo” de calle.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que la Estrategia EDUSI contempla también actuaciones encaminadas a fomentar el emprendimiento y la creación de negocios radicados en el casco. En esta dirección el Ayuntamiento ya ha comenzado a promover la ocupación y puesta en uso de locales comerciales en el Casco Antiguo, aportando ayudas y financiación (Bolsa Municipal de locales comerciales y de negocios sin actividad de la ciudad de Soria).

T.V. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

Cap. 1. Estructura urbana y espacios significativos.

El sector objeto de la modificación está dentro de una trama urbana propia de casco histórico de origen medieval, además está muy condicionada por la topografía.

Está rodeado por varias calles, al norte linda con trama histórica, sin embargo, al sur, hacia la ladera del castillo, está delimitado por un viario rodado de origen mucho más reciente (calle Betetas) y edificaciones residenciales construidas en las últimas décadas.

Dentro del sector cuya ordenación se va a modificar, hay varios elementos significativos, patrimoniales, de los que ya se ha hablado en los capítulos correspondientes. En cuanto a espacios significativos, el propio sector, todo el conjunto, lo sería -y lo ha sido en otros momentos históricos- de no encontrarse en estado de abandono.

Un solar vacío junto al Palacio de la Audiencia, edificio cargado de significado, historia e interés, cierra por uno de sus lados el sector objeto de la modificación. Por otro lado la fachada principal de la Audiencia constituye el costado oeste de la Plaza Mayor, uno de los espacios más significativos del casco histórico de Soria.

Se puede decir que este sector, aunque no contiene a día de hoy espacios significativos, sí es contiguo, y por tanto forma parte del área de influencia de la Plaza Mayor, uno de los espacios urbanos más relevantes de la ciudad.

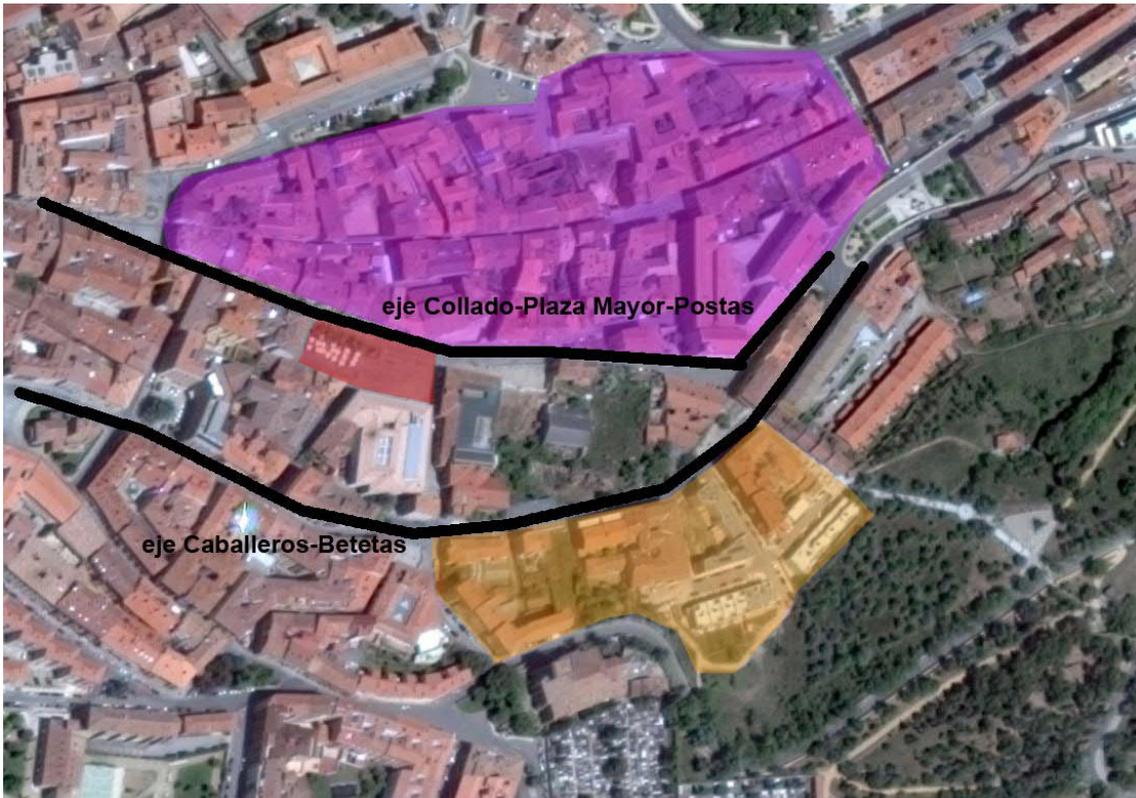


Imagen 4. Vista aérea del casco histórico. Se señalan en negro los dos ejes que enmarcan el sector: al norte (Eje Collado-Plaza Mayor-Postas) y al Sur (Eje Caballeros-Betetas). En color magenta se señala la zona de trama histórica, en color naranja las zonas de edificaciones más recientes, apoyadas en calles perpendiculares a calle Betetas.

Cap. 2. Edificación, morfología y tejidos urbanos.

En la delimitación afectada por la modificación puntual, encontramos varias edificaciones todas ellas actualmente sin uso que se reparten fundamentalmente por el perímetro del sector, dejando amplios vacíos en la zona central.

Hallamos además una edificación catalogada, la torre de Doña Urraca, con protección estructural, cuyas características, en detalle, se recogen en la correspondiente ficha del catálogo.

En cuanto a las tramas urbanas, se explicaba en el apartado anterior que por un lado, al Norte, la zona linda con la trama histórica del casco urbano, trama de calles estrechas e irregulares, fruto del crecimiento espontáneo de la ciudad muy condicionado por la topografía, mientras que al Sur, en la ladera del castillo, aparece un viario algo más amplio, que conecta manzanas más regulares y una trama, también muy condicionada por la topografía pero con un trazado mucho más cartesiano, cerrando manzanas de edificaciones relativamente nuevas.

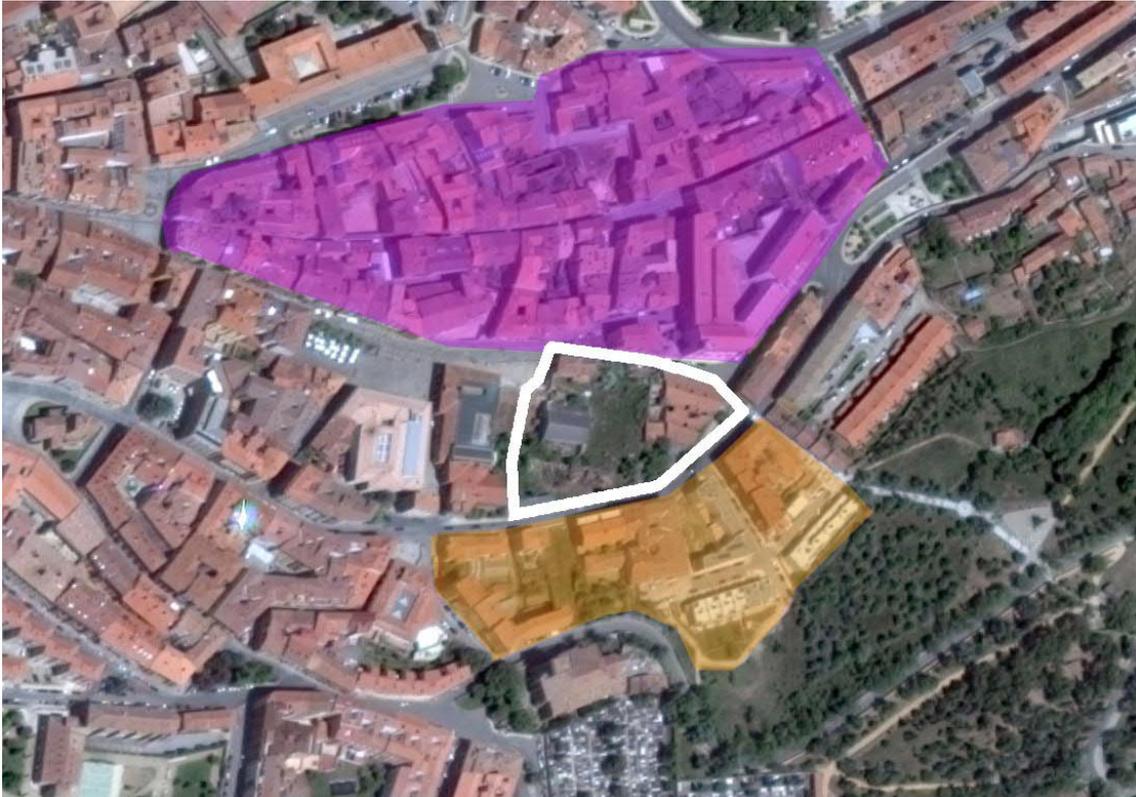


Imagen 4. Ámbito y tramas urbanas, al norte trama densa histórica, al sur trama vinculada al eje de calle Betetas, con edificaciones residenciales de reciente construcción.

Cap. 3. Dotaciones urbanísticas.

Conforme a lo establecido en la *Disposición Adicional Única. Conceptos*, apartado f) del RUCyL, se consideran dotaciones urbanísticas al conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos.

No hay dentro del ámbito ningún espacio libre público ni ningún equipamiento público, por tratarse de una manzana de propiedad privada. Dentro del área afectada por la MP, únicamente encontramos tres pequeños ámbitos de viario público, dos de ellos en la calle Betetas y otro entre las calles Sorovega y Postas, constituyendo una superficie total de 837,37m². La forma y ubicación de estas áreas de viario, puede verse en el plano esquemático contenido en el capítulo 3, Estructura de la Propiedad, del T.I de esta misma Memoria informativa, y también en el plano de información PI-03, Estructura Catastral o Estructura de la Propiedad.

El área objeto de la MP se encuentra actualmente sin uso, pero está integrada en la trama urbana, constituye una gran manzana, rodeada por vías públicas, todas ellas dotadas de servicios urbanos, cuenta por tanto con acceso rodado y con todas las redes, tal y como quedó documentado en el Estudio de Detalle aprobado para el sector y en el que se describe el estado de las mismas. Es lo que se toma como referencia para este apartado del presente documento.

3.1. Red viaria existente:

Por el sur, la calle Betetas, de 10 metros de ancho, asfaltada, con alumbrado público y aceras, presenta tráfico rodado importante por funcionar como "cinturón" o circunvalación del casco histórico.

Al norte la Calle Sorovega, peatonal en su conexión con la plaza mayor, termina siendo de acceso rodado en su conexión con la calle Postas, su continuación natural.

En el extremo este, hay un pequeño espacio en pendiente, perteneciente a la calle Nuestra Señora del Poyo, con grava, árboles y unas escaleras, que conectan con la escalinata de subida al castillo también de la calle Nuestra Señora del Poyo.

3.2. Red de saneamiento existente:

En los ejes de las Calles Betetas y Sorovega encontramos sendos colectores de saneamiento de sección circular, de 40cm y 50cm, respectivamente, desembocando el primero en el de la calle Sorovega, y evacuando de manera conjunta aguas abajo, al colector de mayor dimensión que conduce las aguas hasta la depuradora del río.

3.3. Red de abastecimiento existente:

La red de abastecimiento discurre por los frentes de las dos calles, Betetas y Sorovega, en forma de un ramal de FD-125mm. Además en la plataforma de acceso peatonal a los cocheros hay un ramal-red de FD-80mm, que dispone a su vez de acometidas a las parcelas del ámbito.

3.4. Red de media y baja tensión existente:

Se dispone en todo el contorno del sector, en todas las calles que lo delimitan, de red de media-baja tensión. Existen además, próximos al sector dos centros de transformación, uno en la Plaza Mayor y otro en el Sagrado Corazón.

3.5. Red de alumbrado existente:

También hay alumbrado público en las calles que rodean el sector: en Betetas hay farolas y en Sorovega brazos de alumbrado anclados a fachadas.

3.6. Red de telecomunicaciones:

La instalación de telecomunicaciones existente en la zona es la constituida por la canalización, arquetas y red de telefonía que transcurren por el otro margen de la Calle Betetas, en canalización de 4T de PVC 110mm. En la calle Sorovega encontramos otra línea de menor entidad, en este caso aérea anclada a las fachadas.

3.7. Red de distribución de gas existente:

El circuito de distribución de Gas Natural existente en la zona, está formado por una red de alta presión (16kg/cm²), en conducción de acero de 6", que recorre la calle Sorovega y conecta con el sector a través del ramal de la calle Betetas.

Cap. 4. Vivienda: censo y evaluación de necesidades.

No hay actualmente ninguna vivienda en el ámbito, todas las edificaciones están vacías y sin uso.

Para evaluar las necesidades de vivienda habría que extender el estudio del censo a todo el casco histórico, donde lo que nos encontramos es un gran número de viviendas desocupadas, pero se trata de edificaciones viejas, en mal estado de conservación, con pocas prestaciones. De ello podemos inferir una conclusión: que la existencia de viviendas desocupadas no es síntoma de que estas no sean necesarias en la zona, ya que lo que nos encontramos es un déficit de vivienda nueva con prestaciones acordes a los estándares de habitabilidad contemporáneos.

Cap. 5. Actividades productivas: censo y evaluación de necesidades.

A día de hoy, todos los edificios del sector están desocupados, alguno de ellos incluso en estado de visible abandono. No hay por tanto, ninguna actividad, tampoco de carácter productivo.

Esa ausencia de actividad, que es además sintomática en todo el casco histórico, está poniendo de manifiesto la necesidad de actuar para devolver actividad económica y productiva al centro, así como población residente, que alimente y se nutra de esas nuevas actividades que se quieren establecer en la zona a reordenar y revitalizar.

Cap. 6. Usos del suelo existentes.

No hay, todos los edificios incluidos en el ámbito están actualmente sin uso, algunos de ellos en estado de ruina, otros en proceso de deterioro por el abandono y la falta de uso.

Únicamente está en uso el pequeño porcentaje de suelo público destinado actualmente a viario.

T.VI. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE

Cap. 1. Cumplimiento de los objetivos del planeamiento general vigente.

Los objetivos para el ámbito que establece el planeamiento general son los recogidos en la ficha del Sector y que se transcriben a continuación:

- Creación de un complejo dotacional y residencial.
- Máxima expresión arquitectónica, compatible con la protección del casco antiguo y especialmente con el ámbito del subconjunto.
- Reordenación volumétrica y creación de un equipamiento bajo rasante utilizable como espacio libre en superficie.
- Ampliación del Palacio de la Audiencia.
- Gran Auditorio.
- Rehabilitación de la torre de Doña Urraca.
- Aparcamiento subterráneo de uso público para liberar espacio urbano de vehículos. Art. 104 RUCyL.

V.2 CUADRO COMPARATIVO FICHA Planeamiento General

Parámetros de la Ordenación General (OG):

	PGOU PERI	E.D. SE SU NC CH-1
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	4 años	< 1 año
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Estudio de Detalle	Estudio de Detalle
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _n + S _Q + S _{Qa} + S _{GEe}): (OG)	6.532,00 m ²	6.647,00 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (S _n + S _Q + S _{GEe}): (OG)	6.299,00 m ²	6.422,00 m ²
SUPERFICIE META DEL SECTOR (S _m): (OG)	2.553,00 m ²	2.590,56 m ²
SISTEMAS GENERALES A OBTENER: (SG): (OG)		
VIARIO	m ²	m ²
EQUIPAMIENTOS	3.171,00 m ²	3.193,53 m ²
ESPACIOS LIBRES	575,00 m ²	637,91 m ²
TOTAL	3.746,00 m²	3.831,44 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES: (SGe): (OG)	m ²	m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS: (SGe): (OG)		
VIARIO	m ²	m ²
EQUIPAMIENTOS	233,00 m ²	225,00 m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²	m ²
TOTAL	233,00 m²	225,00 m²
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
CESIÓN OBLIGATORIA DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 10% A	NO POR EL ART. 42.1.b.1º RUCyL	0 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	8.165,00 m ² /e (1,25m ² /m ²)	8.308,75 m ² /e (1,25 m ² /m ²)
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	70	70
INDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10 % Terciario	952,43 m ² = 11,46% TERCIARIO COMERCIAL
INDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10 % VPP	
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial	Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)	Dotacional Privado	Dotacional Privado

Parámetros de la Ordenación Detallada (OD):

SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (SL): (OD)		
VIARIO	358,00 m ²	354,09 m ²
EQUIPAMIENTOS (10m ² / Suelo por cada 100 m ² edificables)	0,00 m ²	0,00 m ²
ESPACIOS LIBRES (15m ² / Suelo por cada 100 m ² edificables)	0,00 m ²	0,00 m ²
TOTAL	358,00 m²	354,09 m²

Observaciones:

· ALTURA MÁXIMA: B+ 3 Plantas + BC	B+ 3 Plantas + BC.
· SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO: SISTEMA DE COMPENSACIÓN	SISTEMA DE COOPERACIÓN

Cuadro 1.

Todos los parámetros de la ordenación aprobada se resumen en el cuadro de síntesis del Estudio de Detalle (cuadro 2).

T.V. CUADRO SÍNTESIS (OD)

V.1 CUADRO CARACTERÍSTICO DEL SE SU-NC CH-1 CON ORDENACIÓN DETALLADA

Nº PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	INDICE EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE Uso Residencial	SUP. EDIFICABLE Uso Terciario	SUP. EDIFICABLE	Nº MÁX VIV.
Parcela A	1-CH Colectivo B+3 alturas+BC	1.041,67 m ²	3,582 m ² /m ²	2.778,74 m ²	952,43 m ²	3.731,17 m ²	29
Parcela B VPP	1-CH Colectivo B+3 alturas+BC	182,20 m ²	4,561 m ² /m ²	*831,00 m ²		831,00 m ²	7
Parcela C	1-CH Colectivo B+3 alturas+BC	1.012,58 m ²	3,700 m ² /m ²	3.746,58 m ²		3.746,58 m ²	34
TOTALES		2.236,47 m²		7.356,32 m²	952,43 m²	8.308,75 m²	70

* Viviendas VPP

Nº PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	Nº PLAZAS DE APARCAMIENTO	SUP. APARCAMIENTOS
VIALES	Viarío C/ Betetas	354,09 m ²	18 (1)	262,50 m ²

Nº PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	INDICE EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE No Lucrativo
Parcela D	EQP 7.1	3.193,53 m ²	2,0000 m ² /m ²	6.387,06 m ²
Parcela E	EQP 7.2	225,00 m ²	2,0000 m ² /m ²	450,00 m ²

Nº PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	INDICE EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE No Lucrativo
ESPACIO LIBRE	EL	637,97 m ²	0 m ² /m ²	0 m ²

TOTALES					
Superficie Real Aprovechamiento Lucrativo	6.647,00 m ²	18 plazas		8.308,75 m²	70 VIVIENDAS

Cuadro 2.

Posteriormente al Estudio de Detalle no se avanzó en la gestión ni en la urbanización, por tanto el área, aunque posee ordenación detallada aprobada, mantiene su categoría de suelo urbano no consolidado.

La ordenación detallada que establece el Estudio de Detalle también va a ser modificada por la presente modificación puntual, siendo esta ordenación y todos estos parámetros y superficies el punto de partida para elaborar el nuevo instrumento de planeamiento.

T.VII. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE

Cap. 1. Conexiones viarias.

Dos vías conectan el sector con el resto de la ciudad:

- La calle Betetas, al sur del sector, funciona como cinturón o circunvalación del casco histórico para el tráfico rodado.
- La calle Sorovega que rodea el sector por el norte, lo enlaza mediante un tramo peatonal con la Plaza Mayor

Cap. 2. Sistemas de transporte.

Desde la Plaza Mayor, se accedería al sector peatonalmente.

Como ya se ha explicado, la mayor parte del tráfico rodado en la zona se localiza en calle Betetas, pero también se puede acceder al mismo, en vehículo, por la zona de tráfico rodado de Sorovega que conecta con calle Postas.

En cuanto al transporte público urbano en Soria se dispone de una red de autobuses urbanos que cuenta con seis líneas, de las cuales cuatro tienen paradas en el borde del sector.

- Línea 1 y 3 tienen paradas en Betetas y en Postas en ambos sentidos.
- Línea Express Polígono tiene parada en Betetas en un sentido.
- Línea Circular tiene parada en Betetas en un sentido, el opuesto a la línea Express Polígono.

Esta dotación de paradas de autobús es muy superior a la de otras zonas del municipio, lo cual denota el gran interés municipal por facilitar el acceso a esta parte del centro de la ciudad, que alberga espacios urbanos tan importantes como la Plaza Mayor, servicios al ciudadano que se ofrecen en la sede del Ayuntamiento, o un equipamiento cultural tan relevante como el Palacio de la Audiencia.

T.VIII. DIAGNÓSTICO

Cap. 1. Tendencia.

En el sector cuyo desarrollo quiere impulsarse mediante la presente modificación puntual, no puede ya hablarse de tendencia, porque la tendencia a quedarse sin ocupación y sin uso que sufrió ya se ha consumado, ya no queda ningún edificio en uso. Esto se convierte en otro grave problema, el del abandono con el consiguiente deterioro de las edificaciones, algunas de las cuales ya están en ruinas.

Todavía quedan edificaciones (los cocheros) en bastante buen estado desde el exterior, pero que han sido objeto de vandalismo e incluso de alguna ocupación esporádica, para usos no reglados.

Todo esto lo convierte en un foco de problemas y de riesgos, si no se actúa en un plazo de tiempo moderado.

Por otra parte, la Torre de Doña Urraca, inmueble catalogado y protegido, al no estar en uso sufre también un progresivo deterioro.

Cap. 2. Conclusiones.

A la vista de lo expuesto, podemos concluir que:

- La zona objeto de la modificación puntual está ubicada en un punto relevante y estratégico del centro histórico.
- Dentro de este ámbito se encuentra un inmueble patrimonial, catalogado y protegido, en proceso de deterioro.
- Actualmente esta área se encuentra desocupada y en desuso, en un proceso de deterioro constante y que puede, de mantenerse este proceso, generar nuevos problemas de inseguridad y desconexión urbana.
- El casco histórico, en proceso también de abandono y con dificultad para fijar población residente, se ve afectado por lo que suceda en este sector, dada su ubicación estratégica y su alcance.
- Por tanto, hace falta emprender un proceso de regeneración urbana mediante actuaciones urbanísticas que atraigan tanto población residente como actividades productivas y vida en las calles.
- Además la actividad urbanística pública debe orientarse a la consecución de una serie de objetivos, entre ellos, impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbana, de forma preferente en espacios urbanos vulnerables, como el que nos ocupa (artículo 5, punto 3, g) del RUCyL), que como ya se ha expuesto *sufre un proceso de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado*, por lo que, a la vista de todo lo expuesto, podría definirse el ámbito objeto de la MP como un **área de regeneración urbana**.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

DI-PI: Planos de Información

PI-01. PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

PI-02. PLANO DE TOPOGRAFÍA.

PI-03. PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

PI-04. PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE (ED).

PI-05. PLANO DE CATÁLOGO. (PERIPECH, PLANO CATALOGACIÓN: UBICACIÓN DE ELEMENTOS Y GRADO DE PROTECCIÓN, PO-3a1.00)

PI-06. PLANO DE ELEMENTOS CON PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. (PERIPECH, PLANO CATALOGACIÓN: YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y ÁREAS DE PRESUNCIÓN, PO-3d.00)

PI-07. PLANO DELIMITACIÓN DE SUBCONJUNTOS. (PERIPECH, PLANO CATALOGACIÓN: DELIMITACIÓN DE SUBCONJUNTOS, PO-3e.00)

PI-08. PLANOS DE SERVICIOS URBANOS 1.

PI-09. PLANOS DE SERVICIOS URBANOS 2.