

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”**

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

APROBACIÓN DEFINITIVA

AGOSTO 2020

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Habiendo analizado la situación actual del sector, tal y como se ha expuesto en la Memoria Informativa, y a la vista de las conclusiones, es clara la necesidad de intervenir en la zona para tratar de invertir la tendencia a la despoblación, abandono y progresivo deterioro, tanto del ámbito concreto de la modificación como de todo el casco histórico.

La existencia de ordenación detallada ya aprobada para el sector pero que, hasta el momento y desde septiembre de 2015, fecha en que fue aprobado definitivamente el Estudio de Detalle no se ha desarrollado, pone de manifiesto que hay dificultades para ello. En este punto, el Excmo. Ayuntamiento de Soria, desde la responsabilidad y preocupación por la mejora de la ciudad y en especial, por las partes de ella que más intensamente requieren actuaciones, y cumpliendo con lo establecido en el artículo 5. Actividad urbanística pública, del RUCyL, toma la iniciativa de modificar esta ordenación, con el fin de impulsar su desarrollo. Con ello espera conseguir no sólo la regeneración del ámbito objeto de la modificación, si no también influir positivamente en la revitalización del resto del casco histórico.

Efectivamente y como ya se ha explicado ampliamente en el diagnóstico expuesto en la Memoria Informativa, nos encontramos ante un espacio urbano vulnerable, tal y como se definen en el punto 3, apartado g) del mencionado artículo 5 del RUCyL, entendiéndose como tales, aquellas áreas urbanas *que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado*, y merece por tanto especial atención y **el impulso de la actividad urbanística pública**. Dado lo cual, lo oportuno y conveniente en este caso es la delimitación de un ámbito para realizar una **actuación de regeneración urbana**, con uno de los objetos para los cuales se establecen este tipo de actuaciones: *la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad* (artículo 447, RUCyL).

Ante todo lo expuesto, la necesidad, la conveniencia y la oportunidad de la redacción del presente instrumento de planeamiento son incuestionables. Y en cuanto a la elección de modificación puntual del Planeamiento General, en lugar de plan especial de reforma interior, que son los dos instrumentos indicados para las actuaciones de regeneración urbana (artículo 450 del RUCyL), se debe a la necesidad de modificar varios aspectos de ordenación general, en particular todos los sistemas generales previstos en este sector por la Revisión del PGOU en el Ámbito del Casco Histórico, y por tanto su tramitación será la correspondiente al planeamiento general, conforme a lo establecido en los artículos 154 a 161 del RUCyL..

Como ya se ha adelantado en el párrafo anterior, abordar modificaciones que afectan a la ordenación general, en este caso a la redefinición completa del sector convirtiéndolo en un ámbito de regeneración urbana, nos dirige al instrumento indicado para tales fines: la Modificación Puntual (artículo 169, punto 1 del RUCyL). A través de este instrumento se pueden establecer simultáneamente las determinaciones de ordenación detallada, quedando el sector completamente ordenado, sin necesidad de posterior planeamiento de desarrollo, una vez se apruebe la MP.

El establecimiento de un ámbito de regeneración urbana, tal y como se recomienda en el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, es además lo más indicado para un área de las características de la que nos ocupa, y nos permite resolver cuestiones que las ordenaciones previas, aprobadas con otro marco normativo, no permitían, siendo imposible con dicha ordenación cumplir con varios de los estándares y requisitos establecidos por el RUCyL.

T.II. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MP

El **objeto de la presente modificación**, es, en síntesis lo siguiente:

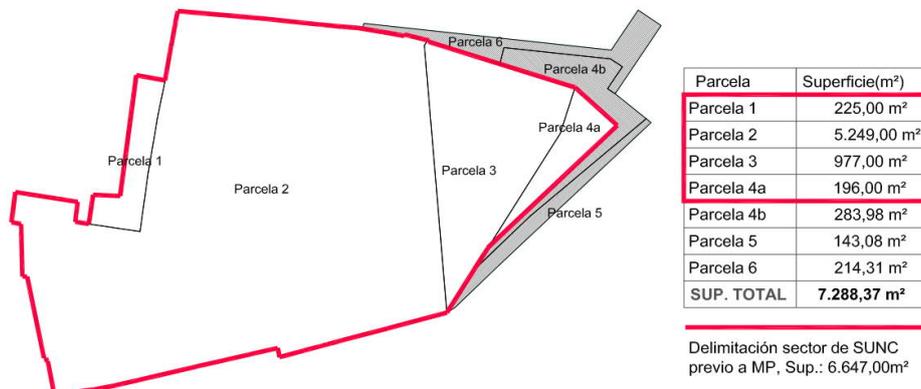
- por una parte la delimitación de un área de regeneración urbana que incluye el sector SE SUNC CH1 y una pequeña zona del viario colindante;
- por otra, la redefinición consecuente de todos los parámetros de ordenación general que ello conlleva;
- y, además, mediante la presente MP se establecerá también una ordenación detallada nueva para este ámbito que mejore la ordenación existente y facilite e impulse el desarrollo de toda la zona.
- También está afectada por esta MP la ordenación detallada de las parcelas municipales de SUC que se encuentran entre el sector y el edificio del Palacio de la Audiencia (Sorovega nº2, de 412,72m² y Sorovega nº 4, de 234,13m²), las cuales verán modificada su ordenación detallada para adaptarse a la nueva ordenación del sector de SUNC.



Plano donde se señalan con rallado gris las parcelas de SUC cuya ordenación detallada se ve afectada por la MP.

El **ámbito de la actuación de regeneración urbana** que se delimita mediante el presente instrumento de planeamiento es continuo y está formado por el Sector SE SUNC CH 1 ligeramente ampliado con pequeñas áreas del viario contiguo al sector (en Calle Betetas y Calle Postas, con un total de 641,37m²), incluidos en la actuación

con el fin de dar coherencia a la futura urbanización y mejorar la accesibilidad de la zona.



Plano de parcelas incluidas en el nuevo sector de SUNC, coincidente con la delimitación del área de regeneración urbana, comparado con el sector previo (CH-1), definido en la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico, y ordenado en detalle por el ED aprobado en septiembre de 2015.

Superficie del Sector SE SUNC CH1: **6.647,00 m²**

Superficie del ámbito de regeneración urbana: **7.288,37 m²**

Se trata por tanto de **6.647,00m² de SUNC** y **641,37m² de SUC**.

T.III. INTERÉS PÚBLICO: UNA MEJOR ORDENACIÓN

El principal objetivo de la presente modificación puntual es mejorar sustancialmente la ordenación de la zona, mejorando tanto los espacios y edificaciones públicas resultantes como las edificaciones de uso privado, para con ello favorecer e impulsar el desarrollo y la regeneración del ámbito y que éste a su vez sirva de estímulo para la revitalización del resto del casco histórico.

Para abordar con éxito la reordenación de la zona y tratar de resolver las problemáticas que en ella se dan, hay que tener en cuenta que:

- Desde hace tiempo, el centro de la actividad urbana se ha desplazado hacia el oeste de la ciudad, alejándose de lo que fue históricamente el corazón de la vida de los sorianos.
- Por otro lado, la búsqueda de estrategias que conecten y faciliten el acceso al río desde el casco, tanto para los residentes como para los visitantes y turistas, es un asunto del que se ha debatido desde hace décadas sin llegar a conseguir propuestas firmes que logren este objetivo.
- Actualmente el sector objeto de la presente modificación es un vacío urbano bastante grande en relación con las dimensiones del casco, cerrado, infranqueable, que funciona como “tapón” y elemento disuasorio para ir más allá de la Plaza Mayor, en dirección al este y hacia el río, convirtiendo la Plaza Mayor, sin serlo, en el límite hacia el este del centro histórico.

Tiene, por tanto, esta importante intervención urbana, la vocación y el reto de invertir el desequilibrio de fuerzas que se ha producido entre el nuevo centro, ubicado en torno a la Plaza Mariano Granados, y el antiguo centro histórico, localizado en la Plaza Mayor, así como fomentar el vínculo y mejorar su interconexión con la vaguada que conduce hasta el río, y pudiendo también favorecer el acceso desde la Plaza Mayor hasta el Castillo. Este espacio, además de convertirse en un foco de actividad en sí mismo, ha de dejar de ser el límite, la frontera infranqueable, para convertirse en el nexo con lo que sucede “más allá” de la Plaza Mayor, que invite a ser atravesado y sea el enlace con las calles que bajan hasta el río.

La ordenación vigente, la recogida en el Estudio de Detalle aprobado, además de no hacer frente a los problemas expuestos en el párrafo anterior, plantea una serie de dificultades y problemas para su desarrollo, que en síntesis serían los que se describen, tanto por escrito como gráficamente (en planta y en sección), a continuación:

IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMÁTICAS EN PLANTA



Imagen 6. Planta de la ordenación del Estudio de Detalle con anotaciones.

1. Obstrucción de la visual y aparición de ¿medianera? vista en acceso al espacio libre/ área de equipamiento público. Además el acceso es muy reducido y a través de un arco de piedra existente que no permite el paso de vehículos de emergencia.
2. Parcela que invade la escalera de uso público existente, obligando a edificar un edificio residencial de cuatro alturas más bajo cubierta a menos de 5m de edificios de 4 plantas.
3. Área de salida del Espacio Libre en zona de máxima pendiente, sin holgura para resolver adecuadamente el encuentro entre el espacio libre y la calle

Betetas, y frente a un edificio de viviendas, sin conexión física o visual con otro elemento urbano relevante.

4. Gran desnivel sin resolver.
5. Se califica con uso residencial (es decir, uso privado) la Torre de Doña Urraca siendo un edificio catalogado, con protección estructural, y de gran valor patrimonial, y que a pesar de haber albergado uso residencial, no cumple con estándares actuales de habitabilidad.

IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMÁTICAS EN SECCIÓN Y ALZADO

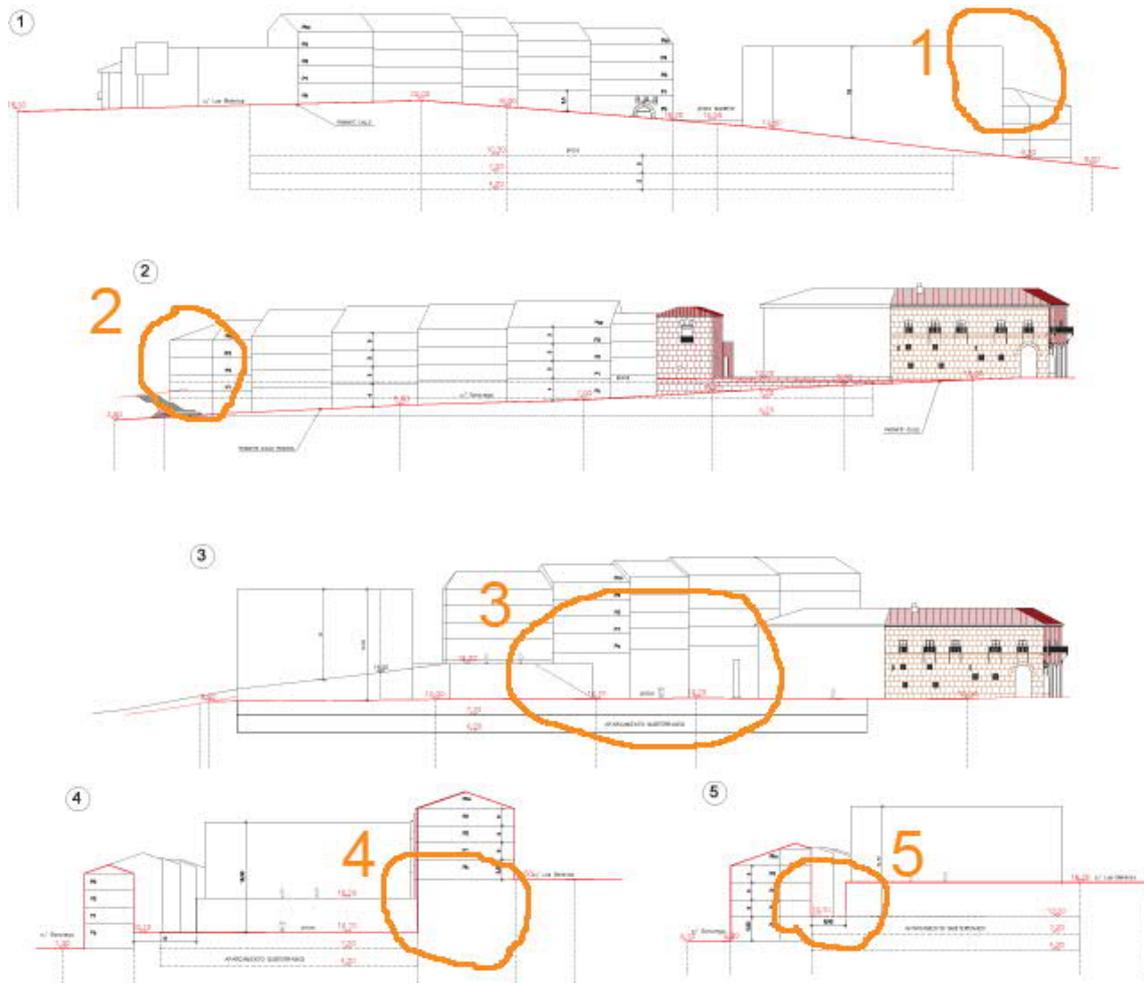


Imagen 7. Secciones y alzados de la ordenación del Estudio de Detalle con anotaciones.

- 1.- Equipamiento demasiado voluminoso y demasiado próximo a las viviendas existentes.
2. Edificio de viviendas que invade la escalera de uso público existente, obligando a edificar a menos de 5m edificios de 4 plantas + bajo cubierta.
3. Espacio urbano con gran escalón que lo fragmenta en dos espacios demasiado pequeños, en sombra y con serios problemas de accesibilidad entre ambos ámbitos.
4. Errónea interpretación de la altura de la edificación: muro de 10 metros coronado por edificio de 4 plantas + BC cerrando un espacio urbano, en su lado sur, dando como consecuencia una plaza en sombra perpetua.

5. Espacio Libre que es en realidad un callejón en sombra, situado en su totalidad sobre un aparcamiento bajo rasante (incumpliendo el PGOU en este aspecto) y que no tiene las características morfológicas para ser Espacio Libre, ni la entidad suficiente para ser Sistema General.

PROPUESTA DE REORDENACIÓN

Ante la compleja situación existente, **la propuesta municipal** para solventar los problemas planteados, es la modificación de la ordenación volumétrica del Estudio de Detalle, basándose en los siguientes objetivos y acciones:

1. Crear un espacio urbano único, horizontal, sin escalones, desniveles ni fragmentación (una plaza).
2. Cerrar el espacio con edificaciones de altura unificada y moderada en el frente a la plaza; y que permitan el soleamiento de la misma.
3. Diseño unitario de las fachadas del espacio/plaza creado.
4. Resolver las acusadas pendientes del perímetro del ámbito mediante la edificación y el diseño urbano, creando accesos a la plaza en puntos estratégicos, que sean los que mejor conectan con la trama urbana circundante.
5. En el extremo este dejar un espacio libre amplio entre el edificio de viviendas existente y las nuevas edificaciones. Además de contribuir con el diseño tanto de los edificios como del espacio urbano a mejorar la accesibilidad en ese ámbito, irregular y de acusada pendiente. Con ello también se quiere dar fácil y cómodo acceso a la Plaza, así como conectar de un modo accesible la calle Betetas y la calle Sorovega, y estas dos calles con las viviendas que lindan con la escalera existente.
6. No hacer edificaciones escalonadas en las fachadas que cierran la plaza, dejando un escalonamiento necesario por la topografía del perímetro del sector, en segundo plano respecto a la plaza.
7. Calificar la Torre de Doña Urraca con un uso que permita preservarla mejor, más acorde con su valor patrimonial, y ponerla en valor mediante la nueva distribución de los espacios libres y de volúmenes edificados.

Hay que tener en cuenta que, además, la actividad urbanística pública, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, debe orientarse a la consecución de una serie de objetivos, entre los que se encuentra la protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural (artículo 4, apartado b, punto 9º); y también impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiéndose como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social (artículo 4, apartado f).

El ámbito que nos ocupa es, sin duda, un espacio urbano relevante, un ámbito singular, que hay que proteger como Patrimonio Cultural, mediante la regulación sectorial que le es de aplicación pero también, favorecer dicha protección y ponerlo en valor a través del planeamiento, tal y como quiere hacerse con la presente modificación. No parece que la situación óptima para un inmueble catalogado, con protección estructural, sea la de estar calificado como residencial (privado), uso al que posiblemente tampoco, en su configuración física, se adapte adecuadamente, a pesar de haber contenido ese mismo uso en el pasado, dado que las condiciones físicas del inmueble no reúnen los requisitos mínimos de habitabilidad y confort, ni estándares contemporáneos y no pudiéndose modificar, debido a su nivel de protección.

Al respecto la Ley de Regeneración Urbana establece en su artículo 37, apartados a) y c), lo siguiente:

El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la protección del patrimonio cultural, y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para que:

a) Se favorezca la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

(...)

c) En las áreas de manifiesto valor cultural, y en especial en los conjuntos históricos declarados como Bien de Interés Cultural, se asegure que las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes sean coherentes con las constantes y tipos arquitectónicos, en particular en cuanto a altura, volumen, color, composición y materiales exteriores.

Nos encontramos también en un caso claro de espacio urbano vulnerable tal y como lo define la Ley de Suelo. Por tanto, está más que justificada la actuación municipal para impulsar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.

Igualmente, queda justificada la definición en la zona de un **ámbito de regeneración urbana**, ya que en el área se dan todas las condiciones para ello, conforme a lo prescrito en el artículo 447 y el apartado 3.g) del artículo 5 del RUCyL:

Artículo 447. Objeto.

Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, así como también la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

Artículo 5. 3. G) Impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiéndose como tales aquellas áreas urbanas en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

1º) Que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado.

2º) Donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por motivos:

- Demográficos, tales como envejecimiento, desestructuración familiar o inmigración.*

- *Económicos, tales como desempleo, precariedad laboral o insuficiencia de ingresos.*
- *Sociales, tales como discapacidad, bajo nivel formativo u otros factores de vulnerabilidad social.*

Por otro lado y tal y como se señala en el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, *existe una contradicción entre la ordenación general vigente (la aprobada en 2013) y la normativa urbanística general, cuestiones que no fueron resueltas en la ordenación detallada vigente (el estudio de detalle de 2015).* Estas contradicciones podrán también resolverse, modificando la ordenación, y considerando este ámbito como una zona de regeneración urbana, y aplicando *nuevos criterios, incluidos en la normativa urbanística con posterioridad a la aprobación de la ordenación general y detallada vigente.*

Estas contradicciones se refieren fundamentalmente al cumplimiento del artículo 86 bis del RUCyL, que con la ordenación del ED y la carga de SG era imposible de satisfacer, ni siquiera en el caso de tratarse de un área de regeneración urbana, ya que para el cálculo de la edificabilidad máxima y del número máximo de viviendas, ha de tomarse como referencia la Superficie Neta del sector, es decir, la de éste, deduciendo la superficie dedicada a Sistemas Generales (deducción que, erróneamente, no se hacía en el ED). Por tanto, cargar con sistemas generales (que además no tienen entidad suficiente, ni morfología y finalidad adecuada para serlo) el sector objeto de la modificación supondría una importantísima reducción de la edificabilidad máxima del sector (a 2.873,02m² o a 4.309,53m² en el caso de tratarse de una actuación de regeneración urbana), así como de su número máximo de viviendas (a 20 o a 30 en caso de tratarse de una actuación de regeneración urbana), lo cual, como se verá en el estudio económico, haría inviable su desarrollo y por tanto el proceso de regeneración urbana que quiere emprenderse e impulsarse con este instrumento de planeamiento.

Tratándose como se trata de un desarrollo absolutamente fundamental para la regeneración y revitalización del casco histórico de la ciudad, es un desarrollo de incuestionable interés público para el conjunto del municipio, por lo que debe favorecerse su viabilidad, como se trata de hacer en la presente MP, a través del planeamiento.

Con todo lo expuesto, el interés público de la propuesta queda ampliamente justificado, dado que la nueva ordenación mejora la existente y resuelve las contradicciones existentes entre la ordenación general y detallada vigente y la normativa urbanística general.

La mejora de la ordenación en cuanto a distribución de volúmenes, se fundamenta en los siguientes puntos:

- La nueva ordenación corrige los graves problemas que la del Estudio de Detalle genera, ya que en ésta no se obvian la difícil orografía del ámbito y la necesidad de integrarlo adecuadamente en el entorno y en la trama urbana que lo envuelve, de hecho se resuelve con el diseño urbano del nuevo espacio libre previsto al este de la intervención, la accesibilidad entre la calle Betetas, la calle Postas y la nueva plaza.
- Permite garantizar mejor su conservación y pone más en valor la Torre de Doña Urraca, al asignarle un uso de titularidad pública, y modificar los volúmenes que la enmarcan, dejándola exenta y enmarcada por un pequeño espacio libre de edificaciones.

Estos espacios intermedios entre lo público y lo privado existen ya en el casco histórico de la ciudad de Soria, especialmente en su arteria principal, la Calle del Collado, donde también encontramos, además de soportales bajo el vuelo de la edificación, algunos pasajes que atraviesan las edificaciones privadas de una fachada a la opuesta. Se trata de espacios privados de uso público, tanto a nivel de planeamiento como de su gestión y mantenimiento, y por lo tanto, los nuevos espacios con este mismo carácter, que resultan de la nueva ordenación propuesta, serán tratados de igual forma a todos los efectos.

La propia geometría de esta plaza, así como la voluntad de abrirla hacia la Plaza Mayor, permitiendo un acceso mucho más amplio y visible que el existente en la ordenación del ED, justifican la necesidad de modificar la alineación de las parcelas municipales y pertenecientes al Suelo Urbano Consolidado contiguas a este ámbito, situadas entre este sector y el Palacio de la Audiencia (parcelas de calle Sorovega nº 2 y nº4). Por lo tanto, esta modificación está introduciendo también un cambio en la ordenación detallada de estas dos parcelas de SUC, que modifican su alineación, reduciendo ligeramente su superficie, en favor del espacio público colindante.

Otra de las consecuencias de esta nueva ordenación, es el cambio de ubicación del arco medieval actualmente situado en la calle Betetas. El traslado de este elemento ya estaba previsto en el ED. Lo que se propone en la nueva ordenación de la MP es trasladarlo al espacio libre de edificaciones vinculado al otro importante elemento patrimonial del sector: la Torre de Doña Urraca.

Para una mejor comprensión de la volumetría propuesta se ha elaborado una maqueta de volúmenes, en la que se ha levantado también el entorno inmediato, con los inmuebles más representativos, de la que se aportan imágenes en la página siguiente.

Se aprecia perfectamente en la maqueta, que la altura de las nuevas edificaciones queda contenida, es respetuosa y no compite con la altura de los colindantes.

También queda patente la compleja topografía del entorno y que será a través de los pasajes previstos y de la edificación donde se resuelvan los accesos a la plaza con diferencias de nivel. Sin embargo, el acceso principal se realiza a nivel desde la Plaza Mayor, plenamente abierto e invitando a entrar.

Otro elemento que la nueva ordenación pone en valor es la Torre de Doña Urraca, liberando su entorno de edificaciones, y vinculándole, como parte de la misma parcela de equipamiento, un área de 300,49m² de espacio libre de edificaciones sobre rasante. Bajo rasante respecto a la plaza se podrá desarrollar en el conjunto de toda la parcela el uso de equipamiento previsto para esta parcela, que entre la Torre y el espacio vinculado a ella, ocupa 457,88m² de superficie.



Vista general de maqueta de volúmenes de la actuación, integrada en el entorno.



Vista de maqueta de volúmenes de la actuación con acceso desde la Plaza Mayor a la Plaza Nueva en primer plano.

Por otro lado y para una mejor comprensión volumétrica de toda la actuación, puede realizarse una visita virtual al ámbito reordenado desde la página web del Excmo. Ayuntamiento de Soria, en el siguiente enlace:

<https://www.soria.es/nuevaaudiencia/>

T.IV. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Cap. 1. Objetivos y criterios de clasificación.

En cuanto a la clasificación del suelo, la presente modificación no plantea ningún cambio, ya que casi todo el suelo es suelo urbano no consolidado, que cambiará a la categoría de consolidado una vez se apruebe la nueva ordenación, se realice la gestión y se ejecute la urbanización, y la pequeña parte de suelo urbano consolidado que se incluye en la actuación, mantiene su clase y categoría.

La propuesta, por tanto, a este respecto, no modifica la ordenación vigente.

Cap. 2. Objetivos y criterios de ordenación. Descripción de la propuesta.

La nueva ordenación propuesta parte de un cambio completo del planteamiento del sector, definiendo un ámbito de regeneración urbana y en consecuencia, modificando por completo la ficha del sector. Únicamente se van a mantener invariables la edificabilidad máxima permitida en el sector, el reparto de ésta entre los usos con aprovechamiento lucrativo, y el número máximo de viviendas.

Uno de los cambios más relevantes propuestos en la presente MP, es la desaparición de los SG previstos en la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico y en el ED, y su sustitución por la reserva obligatoria de sistemas locales de cesión, de acuerdo con los mínimos establecidos en los artículos 105 y 106 del RUCyL, reserva de la que se prescindía en el ED aprobado. Cambio que además se ajusta mucho más a la realidad y a las necesidades del sector, inmerso en un casco histórico de trama densa y carente de reservas para sistemas locales. Por otro lado, la dimensión y características de los sistemas de cesión previstos, se ajustan mucho más a este tipo de sistemas locales y no generales, para los que se necesitarían espacios de otro carácter, probablemente de mayores dimensiones y que además, en este momento, no son necesarios ni para este ámbito ni para el conjunto de la ciudad.

Se da una situación singular en una de las parcelas de equipamiento previstas en la nueva ordenación, la EQ-02, la cual es contigua al Palacio de la Audiencia, y que se prevé funcione en cierta medida como ampliación de este Sistema General existente. No obstante, viene a completar en algunos aspectos los usos del Palacio de la Audiencia, pero a su vez va a albergar una serie de actividades que son servicios al barrio, es decir, de carácter local (biblioteca, centro cultural, espacio para las asociaciones del barrio, etc.), pero a su vez, son usos compatibles y que funcionan incluso mejor, en relación y complementándose con la actividad cultural (de escala municipal) del existente Palacio de la Audiencia. Esta situación mixta, es decir, de albergar usos de escala de barrio, y también el mantener y complementar los usos de escala municipal existentes en el Palacio de la Audiencia, es la que hace que se decida calificar como sistema local equipamiento la ampliación del Palacio de la Audiencia, ya que, aunque con cierta combinación y solapamiento entre los usos, la superficie de la ampliación, se corresponde aproximadamente con la superficie de los usos necesarios para dar los servicios de equipamiento que el barrio requiere.

Lo que se persigue con la presente MP, como ya se ha expuesto en títulos anteriores, es una mejor ordenación desde el punto de vista de los espacios públicos que se generan y de las relaciones que se establecen entre el sector y la trama urbana que la circunda.

Esta modificación de la forma en que se materializan los volúmenes edificables del sector, permite la formación de una plaza rectangular, horizontal y sin ningún desnivel, cerrada por sus cuatro lados, pero con conexiones estratégicas con las calles que convergen con el sector.

Bajo la plaza se mantiene el aparcamiento subterráneo ya previsto en el Estudio de Detalle, con el fin de liberar las calles del casco de vehículos, y dotar la zona de aparcamientos para residentes. Siendo esto de vital importancia para la revitalización del centro histórico, ya que precisamente la falta de aparcamiento en los inmuebles del casco es una de las dificultades que presenta para fijar población.

Además, también como objetivo fundamental de la modificación propuesta, está la protección y puesta en valor de la Torre de Doña Urraca, inmueble catalogado y de gran valor patrimonial. Para ello, se cambia el uso de la Torre de residencial privado (en el ED) a un uso de carácter público, Equipamiento, que permitirá a la administración velar directamente por su conservación, de acuerdo con su condición de inmueble catalogado y con protección estructural. Además el cambio de la disposición de los volúmenes en torno a la torre, liberando de edificaciones el espacio en torno a ella beneficia su conservación y favorece su visibilidad.

Cap. 3. Justificación de los objetivos y propuestas en relación con el Art.81 del RUCyL y los instrumentos de ordenación del territorio.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 81 del RUCyL y con el diagnóstico expuesto en el título correspondiente de la Memoria Informativa, la presente modificación puntual:

- a) Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y sectorial, con especial atención a los objetivos generales de la actividad urbanística pública señalados en el artículo 5.
- b) Es compatible con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal, con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes y con las demás políticas municipales.
- c) Contribuye a resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional y de servicios del término municipal y de su área de influencia.
- d) No produce crecimiento del suelo urbano, si no que completa, conecta y estructura la trama urbana existente, ayudando a solucionar los problemas urbanísticos de esta área degradada, favoreciendo su reconversión y, en su caso la reutilización de inmuebles actualmente sin uso.
- e) Tiene en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos detectados en el término municipal, no constando que actualmente esté afectado por ninguno de ellos.
- f) Esta modificación por tratarse de una modificación puntual, y no afectar al conjunto de la ciudad, no recoge dentro de su delimitación suelo de uso industrial, si bien sí se prevé y se quiere favorecer la instalación en el área de actividades económicas de carácter terciario.
- g) Esta modificación está pensada desde una visión de la ciudad y del urbanismo que quiere promover la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, favoreciendo los desplazamientos peatonales, que, en una ciudad de las dimensiones de Soria, permiten llegar sin gran esfuerzo a cualquier punto del centro. Esto se completa, para los desplazamientos más largos, con una red pública de autobuses, que como ya se ha expuesto en el título VII, Análisis de movilidad y transporte, de la Memoria Informativa, tiene ya paradas de varias líneas en la zona de la MP.
- h) La protección de un bien de Patrimonio Cultural, así como la mejora del medio ambiente y del paisaje urbano de la zona a reordenar, forman parte de los fines y objetivos de la presente modificación puntual.
- i) A través de la presente modificación puntual se mejora sustancialmente la accesibilidad del sector, en especial de los espacios y equipamientos públicos que en ella se crean, siendo este un aspecto fundamental y una de las razones que motivan el cambio de ordenación del ámbito: la mejora de la accesibilidad entre las calles del perímetro del sector, donde las diferencias de nivel son muy acusadas y la supresión de las importantes barreras que existen actualmente.
- j) La renovación de las edificaciones existentes en el ámbito lleva implícita una mejora de las condiciones de la edificación, ya que han de adaptarse al CTE y por tanto incluir las energías renovables entre las fuentes de energía utilizadas para la climatización y el abastecimiento de ACS en las nuevas edificaciones

del sector. Por otro lado también, al ser casi todas las edificaciones del sector completamente nuevas, se incorporarán medidas pasivas de ahorro energético.

T.V. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

Cap. 1. Relación de las determinaciones de ordenación general.

Conforme a lo establecido en el artículo 80 del RUCyL, son determinaciones de ordenación general en Suelo Urbano Consolidado, las siguientes:

- Objetivos y propuestas de ordenación.
 - Clasificación del suelo.
 - Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos.
 - Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados.
 - Reservas para ampliar los patrimonios públicos del suelo.
 - División en unidades urbanas.
- a) Objetivos y propuestas de ordenación, son los recogidos en la ficha del Sector, que mantienen algunos aspectos de la ficha recogida en la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico y en el PERICH, pero otros se modifican con la nueva definición del mismo en su nueva ficha. Los objetivos recogidos en la ficha del sector modificada son los siguientes:
- Establecer un ámbito de regeneración urbana.
 - 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.
 - Ampliación del Palacio de la Audiencia.
 - Gran auditorio.
 - Rehabilitar, proteger y poner en valor la torre de Doña Urraca.
 - Mejorar la relación de este espacio con la trama urbana.
 - Mejorar la conexión de la Plaza Mayor con las subidas al castillo y con la bajada al río.
 - Aparcamiento subterráneo de uso público para liberar espacio urbano de vehículos. Art. 104 RUCyL.

Habiéndose suprimido únicamente la *creación de un equipamiento bajo rasante utilizable como espacio libre en superficie*.

- b) Clasificación del suelo: se trata de un sector de suelo urbano no consolidado (el único delimitado dentro del ámbito PERICH), que ya tiene establecida la ordenación detallada a través de un Estudio de Detalle, pero esta ordenación quedará modificada mediante la presente Modificación Puntual. Una vez se desarrolle el sector (tras las correspondientes gestión y urbanización) pasará a ser suelo urbano consolidado.
- c) Los Sistemas Generales previstos por el PGOU para el sector, desaparecen en la ficha modificada del sector, pudiéndose eliminar estos en virtud del apartado 2 del artículo 172 del RUCyL, por tratarse de una actuación de regeneración urbana, y por ser una ordenación (como ya se ha justificado en títulos anteriores) de mayor interés público.

- d) Nos encontramos dentro del sector con un inmueble catalogado, la Torre de Doña Urraca, a la que, dentro de la misma ficha del catálogo del PERIPECH, se vincula un arco de piedra almenado. Ambos elementos mantienen su catalogación en la MP, por lo tanto la MP no afecta al Catálogo.
- e) Reservas para ampliar patrimonios públicos del suelo. Del desarrollo de la presente modificación puntual se obtendrán superficies de suelo para Sistemas Locales, y aprovechamientos correspondientes al Ayuntamiento en calidad de propietario de un porcentaje del suelo del sector.
- f) Las Unidades Urbanas previstas en el P.G.O.U. no se ven alteradas en ningún modo por la presente MP. El ámbito está dentro de la UU-1, Plan Especial del Casco Histórico.

| FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL | | |
|---|---|-----------------|
| DENOMINACIÓN | Área Regeneración Urbana Traseras Palacio Audiencia | SE SUNC CH 1 |
| LOCALIZACIÓN PLANO Nº | | HOJA Nº: |
| ORDENACIÓN DETALLADA: | a modificar | DISCONTINUO: No |
| PRIORIDAD: | | --- |

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (OG):

| | |
|---|-------------------------------------|
| PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG) | 4 años |
| FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG) | Modificación Puntual / PERI |
| SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (Sn+SGi+SGa+SGe): (OG) | 7.288,37 m² |
| SUPERFICIE DEL SECTOR (Sn+SGi+SGe): (OG) | 7.288,37 m² |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (Sn): (OG) | 7.288,37 m² |
| SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SGi): (OG) | |
| VIARIO | m² |
| EQUIPAMIENTOS | m² |
| ESPACIOS LIBRES | m² |
| TOTAL | m² |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SGe): (OG) | m² |
| SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (SGa): (OG) | |
| VIARIO | m² |
| EQUIPAMIENTOS | m² |
| ESPACIOS LIBRES | m² |
| TOTAL | m² |
| USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG) | Residencial |
| INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG) | 1,14 m²/m² |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG) | 8.308,75 m²/e |
| DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG) | 70 viv |
| ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG) | >10% Terciario o Dotacional Privado |
| ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: (OG) | ≥30% |
| USOS PROHIBIDOS: (OG) | Industrial |
| USOS COMPATIBLES: (OG) | Terciario, Dotacional Privado (Pv) |

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA (OD):

| | |
|--|------------------|
| SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN: (OD) | |
| VIARIO | 000m² |
| EQUIPAMIENTO (10 m²/suelo poro cada 100 m² edificables, 50% regeneración, art. 106) | 415,44 m² |
| ESPACIOS LIBRES (15 m²/suelo poro cada 100 m² edificables, 50% regeneración, art. 105) | 623,16 m² |
| TOTAL | 1038,60m² |

OBSERVACIONES (OGP)

| |
|--|
| - Uso pormenorizado: Residencial Colectiva. (OGP) |
| - Altura máxima 5 plantas. (OGP) |
| - Objetivos de la ordenación |
| Establecer un ámbito de regeneración urbana |
| Creación de un complejo dotacional, residencial y comercial, máxima expresión arquitectónica, compatible con la protección del casco antiguo y especialmente con el ámbito del subconjunto |
| Reordenación volumétrica |
| Ampliación del Palacio de la Audiencia |
| Gran Auditorio |
| Rehabilitar, Proteger y poner en valor la Torre de Doña Urraca |
| Mejorar la relación de este espacio con la trama urbana |
| Mejorar la conexión de la Plaza Mayor con las subidas al castillo y con la bajada al río |
| Aparcamiento subterráneo de uso público para liberar espacio urbano de vehículos. Art. 104 RUCyL |

Ficha del sector, una vez modificada y delimitado el ámbito de la actuación de regeneración urbana.

Cap. 2. Otras determinaciones relevantes.

Además de las determinaciones de ordenación general ya expuestas no hay otras determinaciones vinculantes que señalar, si bien cabe destacar que los condicionantes fundamentales de este ámbito son la existencia de inmuebles catalogados (determinación de ordenación general), y la complejidad de la geometría y topografía de la zona, debido a las cuales, hay que definir el volumen edificable nivel por nivel, estableciendo los parámetros de ordenación detallada de forma muy precisa.

Es muy importante fijar la volumetría exacta a edificar para conseguir los objetivos establecidos en la ficha del sector y en especial el siguiente: *Creación de un complejo dotacional y residencial, que sea máxima expresión arquitectónica, compatible con la protección del casco antiguo y especialmente con el ámbito del subconjunto*. Este objetivo sumado a la dificultad de la topografía y al espacio urbano significativo que se quiere que resulte de la nueva ordenación, determinan la manera en la que se van a fijar las condiciones de altura, ocupación y estéticas de la edificación, en la ordenación detallada de la MP. Dado que las fachadas a la plaza son la envolvente del espacio al aire libre (calificado como sistema local viario) que va a ser la nueva plaza, se va a llegar a un grado de definición próximo al del proyecto arquitectónico, siempre respetando lo establecido al respecto en el PERIPECH.

Por otro lado hay que tener en cuenta también los riesgos naturales o tecnológicos, así como las posibles afecciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas:

Evaluación de riesgos.

De acuerdo con la modificación del art. 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado por ellos.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, como puede ser el caso que nos ocupa, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

En el caso de esta Modificación Puntual, entendemos que nos hallamos en este último supuesto, no constando a la técnico redactora del presente documento la existencia de riesgos naturales o tecnológicos en el área objeto de ordenación, delimitados por las distintas administraciones competentes.

Afecciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Por otra parte y cumpliendo con lo establecido en la ITU 1/2016, Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, se hace constar que no existen en el ámbito objeto de la Modificación Puntual, afecciones sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, si bien, para confirmarlo se solicita informe al respecto a la administración correspondiente, informe que ha sido emitido en sentido favorable, el 5 de julio de 2019, por la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información de la Secretaría de Estado para el Avance Digital, perteneciente al Ministerio de Economía y Empresa.

Cap. 3. Justificación del cumplimiento de los artículos 172 y 173 del RUCyL.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 del RUCyL, cualquier modificación de instrumentos de planeamiento que altere los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea compensada con una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad. En este caso, lo que se ha hecho es eliminar del sector todos los Sistemas Generales previstos, tanto los espacios libres como los equipamientos, dado que, realmente, las condiciones del sector, su complejidad, su ubicación en el casco histórico, hacen que no deba cargarse con SG. Sin embargo, sí se cumplen las reservas de Sistema Local Espacios Libres Públicos y de Equipamiento, cuestión que en la ordenación precedente se satisfacía a través de los propios Sistemas Generales, sin hacer ninguna reserva para Sistemas Locales, tan necesarios en un área del Centro Histórico, donde estos sistemas son prácticamente inexistentes.

Se suprimen por tanto los sistemas generales existentes en el ED y en la Revisión del PGOU en el ámbito del casco histórico que tenían las siguientes superficies:

SG EQ, Parcela D: 3.193,53m²

SG EQ, Parcela E: 225,00m²

SG EL, Parcela EL: 637,97m²

Y en la nueva ordenación propuesta se prevén reservas de Sistemas Locales de la siguiente cuantía:

SL EQ-01 (Torre de Doña Urraca): 157,39m²+300,49m²=457,88m²

SL EQ-02 (Ampliación Palacio de la Audiencia): 1.299,12m²

SL EL-01: 623,45m²

Analizando las cuantías de las reservas de la ordenación vigente y la nueva propuesta, podemos concluir que, en el caso de los Espacios Libres Públicos, siempre teniendo en cuenta que han pasado de ser SG a ser SL, la cuantía reservada prácticamente se mantiene, siendo ligeramente inferior (pasa de 637,97m² a 623,45m²).

En cuanto a los Equipamientos Públicos, lo que sucede es algo diferente, el total de superficie reservada para equipamientos en la ordenación vigente es de 3.418,53m², y en la nueva propuesta suman un total de 1.757,00m², sensiblemente menor, si no tenemos en cuenta una cuestión fundamental de la ordenación vigente: una parte importante del equipamiento previsto se desarrolla bajo rasante, bajo un espacio público, asimilable a una plaza, que, por coherencia con esto posiblemente debiera haberse calificado como viario público, cuestión que sí se ha hecho en la nueva ordenación, calificar este ámbito asimilable a una plaza como sistema local viario, y la superficie de la plaza en la nueva ordenación es de 2.075,53m². Si sumamos ésta a la reserva de equipamientos nos da una superficie total de 3.832,53m², superficie que es mayor a los 3.418,53m² de la ordenación previa. No obstante hay que remarcar también que la previsión de SG en la ordenación vigente es un tanto contradictoria y confusa, por lo ya expuesto, que se confunden equipamientos con viario, incluso, el propio espacio libre, se trataría, por sus características también de un viario. En ese sentido, la nueva ordenación propuesta, es mucho más sencilla, clara y coherente a la hora de calificar las reservas de espacios para los distintos Sistemas.

No obstante todo lo expuesto anteriormente, nos encontramos ante **una actuación de regeneración urbana**, con mayor interés público ya acreditado. Lo cual, de acuerdo con el **punto 2 del mismo artículo 172**, nos permite no aplicar lo dispuesto en el punto 1 de dicho artículo, es decir, en el caso de que las reservas fueran menores, **no sería preciso sustituirlas por otras las reservas de espacios libres o equipamientos modificadas**.

En la presente modificación puntual no se aumenta el volumen edificable ni la densidad de población, ya que se mantienen la edificabilidad máxima, así como el número máximo de viviendas en el ámbito. Tampoco se produce un cambio en los usos del suelo, los usos se mantienen, pero se redefinen los volúmenes que los albergan. Por todo esto, no es de aplicación lo previsto en el artículo 173 del RUCyL, es decir, no será preciso ningún aumento de las reservas de espacios libres o equipamientos. Y en todo caso, al tratarse de una actuación de regeneración urbana, de la que ya se ha acreditado su mayor interés público, nunca serían de aplicación estas previsiones.

Cap. 4. Relación de las determinaciones de ordenación detallada.

Son determinaciones de ordenación detallada del suelo urbano las siguientes:

- a) Calificación urbanística.
- b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos.
- c) Determinación del aprovechamiento medio.
- d) Delimitación de unidades de actuación.
- e) Usos fuera de ordenación.
- f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.
- g) Áreas de tanteo y retracto.

4.1. Calificación urbanística

La calificación urbanística, tal y como se define en el artículo 94 del RUCyL comprende: la asignación de uso pormenorizado, la asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, la asignación de tipología edificatoria y la regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean.

En este caso, en el conjunto de la modificación nos encontramos que la edificabilidad total del ámbito, de **8.308,75m²** se reparte en dos usos pormenorizados: Residencial Colectiva y Terciario, correspondiendo **7.356,32m²** al uso residencial y **952,43m²** al uso terciario.

Por otro lado, y en cumplimiento del índice de integración social, de acuerdo con lo establecido en el artículo 87 del RUCyL, se reservará un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas de protección pública.

30% de 7.356,32m²= 2.206,90m² destinados a VPP

La tipología edificatoria, las parcelas, así como toda su regulación, se recogen en las Normativa Urbanística del presente documento y en los planos de Ordenación.

4.2. Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos

En la ficha del sector definido para la actuación de Regeneración Urbana propuesto en la presente MP se establecen las superficies mínimas de reserva tanto de espacios libres como de equipamiento, en base a lo establecido en los artículos 105 y 106 del RUCyL, resultando lo siguiente:

Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos: en suelo urbano no consolidado se reservan 15 m² de suelo por cada 100 m² construibles, que podrán reducirse hasta en un 50% en actuaciones de regeneración urbana (art. 105), como es la que nos ocupa. Por tanto, para los 8.308,75m², serían necesarios al menos **623,16m²** de reserva para sistema local de espacios libres públicos.

$$8.307,75\text{m}^2/100=83,0775 \quad 83,0775*15=1.246,31\text{m}^2\text{.....}1.246,3125\text{m}^2/2=\mathbf{623,16\text{m}^2}$$

En la ordenación propuesta se reservan una zona de Sistema Local Espacios Libres Públicos de **623,45m²**, en el extremo este del sector. Cumpliéndose por tanto con el mínimo exigido para este ámbito. Además, conforme a lo previsto en el mismo artículo 105 del RUCyL, estos espacios libres presentan un soleamiento adecuado y cumplirán con el índice de permeabilidad (porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales) mínimo exigido, del 50% de su superficie total.

Reserva de suelo para sistema local de equipamiento público: en suelo urbano no consolidado se reservan 10 m² de suelo por cada 100 m² construibles, que podrán reducirse hasta en un 50% en actuaciones de regeneración urbana (art. 106), como es la que nos ocupa. Por tanto, para los 8.308,75m², serían necesarios al menos **415,44m²**.

$$8.307,75\text{m}^2/100=83,0775 \quad 83,0775*10=830,775\text{.....}830,775\text{m}^2/2=\mathbf{415,44\text{m}^2}$$

En la ordenación propuesta se reservan dos parcelas para Sistema Local Equipamiento Público, una de **1.299,12m²**, contigua al Palacio de la Audiencia; y otra, la de la Torre de Doña Urraca con una superficie de **157,39m²** ocupada por la edificación más un área de espacio libre también vinculado a este equipamiento, de **300,49m²** (superficie total de esta parcela de SL EQ de **457,88m²**). Arrojando un total de superficie dedicada a la reserva de Sistema Local de equipamientos de **1.757,00m²**, cumpliéndose por tanto no sólo con el mínimo exigido para este ámbito, si no con una superficie mucho mayor.

Sistema local de vías públicas: el ámbito delimitado para la actuación de regeneración urbana incluye en su delimitación zonas que ya forman parte del sistema local vías públicas y que mantendrán su uso con la nueva ordenación, pero también se regularizan algunas alineaciones y se amplían calles (con la correspondiente cesión para viario) y además se crea un amplio espacio público, una plaza, que a su vez se incorporará al Sistema Local de Vías Públicas, una nueva zona de uso público con una superficie total de **2.075,53m²**.

Además resultan las siguientes parcelas de viario, fruto de la regularización de alineaciones:

SL VI-01 (en Calle Betetas): **411,37m²**

SL VI-03 (en Calle Sorovega e inicio de Calle Postas): **221,36m²**

Para el cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento público (artículo 104), se cuenta con la previsión de plazas del parking subterráneo que se construirá bajo casi todo el conjunto de la actuación, si bien, como consta en el mismo artículo 104 del RUCyL, en el apartado b) del punto 2, **en los casos de actuaciones de regeneración urbana**, como es la que nos ocupa, los sectores pueden quedar **completamente eximidos de la reserva de plazas de aparcamiento**.

No obstante, el parking previsto albergará tanto las **plazas de aparcamiento privadas**, correspondientes a las viviendas (70 viviendas, a 1,5 plazas/vivienda=**105 plazas** de aparcamiento), como las de uso público, es decir, una cada 100m² construibles, y de estas, al menos la mitad de uso público: $8.308,75\text{m}^2/100=83,08$ y $83,08/2=41,54$ plazas. El nuevo parking contendrá **al menos las 42 plazas de uso público**, y bajo las parcelas de uso residencial, las 105 plazas vinculadas a las viviendas. Además, dado el problema de aparcamiento existente en el casco, y la posibilidad de dar cabida a bastantes más plazas de aparcamiento en el nuevo aparcamiento subterráneo se construirá el mayor número de plazas técnica y económicamente viable, para así poder facilitar plazas de aparcamiento a los residentes de los edificios próximos que carecen de aparcamiento propio y de la posibilidad técnica de tenerlo, y así liberar en la mayor medida posible las calles del casco de vehículos, contribuyendo de esta forma también a la consecución de uno de los objetivos de la presente MP.

Sistema local de servicios urbanos: como ya ha sido expuesto en la Memoria Informativa, la zona cuenta con todos los servicios, si bien, deberán modificarse y actualizarse de acuerdo con la nueva ordenación prevista.

4.3. Cálculo del aprovechamiento medio.

Es preciso, además, para completar la ordenación detallada del ámbito, calcular el aprovechamiento medio, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107 del RUCyL.

Los usos con aprovechamiento lucrativo a tener en cuenta son: Residencial (uso predominante, coeficiente de ponderación 1), Residencial VPP (coeficiente de ponderación 0,7) y terciario (coeficiente de ponderación 0,5). Teniendo estos valores en cuenta, así como los metros cuadrados edificables en cada uso, el aprovechamiento total se calcularía como sigue:

$$(5.149,42\text{m}^2 \text{ de edificabilidad en VL} \cdot 1) + (2.206,90\text{m}^2 \text{ de edificabilidad en VPP} \cdot 0,7) + (952,43\text{m}^2 \text{ de edificabilidad en terciario} \cdot 0,5) = 5.149,42 + 1544,83 + 476,22 = \mathbf{7.170,47\text{m}^2}.$$

Para el cálculo de la superficie total del sector a efectos del cálculo del aprovechamiento medio, se deben deducir las superficies ocupadas por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter local como general, que ya estén afectadas a su destino. Teniendo esto en cuenta, la superficie total del sector será: $7.288,37\text{m}^2 - 143,08\text{m}^2$ (viario que mantiene su uso Betetas) $- 216,11\text{m}^2$ (viario que mantiene su uso Sorovega/Postas) = **6.929,18m²**.

Aprovechamiento medio = aprovechamiento total / superficie del sector

$$\mathbf{Aprovechamiento medio = 7.170,47\text{m}^2 / 6.929,18\text{m}^2 = 1,0348}$$

4.4. Unidades de actuación.

Para la futura gestión del área de regeneración urbana establecida mediante la presente Modificación Puntual, se establece una única unidad de actuación que incluye todo el conjunto.

4.5. Usos fuera de ordenación.

Como ya se ha expuesto en la Memoria Informativa, el ámbito actualmente no tiene ningún uso en activo.

Con la nueva ordenación el uso predominante será el residencial, si bien habrá también superficies dedicadas a los distintos sistemas locales (viario, espacios libres, equipamiento).

Las edificaciones existentes, en su mayoría están en estado de ruina, a excepción del edificio patrimonial a conservar, es decir, la Torre de Doña Urraca, y el edificio conocido como los Cocheros de Gonzalo Ruiz, sito en Calle Sorovega nº 10.

Quedarán por tanto, expresamente fuera de ordenación, la edificación con forma de nave sita en el centro del ámbito, otra edificación alargada ubicada en la misma parcela, pero más cerca de la calle Betetas, y también otras dos edificaciones en ruinas, apoyadas sobre la alineación de la Calle Betetas, estando todas ellas contenidas en la parcela catastral de Calle Sorovega nº 8, al igual que la Torre de Doña Urraca, la cual cambia de uso pero mantiene su nivel de protección y adquiere además un ámbito a su alrededor y vinculado a ella, libre de edificaciones y donde se reubicará el arco almenado (elemento también protegido y vinculado a la Torre de acuerdo con lo recogido en la ficha del Catálogo del PERICH).

Las edificaciones de la parcela de Calle Sorovega nº 10, más conocidos como los "Cocheros de Gonzalo Ruiz", diseñados hacia 1934 por Ramón Martiarena Lascurain, a pesar del abandono no se encuentran en estado de ruina, y son, por otro lado, parcialmente compatibles con la nueva ordenación, por lo que no quedarían fuera de ordenación en su totalidad y se propone estudiar la posibilidad de conservación parcial, o incluso total de su fachada, dado que, aunque, lamentablemente, y como sucede con tantos edificios de la misma época, no están protegidos ni catalogados, se trata de un inmueble de importante valor arquitectónico, por ser una interesante y valiosa muestra de arquitectura moderna en la ciudad de Soria.

4.6. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

Los plazos para cumplir los deberes urbanísticos se ajustarán a lo establecido en los artículos 49 y 93 del RUCyL, es decir, un máximo de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establece la ordenación detallada, es decir, la presente MP.

4.7. Áreas de tanteo y retracto.

No se delimita ningún área de tanteo y retracto en el ámbito de la M.P.

T.VI. CUADROS SÍNTESIS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

| CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE (ORDENACIÓN PREVIA) | | | | | | | |
|--|----------------|------------|--------------|------------|-----------|--------------|---------|
| Parcela | Calificación | Superficie | Sup. por uso | Edif. Res. | Edif ter. | Edif. Equip. | Nº Viv. |
| Parcela D | NZ 7.1 | 3.193,53 | 3.418,53 | 0,00 | 0,00 | 6.387,06 | |
| Parcela E | NZ 7.1 | 225,00 | | 0,00 | 0,00 | 450,00 | |
| EL | Espacio Libre | 637,93 | 637,93 | | | | |
| Parcela A | 1-CH | 1.041,67 | 2.236,45 | 2.778,74 | 952,43 | | 29 |
| Parcela B | 1-CH | 182,20 | | 831,00 | 0,00 | | 7 |
| Parcela C | 1-CH | 1.012,58 | | 3.746,58 | 0,00 | | 34 |
| VI-01 | Viario Betetas | 354,09 | 354,09 | | | | |
| totales | | 6.647,00 | | 7.356,32 | 952,43 | | 70 |

| CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 26 | | | | | | | |
|--|-----------------|------------|--------------|------------|-----------|----------------|---------|
| Parcela | Calificación | Superficie | Sup. por uso | Edif. Res. | Edif ter. | Edif. Equip. | Nº Viv. |
| SL EQ-01 | 4-CH | 457,88 | 1.757,00 | 0,00 | 0,00 | la existente** | |
| SL EQ-02 | 4-CH | 1.299,12 | | 0,00 | 0,00 | 2.598,24** | |
| SL EL-01 | Espacio Libre | 623,45 | 623,45 | | | | |
| Parcela B+b | 1-CH | 963,85 | 2.199,66 | 3.177,27 | 239,72 | | 31 |
| Parcela C | 1-CH | 967,29 | | 3.455,21 | 548,10 | | 33 |
| Parcela D+d | 1-CH | 268,52 | | 723,84 | 164,61 | | 6 |
| VI-01 | Viario Betetas | 411,37 | 2.708,26 | | | | |
| VI-02 | Plaza Portada | 2.075,53 | | | | | |
| VI-03 | Viario Sorovega | 221,36 | | | | | |
| totales | | 7.288,37 | | 7.356,32 | 952,43 | | 70 |

Todas las superficies están en m².Esta superficie se podrá duplicar en el caso de los equipamientos públicos.*

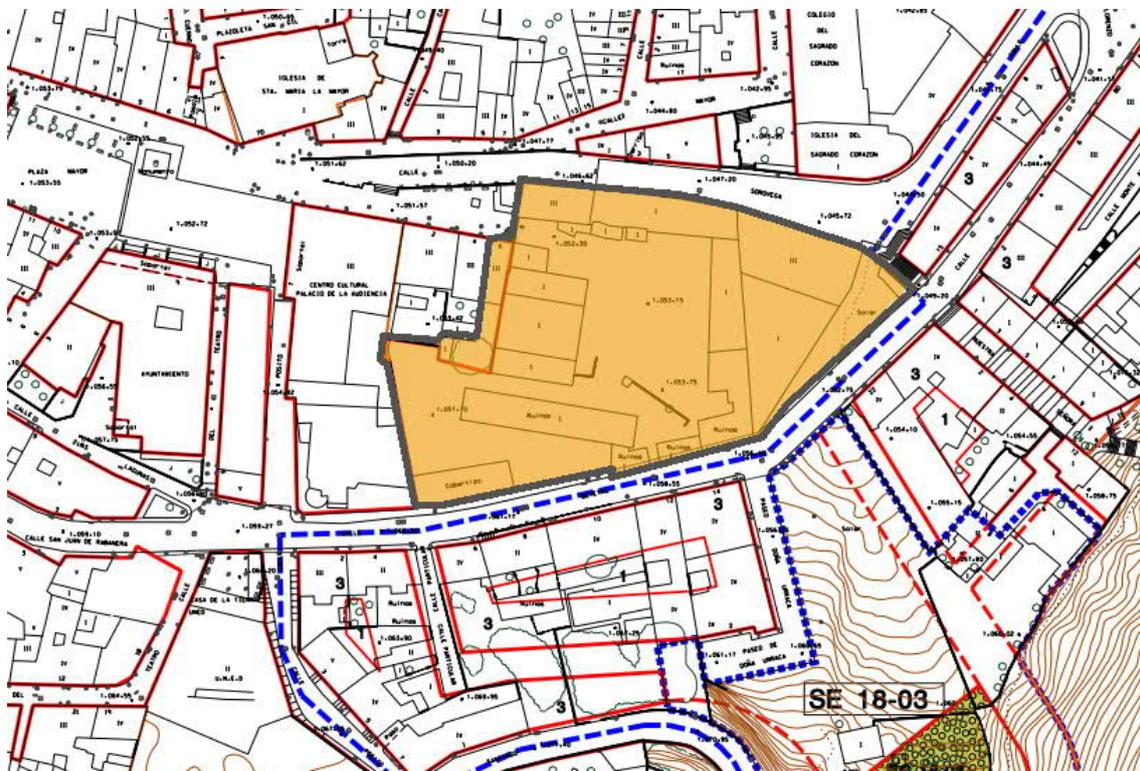
En síntesis, en cuanto a superficies y superficies edificables, la modificación puntual mantiene exactamente las edificabilidades máximas del Estudio de Detalle, en los usos con aprovechamiento lucrativo (edificabilidad residencial 7.356,32m² y edificabilidad en terciario 952,43m²), se mantiene también el número máximo de viviendas permitidas (70 viviendas en el ámbito), por lo que, al haber aumentado ligeramente la superficie del sector, disminuye proporcionalmente **la densidad y la edificabilidad por hectárea.**

En esta nueva ordenación la **densidad** sería de **96 viviendas/Ha**, y la **edificabilidad de 11.400m²/Ha**, las cuales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 86 bis del RUCyL están dentro de los márgenes permitidos, al tratarse esta de una actuación de regeneración urbana. Ya que, según el artículo mencionado, en núcleos de población con más de 20.000 habitantes la densidad de población y la edificabilidad respetarán los límites de 30 a 70 viviendas y hasta 10.000m² edificables por hectárea, pudiéndose superar estos límites hasta en un 50% en actuaciones que tengan por objeto la regeneración o renovación urbana, es decir, podrían llegar hasta 105 viviendas/Ha y hasta 15.000m²/Ha, valores ambos superiores a los máximos de esta actuación (96viv/Ha<105viv/Ha) y 11.400m²/Ha<15.000m²/Ha).

En cuanto a la edificabilidad destinada a VPP, serán 2.206,90m² (30% de la edificabilidad residencial, conforme a lo exigido en artículo 87 del RUCyL), y se corresponde con 23 viviendas. Estas viviendas quedarán repartidas proporcionalmente entre las parcelas B y C: 10 viviendas (en edificabilidad 1.057,21m²) en la parcela B, y 12 viviendas (en edificabilidad 1,149,69m²) en la parcela C.

T.VII. RESUMEN EJECUTIVO

El ámbito afectado por la Modificación Puntual es el delimitado en el Plano de Situación y Emplazamiento, PI-01 que también queda reflejado en el plano bajo estas líneas.



En la zona coloreada en naranja y delimitada con polilínea de color gris oscuro, en este plano, quedará suspendido el otorgamiento de licencias desde el día siguiente a la publicación del acuerdo que produce la Aprobación Inicial del documento y se mantendrá hasta la entrada en vigor de la Modificación Puntual, o como máximo durante dos años (artículo 156, punto 5, apartado a) del RUCyL).

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



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

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

APROBACIÓN DEFINITIVA

AGOSTO 2020

DN-NU: Normativa Urbanística

T.I. DISPOSICIONES GENERALES

La normativa urbanística recoge todas las determinaciones establecidas en la presente Modificación Puntual, completando y/o sustituyendo a las del PGOU, Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico, PERIPECH y Estudio de Detalle del Sector que modifica.

Es de aplicación en todo el ámbito afectado por la MP, es decir el correspondiente al sector delimitado para la presente actuación de regeneración urbana.

En cuanto a la interpretación de la presente normativa, le corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Soria.

Todo aquello que no esté expresamente previsto en la presente MP, se regirá por lo estipulado en el PGOU, en la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico, y en el PERIPECH.

Si se dieran situaciones contradictorias entre disposiciones de la presente Modificación Puntual, prevalecerán las determinaciones escritas sobre las gráficas y las que supongan una menor edificabilidad de entre las que resulte el conflicto.

T.II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Serán de aplicación las condiciones relativas a los usos recogidas tanto en el PGOU, como en la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico y en el PERIPECH, en los correspondientes artículos.

Las normas generales de los usos están recogidas en **CAPÍTULO 2.8. NORMAS GENERALES DE LOS USOS, SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES**, artículos 2.8.1 a 2.8.5. del PGOU.

Cap. 1. Uso Residencial.

Artículos 2.8.6. a 2.8.11. de la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico.

Cap. 2. Uso Industrial.

Artículos 2.8.12. a 2.8.17. de la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico.

Cap. 3. Uso Terciario.

Artículos 2.8.18. a 2.8.24. de la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico.

Cap. 4. Uso Dotacional

Artículos 2.8.25. a 2.8.29. de la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico.

T.III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán de aplicación las condiciones relativas a los usos recogidas tanto en el PGOU, como en la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico y en el PERIPECH, en los correspondientes artículos.

T.IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Serán de aplicación las condiciones recogidas tanto en el PGOU, como en la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico y en el PERIPECH, en los correspondientes artículos, a saber:

- Artículos 2.5.1. a 2.5.9. de la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico.
- Artículos 2.5.1. a 2.5.9. de PGOU.

T.V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

Cap. 1. Régimen del suelo urbano.

Todo el suelo resultante de esta ordenación, una vez se lleve a cabo la gestión y la urbanización, será suelo urbano consolidado, y ese será su régimen.

Cap. 2. Ordenanzas de la edificación.

Son de aplicación subsidiaria las ordenanzas recogidas en el PERIPECH, es decir, la 1-CH para las edificaciones residenciales y la 4-CH para las parcelas de equipamiento. No obstante, y dada la singularidad del ámbito (como ya se ha justificado en títulos anteriores), el volumen será el definido de forma precisa e inequívoca en los planos de ordenación, tanto en planta (nivel por nivel) como en sección (definición de alturas y usos), prevaleciendo en este caso, para la definición del volumen, la documentación gráfica sobre la escrita, en caso de existir alguna contradicción entre ambas.

Por otro lado, y para cumplir con dos de los objetivos de ordenación (OG) recogidos en la ficha del sector, *creación de un complejo dotacional y residencial máxima expresión arquitectónica, compatible con la protección del casco antiguo y especialmente con el ámbito del subconjunto*, la definición final de las fachadas, a nivel de proyecto arquitectónico, será establecida por el Excmo. Ayuntamiento de Soria, o en su caso, sometida a aprobación expresa de los técnicos municipales.

Se recoge a continuación el contenido de las normas zonales de la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico, referidas:

NORMA ZONAL 1: EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA DE CASCO HISTÓRICO (1-CH)

ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 1-CH en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Responde a la tipología de edificación colectiva o unifamiliar, adosada entre medianeras, conformando manzanas cerradas.

OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según Norma Zonal, a excepción de las específicas para la edificación sujeta a algún

tipo de protección por el Catálogo Urbanístico, del Plan General. A su vez, el Plan Especial establece el cuadro de intervenciones permitidas según el tipo de protección.

DETERMINACIONES DE USO

Uso predominante:

- Residencial Vivienda

Usos compatibles:

- Residencial comunitaria, en todas las situaciones
- Terciario:
 - * Uso pormenorizado Hotelero, en situación 1ª y 3ª
 - * Uso pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja y primera, usos elementales 1º y 2º
 - * Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera, usos elementales 1º, 2º y en situación 3ª, uso elemental 3º
 - * Uso pormenorizado Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todos sus usos elementales
- Industrial:
 - * Uso pormenorizado Almacenaje, en situación 2ª
 - * Uso pormenorizado Servicios Empresariales, en situación 2ª
- Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:
 - * Equipamiento, en situación 1ª y 3ª en semisótano, planta baja y primera, en todos sus usos pormenorizados.
 - * Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos Feriales y Servicios Funerarios, que serían usos prohibidos.
 - * Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados.
 - * Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.

Usos prohibidos:

Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

La revisión del Plan General en el ámbito del Casco histórico establece las determinaciones de volumen, tomando como referencia la edificación existente, y en el caso de los solares, las características de la edificación preexistente. Si en el caso de algún solar la edificación preexistente no fuera conocida, o no existiera, se mantendrá la asignación de edificabilidad del Plan Especial 1994.

El ámbito al que se refiere la presente MP es el único sector de Suelo Urbano No Consolidado que se ha delimitado dentro del Casco Histórico, por lo tanto el volumen edificable permitido está definido en su ficha. Dicho volumen se establece en términos de edificabilidad máxima total en el sector, que, tras la medición real realizada para el Estudio de Detalle aprobado para este sector, se ha reajustado, dando un total de 8.308,75m², que se han de materializar en las parcelas resultantes de la presente ordenación, conforme a lo especificado en los cuadros resumen y los planos de ordenación de la presente MP.

| CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 26 | | | | | | | |
|--|--------------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|---------|
| Parcela | Calificación | Superficie | Sup. por uso | Edif. Res. | Edif ter. | Edif. Total | N° Viv. |
| Parcela B+b | 1-CH | 963,85 | 2199,66 | 3.177,27 | 239,72 | 3.416,99 | 31 |
| Parcela C | 1-CH | 967,29 | | 3.455,21 | 548,10 | 4.003,31 | 33 |
| Parcela D+d | 1-CH | 268,52 | | 723,84 | 164,61 | 888,45 | 6 |
| totales | | 2.199,66 | | 7.356,32 | 952,43 | 8.308,75 | 70 |

**Todas las superficies están en m².*

Las parcelas B y C incluyen en su edificabilidad y número de viviendas **la edificabilidad destinada a VPP**: 10 viviendas (en edificabilidad 1,057,21m²) en la parcela B, y 12 viviendas (en edificabilidad 1.149,69m²) en la parcela C.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las establecidas en los planos de ordenación de la presente MP.

Altura de la Edificación y número de plantas:

- La altura máxima permitida es la especificada tanto en número de plantas como por cotas en los planos de ordenación, y representada tanto en planta como en sección. Dicha altura máxima permitida se refiere a la altura de la cornisa, si no se especifica otra referencia para fijar la altura.
- Es de aplicación a cada parcela o porción de parcela la altura que tenga grafiada.
- La medición de la altura de cornisa se realizará según las determinaciones de las presentes Normas y según lo establecido en el PGOU y en la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico.
- Sobre la última planta permitida, no se permite el aprovechamiento bajo cubierta, y queda expresamente prohibida la construcción de áticos.

Fondo edificable:

- No se establece.

Patios:

Patios interiores de manzana:

- No es obligatoria la formación de patios de manzana.
- *Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en las presentes Normas.*
- *Se prohíben los patios ingleses en fachada*

Condiciones de parcela:

- *Se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas y lo establecido en el Plan Especial.*

Ocupación:

Sobre rasante:

- *La ocupación de la edificación será la existente y viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y, en su caso el fondo*

edificable, en las condiciones que se definan en el Plan Especial (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que se regulan a tal efecto).

En esta actuación concreta, en el ámbito de la MP, prevalecerá la ocupación definida en los planos de ordenación (Plano PO-03).

Bajo rasante:

- La ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

Edificabilidad:

Para todos los grados la edificabilidad es la existente o la establecida en el plan especial vigente, siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia o en el caso de edificación antigua sin alteraciones que supongan infracciones urbanísticas no prescritas.

En este caso se asigna edificabilidad máxima parcela por parcela, tal y como se recoge en los planos de ordenación (plano PO-02) y en los cuadros de síntesis de la ordenación.

Si como consecuencia de las condiciones anteriormente descritas quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas, adecuando sus condiciones estéticas al arbitrio del entorno de protección o subconjunto, en el que se encuentre ubicada.

Posición de la edificación:

Posición respecto de la alineación oficial:

- Se respetará la alineación pre-existente o fijada ex novo por el Plan Especial, o instrumentos que lo desarrollen, como la presente MP. Las edificaciones del ámbito de la MP se situarán sobre la alineación, sin permitirse retranqueos a la alineación definida en los planos de ordenación.

Posición respecto a las parcelas colindantes:

*- No se permiten retranqueos a linderos laterales ni de fondo, salvo los derivados de servidumbres que se atenderán a lo establecido en el Código Civil.
- La posición de la edificación con respecto al lindero testero o de fondo será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.*

Salientes y vuelos:

- Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas a partir de la alineación.

Soportales:

*No se permitirá la realización de nuevos soportales excepto cuando se trate de recuperar o completar aquellos soportales históricos, **o en actuaciones unitarias como es el caso de la presente MP**, tal y como se puede ver en los planos de ordenación, donde se prevé la realización de una plaza rodeada de soportales.*

Chaflanes:

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.
- No se permitirá el trazado de nuevos chaflanes salvo para completar o recuperar la geometría de las alineaciones recogidas o fijadas ex novo por el Plan Especial.
- En el ámbito de la MP no se prevé la formación de chaflanes, siendo la geometría de las edificaciones la que se recoge en los planos de ordenación.

CONDICIONES ESTÉTICAS

- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, quedan especificadas en el capítulo de Condiciones Estéticas de las Normas Comunes del Plan Especial (PERIPECH).
- Las nuevas edificaciones a realizar que sean colindantes con un inmueble catalogado, procurarán marcar un pequeño salto en la altura de cornisa, evitando la aparición de medianeras excesivas al descubierto.
- Las cubiertas serán inclinadas, la pendiente máxima permitida en los faldones será del 35%, como en el resto del ámbito del PERICH, y en todo caso se tendrá en cuenta lo recogido en el artículo 2.2. de la Normativa Urbanística del PERICH. En concreto, el primer faldón de cubierta hacia la plaza, y hasta un fondo de 4 metros, tendrá una pendiente del 35%, para conseguir una imagen unitaria y homogénea en toda la plaza. Excepcionalmente, si así lo requiere la geometría e intersecciones entre grandes paños de cubierta, se permitirán pequeños paños (los que conforman esas intersecciones) con pendientes mayores al 35%. También excepcionalmente se permite la cubierta plana en actuaciones singulares.
- En todo caso, para cumplir con dos de los objetivos de ordenación (OG) recogidos en la ficha del sector, creación de un complejo dotacional y residencial máxima expresión arquitectónica, compatible con la protección del casco antiguo y especialmente con el ámbito del subconjunto, la definición final de las fachadas y de las cubiertas, a nivel de proyecto arquitectónico, será supervisada por el Excmo. Ayuntamiento de Soria, quien con el fin de conseguir una imagen unitaria del conjunto podrá establecer criterios de colores, materiales, etc..

NORMA ZONAL 4: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS DE CASCO HISTÓRICO (4-CH)

ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 4-CH en los planos de ordenación y que corresponden a equipamientos o servicios urbanos públicos o privados.

Se clasifica en los siguientes grados:

Grado 1: Equipamiento y Servicios Urbanos compactos

Grado 2: Equipamiento y Servicios Urbanos dispersos

Grado 3: Equipamiento Deportivo

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Responde a la tipología tanto de edificación en manzana cerrada o entre medianerías, como de edificación aislada e instalaciones deportivas.

OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según Norma Zonal, a excepción de las específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico, para las que se aplicará el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según el Tipo de Protección.

DETERMINACIONES DE USO

Uso predominante:

Equipamiento y servicios urbanos en cualquiera de sus usos pormenorizados.

Usos compatibles:

En todos los grados:

- Residencial Vivienda, como anexa y vinculada al equipamiento, para vivienda del vigilante, con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos y computables a efectos de edificabilidad.

Usos prohibidos:

- Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el plan especial vigente, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el plan, como es el caso de la presente MP, quedando alineaciones y rasantes reguladas en los planos de ordenación PO-02 y PO-03.

Altura de la Edificación y número de plantas:

- La altura máxima permitida es la especificada por cotas en los planos de ordenación, tanto en planta como en sección (PO-03 y PO-04).

- Es de aplicación a cada parcela o porción de parcela la altura que tenga grafiada.

- La medición de la altura de cornisa se realizará según las determinaciones de las presentes Normas y según lo establecido en el PGOU y en la Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico.

- Sobre la última planta permitida, solo se admitirán construcciones auxiliares que alberguen dotaciones al servicio de la edificación según lo regulado en las presentes Normas. Si bien, excepcionalmente se permitirán elementos de la edificación que superen la altura máxima permitida siempre que se justifique técnicamente que éstas son necesarias para el tipo de uso de equipamiento que albergue la parcela.

Fondo edificable:

- El Plan Especial podrá establecer un fondo edificable que en todo caso no supondrá una limitación de las condiciones de protección.

- En los grados 1 y 2 cuando la nueva edificación se englobe en ordenaciones de manzana ya existentes, respetarán el fondo edificable para ellas establecido en el plan especial.

Patios:

Patios de manzana:

- Para todos grados, el Plan Especial podrá señalar patios interiores por la aplicación de los fondos edificables. Dicho patio de manzana será inedificable, tendrá la condición de espacio libre interior y cumplirá las determinaciones que a tal efecto se regulan en las presentes Normas.
- En los grados 1 y 2, en las ordenaciones en que ya exista patio de manzana será obligatoria su formación en aquellas nuevas edificaciones que completen manzanas, y vendrá grafiado en el plano de ordenación del plan especial vigente. Se permitirá la edificación de dicho patio con una planta, que se corresponderá con la existente. Los patios de manzana ya edificados no podrán destinarse al uso predominante; los usos a los que se podrá destinar son los regulados como compatibles en la presente Norma Zonal.
- En el ámbito de la MP no se prevén patios de manzana.

Condiciones de parcela:

- Se respetará la parcela existente o la establecida por el plan especial vigente, siempre que cumpla el resto de las condiciones particulares de la presente norma zonal.
- La presente MP establece la geometría y superficie de las parcelas de equipamiento, tal y como constan en los planos de ordenación y en los cuadros de síntesis de la Memoria Vinculante.

Ocupación:

Sobre rasante:

- a) En los grados 1 y 2, para ordenaciones en manzana cerrada, la ocupación de la edificación es la existente, viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable cuando esté establecido, (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que se regulan a tal efecto).
- b) En el grado 3, la ocupación de la edificación será la existente o la definida por el plan especial en vigor.
- c) Los equipamientos de la presente modificación pueden ocupar la totalidad de la parcela, así como la totalidad de la altura permitida, tal y como queda definida en los planos de ordenación, tanto en planta como en sección (PO-03 y PO-04).

Bajo rasante:

En todos los grados, la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela salvo los espacios de retranqueo mínimo obligatorios que se establecen.

Edificabilidad:

Para todos los grados la edificabilidad es la existente o la establecida por el plan especial en vigor siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

A cada grado le corresponden las siguientes edificabilidades:

- 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

En caso de equipamientos públicos, la edificabilidad real o materializable podrá duplicar los índices establecidos anteriormente.

Posición de la edificación:

- Adosada
- Semi-aislado
- Aislado

Posición respecto de la alineación oficial:

- La alineación será la establecida en los planos de ordenación de la MP, y la edificación deberá situarse sobre la alineación.

Posición respecto a las parcelas colindantes:

- *Será la existente o la establecida en el plan especial en vigor, para ordenaciones en manzana cerrada, no se permiten retranqueos a linderos laterales ni de fondo, salvo los derivados de servidumbres que se atenderán a lo establecido en el Código Civil.*
- *La posición de la edificación con respecto al lindero testero o de fondo será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.*
- *En todos los grados para ordenaciones en edificación aislada será la existente o la establecida en el plan especial en vigor (la separación mínima del plano más exterior de fachada de la edificación, con respecto a los linderos correspondientes será igual a la mitad de su altura (H/2), con un mínimo de cinco (5) metros).*

Espacio libre interior:

- *Si la configuración de los edificios propuesta por el plan especial para una tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados serán inedificables sobre rasante y deberán respetar las dimensiones establecidas en el apartado de posición de la edificación.*
- *Su forma y condiciones de acceso serán tales que permitan el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. A tal efecto la embocadura de acceso será como mínimo de cinco (5) metros y se preverá un área perimetral pavimentada que permita la aproximación del vehículo de extinción a todas las fachadas que recaigan a dicho espacio libre interior.*
- *No se prevén espacios libres interiores en el ámbito de la MP.*

Soportales:

Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias siempre que se establezca así en el plan especial en vigor u otro instrumento de planeamiento que desarrolle el Plan General. Tal es el caso de la MP que nos ocupa, ya que se trata de una actuación unitaria y se prevén soportales tal y como queda grafiado en los planos de ordenación.

Salientes y vuelos:

Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas

Chaflanes:

- *Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación del plan especial.*
- *No se prevén chaflanes en el ámbito de la MP.*

Cerramientos de parcela:

En todos los grados para ordenaciones en edificación aislada, tendrán una altura máxima de doscientos (200) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a cincuenta (50) centímetros de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

- *La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, se adaptará a las recogidas en el apartado correspondiente de normas comunes del PERICH.*
- *Las nuevas edificaciones a realizar que sean colindantes con un inmueble catalogado, procurarán marcar un pequeño salto en la altura de cornisa, evitando la aparición de medianeras excesivas al descubierto. A tal efecto, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrán realizar un retranqueo lateral con respecto al inmueble catalogado en las plantas superiores a la cornisa, con las mismas condiciones reguladas para los áticos en las presentes Normas.*
- Se permite la cubierta plana en actuaciones singulares, como es el caso que nos ocupa y en el caso de las cubiertas inclinadas, la pendiente máxima permitida en los faldones será del 35%, como en el resto del ámbito del PERICH, y en todo caso se tendrá en cuenta lo recogido en el artículo 2.2. de la Normativa Urbanística del PERICH. En concreto, el primer faldón de cubierta hacia la plaza, y hasta un fondo de 4 metros, tendrá una pendiente del 35%, para conseguir una imagen unitaria y homogénea en toda la plaza. Excepcionalmente, si así lo requiere la geometría e intersecciones entre grandes paños de cubierta, se permitirán pequeños paños (los que conforman esas intersecciones) con pendientes mayores al 35%.
- En todo caso, para cumplir con dos de los objetivos de ordenación (OG) recogidos en la ficha del sector, *creación de un complejo dotacional y residencial máxima expresión arquitectónica, compatible con la protección del casco antiguo y especialmente con el ámbito del subconjunto, la definición final de las fachadas y cubiertas, a nivel de proyecto arquitectónico, será supervisada por el Excmo. Ayuntamiento de Soria, quien con el fin de conseguir una imagen unitaria del conjunto podrá establecer criterios de colores, materiales, etc.*

OTRAS CONDICIONES

Dada la existencia de elementos de origen patrimonial con distinto nivel de protección, se establecen algunas recomendaciones respecto a su tratamiento:

- Eliminar el arco de entrada a la propiedad, contiguo a la torre de Doña Urraca y de reciente implantación, con el fin de conseguir la imagen de torre aislada.
- Mantener en la medida de lo posible, hasta una altura aproximada de 1 m sobre la rasante de la nueva plaza, el cerramiento, cerca resto de la edificación del antiguo Palacio de los Sorovega, después de los Beteta existente, y que coincide con el tramo de la calle Sorovega entre la Torre de Doña Urraca y los Cocheros de Gonzalo Ruiz.

Anexo TABLA SÍNTESIS

| CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 26 | | | | | | | |
|--|----------------|------------|--------------|------------|-----------|----------------|---------|
| Parcela | Calificación | Superficie | Sup. por uso | Edif. Res. | Edif ter. | Edif. Equip. | N° Viv. |
| SL EQ-01 | 4-CH | 457,88 | 1.757,00 | 0,00 | 0,00 | la existente** | |
| SL EQ-02 | 4-CH | 1.299,12 | | 0,00 | 0,00 | 2.598,24** | |
| SL EL-01 | Espacio Libre | 623,45 | 623,45 | | | | |
| Parcela B+b | 1-CH | 963,85 | 2.199,66 | 3.177,27 | 239,72 | | 31 |
| Parcela C | 1-CH | 967,29 | | 3.455,21 | 548,10 | | 33 |
| Parcela D+d | 1-CH | 268,52 | | 723,84 | 164,61 | | 6 |
| VI-01 | Viaro Betetas | 411,37 | 2.708,26 | | | | |
| VI-02 | Plaza Portada | 2.075,53 | | | | | |
| VI-03 | Viaro Sorovega | 221,36 | | | | | |
| totales | | 7.288,37 | | 7.356,32 | 952,43 | | 70 |

**puede duplicarse en el caso de equipamientos públicos, como es este.*

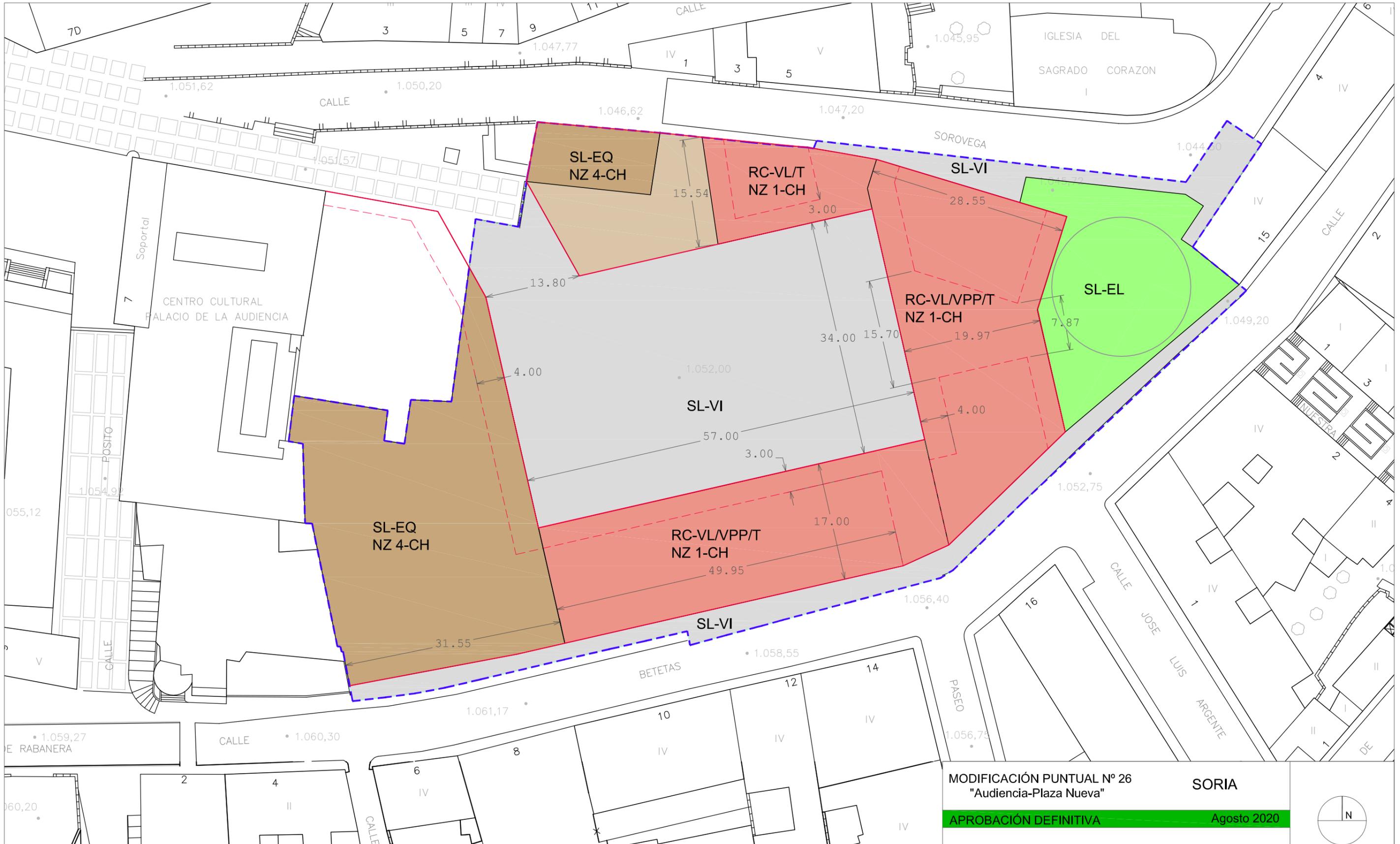
T.VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Cap. 1. Planeamiento de desarrollo.

Como ya se ha avanzado en el T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD, de la Memoria Vinculante, una vez aprobada la MP, dado que esta además de modificar las determinaciones de ordenación general, establece la ordenación de detalle del ámbito, la ordenación estará finalizada, sin necesidad de la redacción posterior de ningún instrumento de planeamiento de desarrollo.

Cap. 2. Gestión urbanística.

Podrá iniciarse la gestión urbanística del sector, en cuanto se apruebe definitivamente la Modificación Puntual. Para ello deberá redactarse el correspondiente Proyecto de Actuación, conforme a lo establecido en los artículos 240 y siguientes del RUCyL y donde se establecerá además el sistema de actuación para el desarrollo del sector.



- SL Espacios Libres
- SL Equipamientos. NZ 4-CH
- Espacio libre en SL Equipamientos
- SL viario
- Residencial Colectivo NZ 1-CH
- Terciario (en plantas bajas de parcela residencial)

- Delimitación Sector
- Alineación
- Alineación soportales

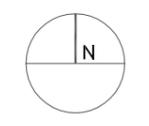
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 26
"Audiencia-Plaza Nueva" SORIA

APROBACIÓN DEFINITIVA Agosto 2020

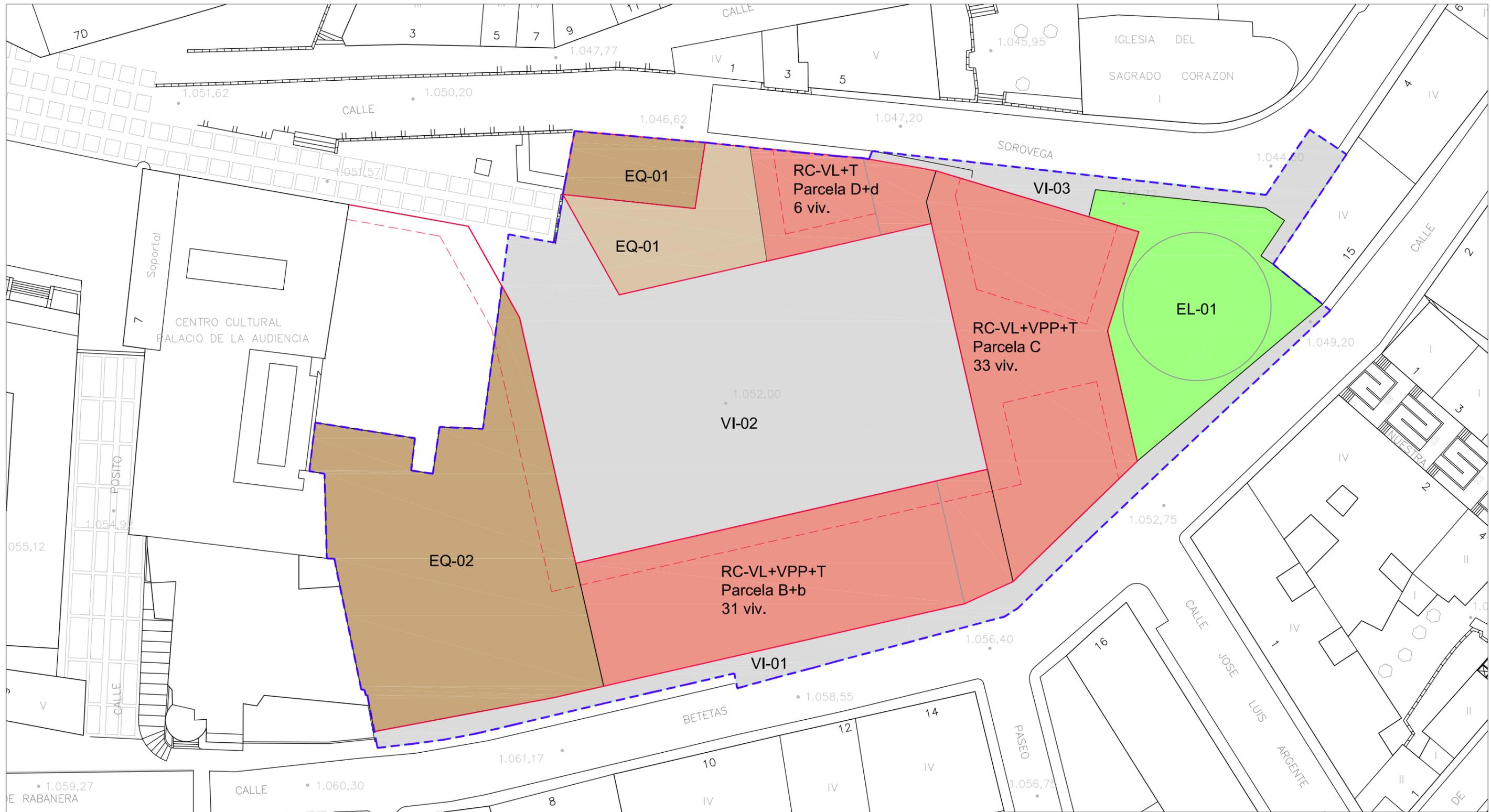
Plano de ordenación. Calificación. e1/500

PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Soria

EQUIPO REDACTOR: María Heras Lasanta (Arquitecto)



PO-01



| Uso | Parcela | Superficie(m ²) | S. edificable(m ²) | Uso | Parcela | Superficie(m ²) | S. edif. res.(m ²) | S. edif. ter.(m ²) |
|----------------|---------|------------------------------|--------------------------------|---|----------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| SL | EL-01 | 623,45 m ² | 0,00 m ² | | Parcela B+b | 963,85 m ² | 3.177,27 m ² | 239,72 m ² |
| SL | EQ-01 | 457,88 m ² | la existente+BR* | | Parcela C | 967,63 m ² | 3.455,21 m ² | 548,10 m ² |
| SL | EQ-02 | 1.299,12 m ² | 2.598,24 m ² * | | Parcela D+d | 268,52 m ² | 723,84 m ² | 164,61 m ² |
| SL | VI-01 | 411,37 m ² | 0,00 m ² | | TOTALES | 2.199,66 m² | 7.356,32 m² | 952,43 m² |
| SL | VI-02 | 2.075,53 m ² | 0,00 m ² | APROVECHAMIENTO TOTAL SECTOR (m²) | | | 8.308,75 m² | |
| SL | VI-03 | 221,36 m ² | 0,00 m ² | SUPERFICIE TOTAL SECTOR (m²) | | | 7.288,37 m² | |
| TOTALES | | 5.088,71m² | | | | | | |

RC-VL+T
Parcela B
31 viv.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 26
"Audiencia-Plaza Nueva" **SORIA**

APROBACIÓN DEFINITIVA Agosto 2020

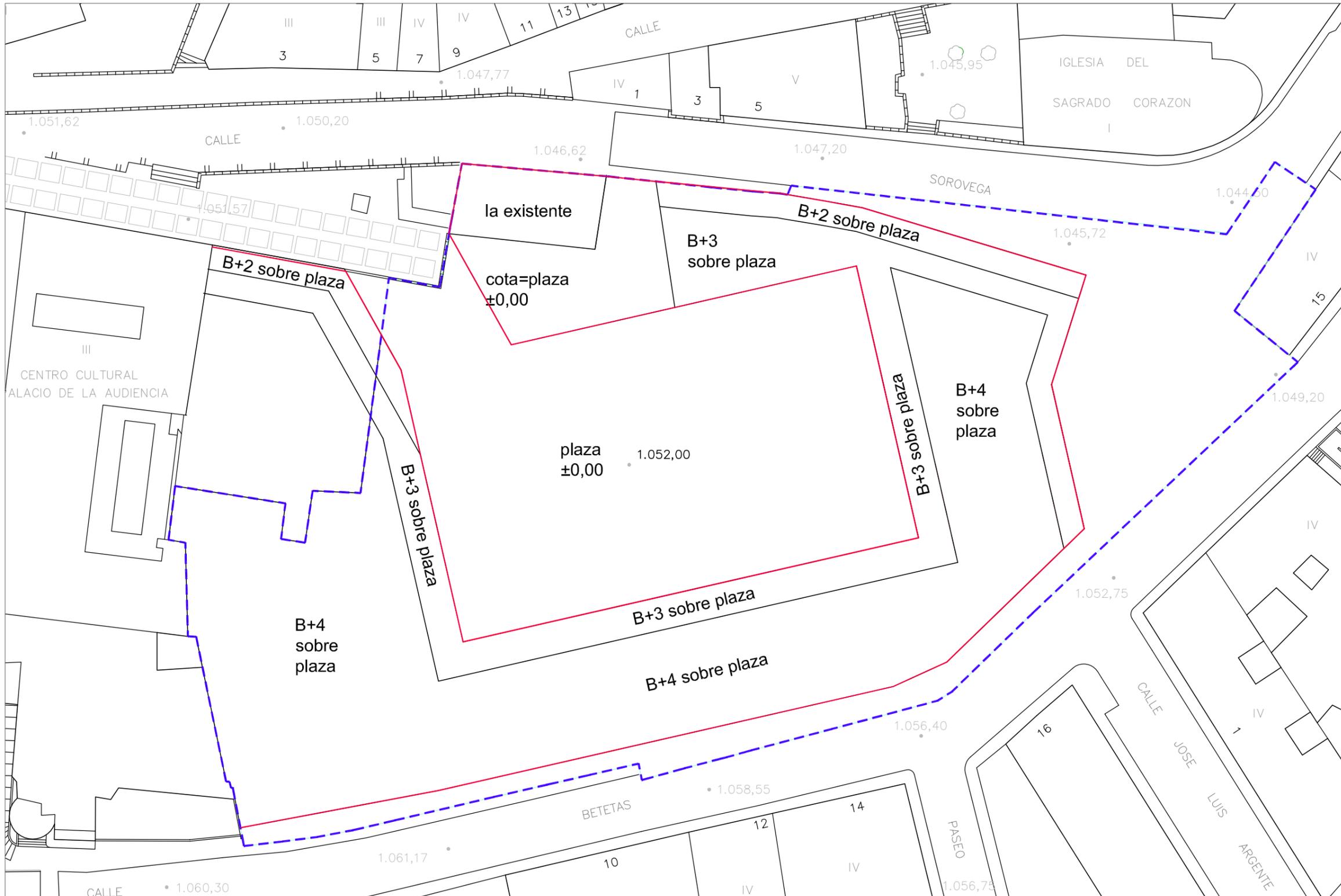
Plano de ordenación. Parcelas. e1/500

PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Soria

EQUIPO REDACTOR: María Heras Lasanta (Arquitecto)

PO-02

*Se podrá duplicar en el caso de los equipamientos públicos.

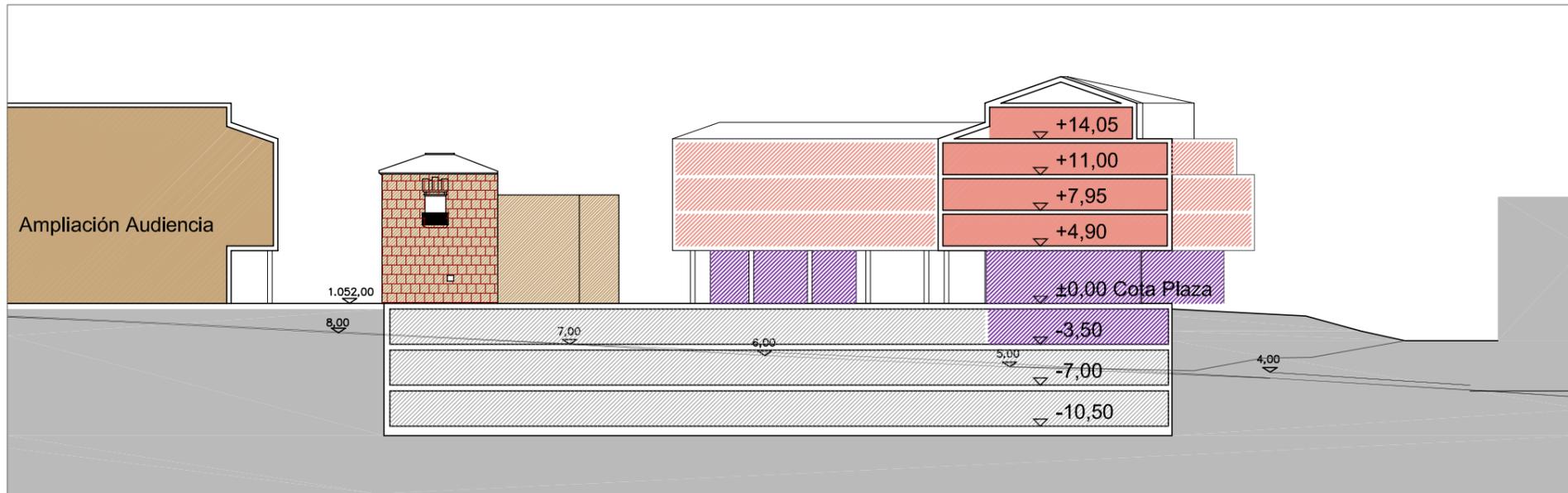


| Cotas absolutas | Definición alturas en cotas relativas | |
|-----------------|---------------------------------------|--------------------------|
| +1.041,50 | -10,50 | Cota suelo parking S 3 |
| +1.045,00 | -7,00 | Cota suelo parking S 2 |
| +1.048,50 | -3,50 | Cota suelo parking S 1 |
| +1.052,00 | ±0,00 | Cota suelo Plaza |
| +1.056,90 | +4,90 m | Cota suelo P 1ª s. Plaza |
| +1.059,95 | +7,95 m | Cota suelo P 2ª s. Plaza |
| +1.063,00 | +11,00 m | Cota suelo P 3ª s. Plaza |
| +1.066,05 | +14,05 m | Cota suelo P 4ª s. Plaza |
| +1.068,75 | +16,75 m | Cota máx. cornisa/alero |

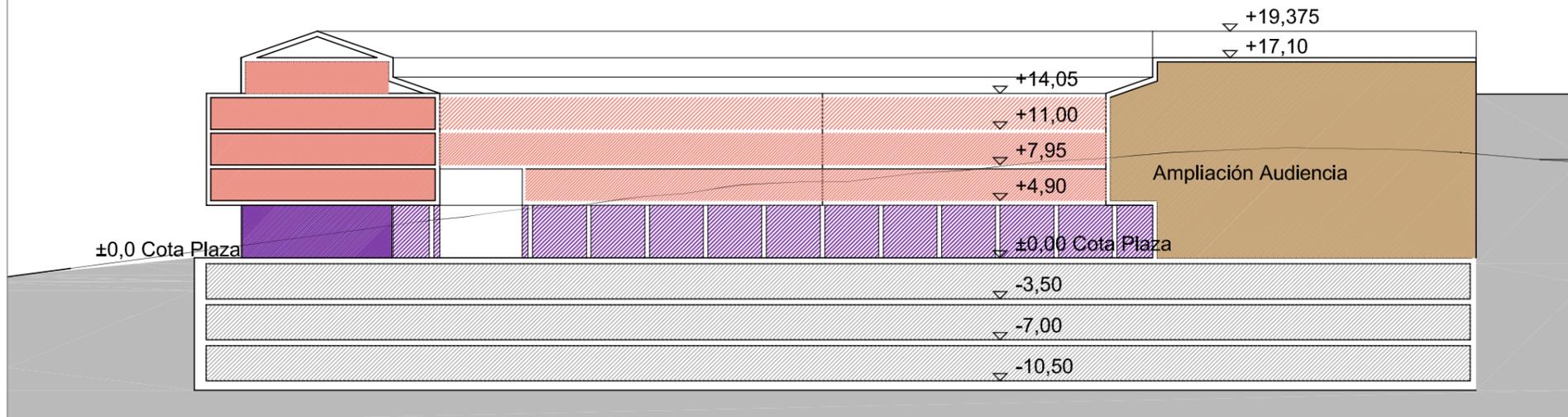
| | |
|--|-------------------------|
| | Delimitación Sector |
| | Alineación |
| | Ocupación máxima |
| | Alineación soportales |
| | altura máxima permitida |

| | |
|---|-------------|
| MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 26 "Audiencia-Plaza Nueva" | SORIA |
| APROBACIÓN DEFINITIVA | Agosto 2020 |
| Áreas de movimiento y alturas máximas. e1/500 | |
| PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Soria | |
| EQUIPO REDACTOR: María Heras Lasanta (Arquitecto) | |

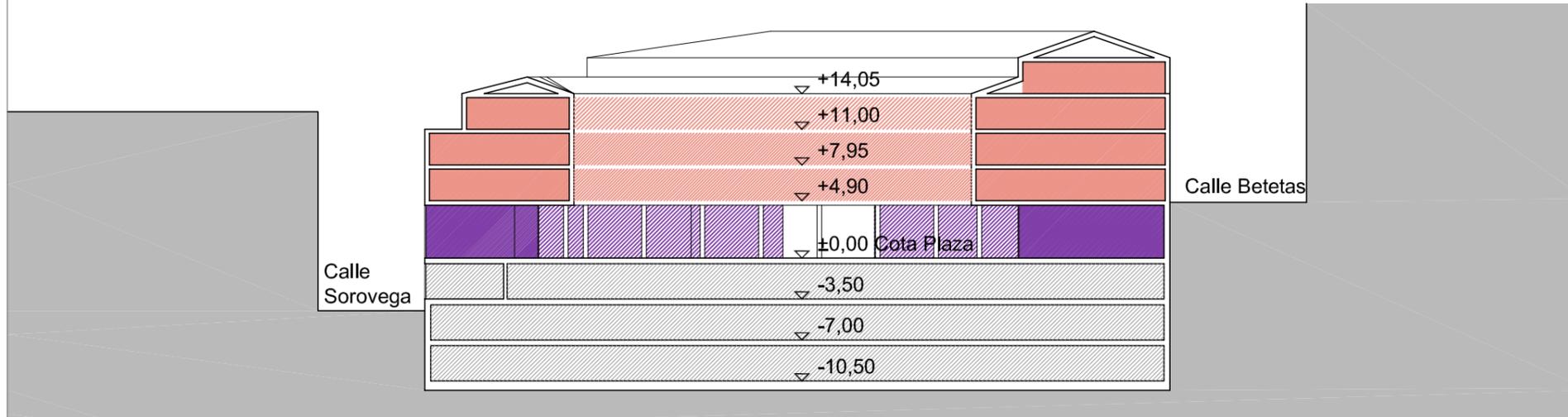
PO-03



Sección longitudinal AA'



Sección longitudinal BB'

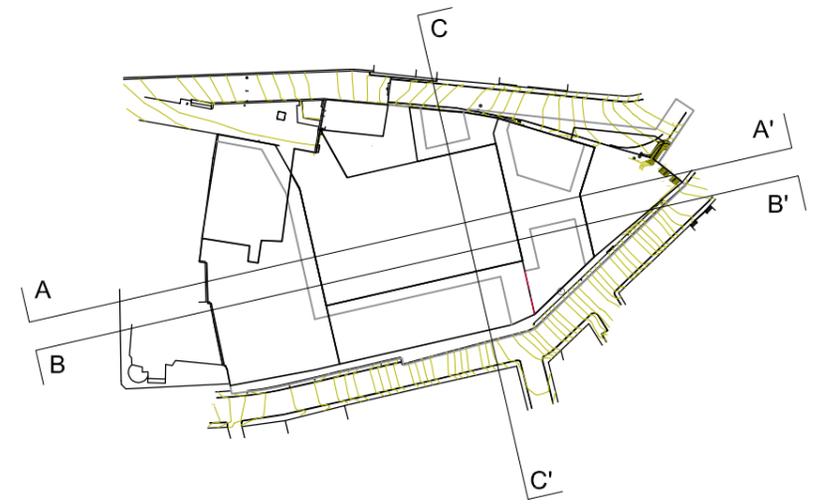


Sección transversal CC'

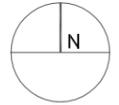
- Residencial Colectivo
- Terciario
- SG Equipamientos
- Aparcamiento

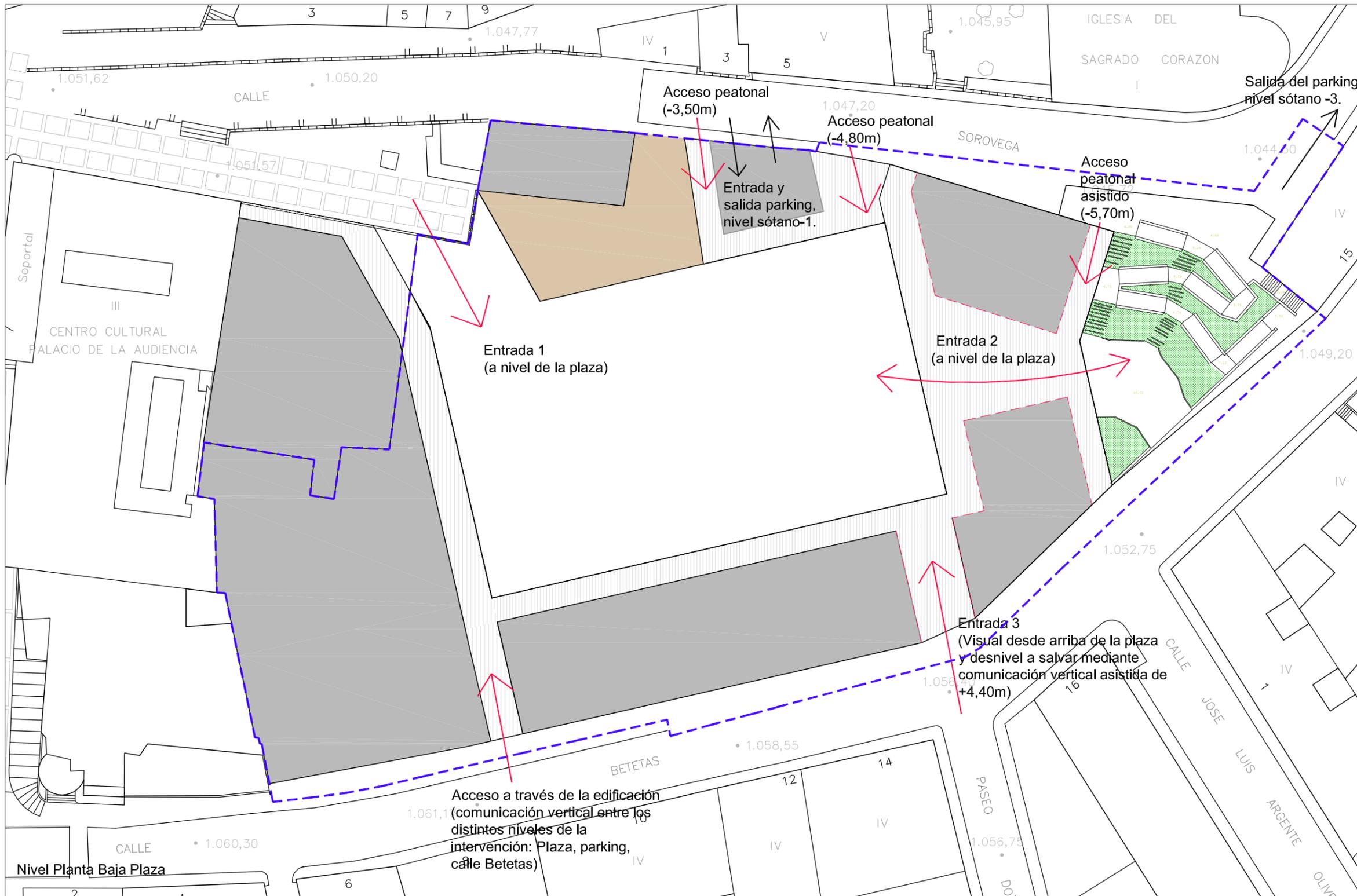
Rasante Calle Sorovega-Calle Postas

Rasante Calle Betetas



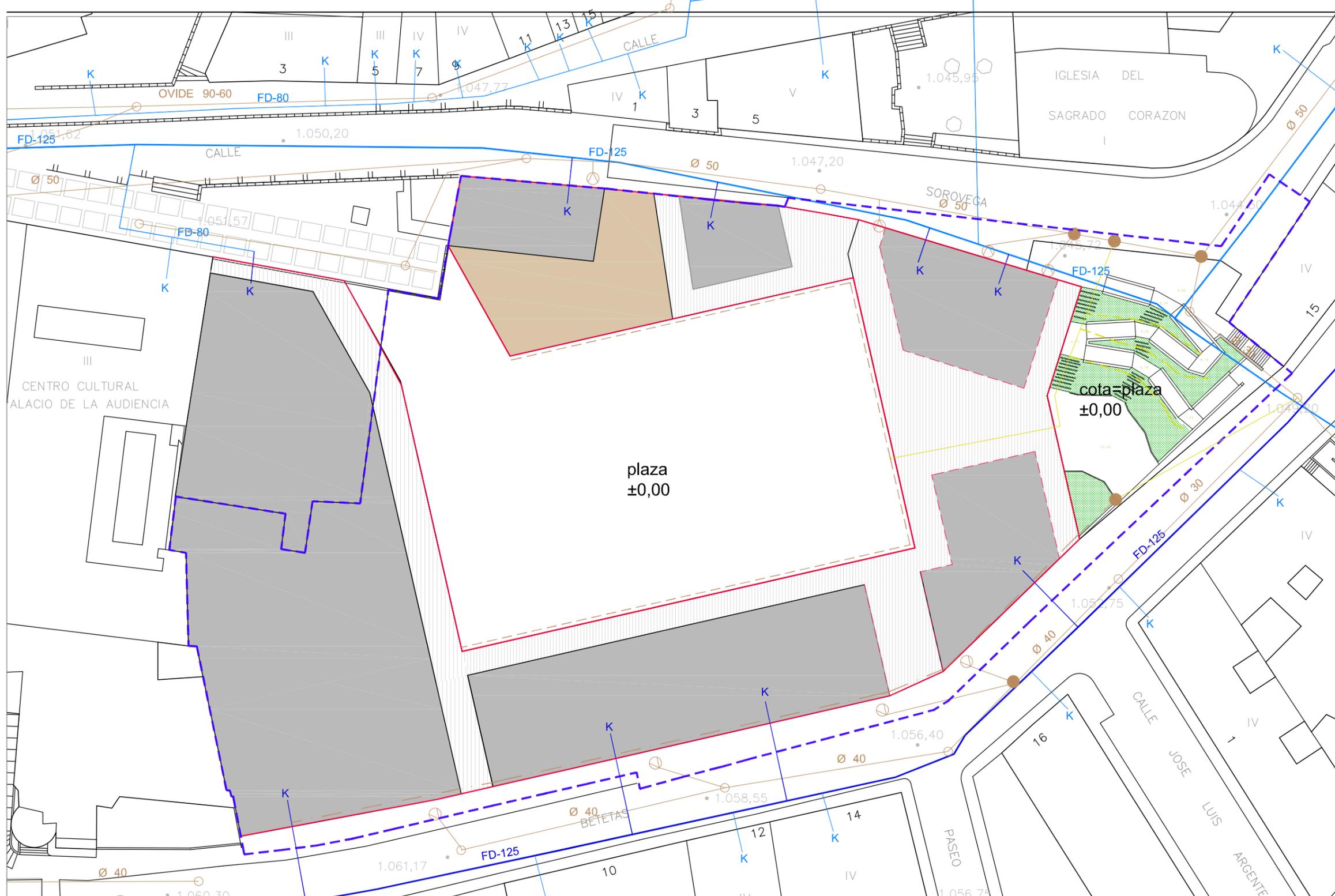
Esquema ubicación secciones e 1 / 2.000

| | | |
|---|---|---|
| MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 26 "Audiencia-Plaza Nueva" | SORIA |  |
| APROBACIÓN DEFINITIVA | Agosto 2020 | |
| Secciones con usos y alturas. | e 1/500 | |
| PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Soria |  Soria AYUNTAMIENTO | PO-04 |
| EQUIPO REDACTOR: María Heras Lasanta (Arquitecto) | | |



| | | | |
|---|--|--|-----------------------------------|
|  | Zonas verdes |  | Accesos/entradas peatonales plaza |
|  | Zonas edificadas |  | Accesos rodados parking |
|  | Espacio libre vinculado a equipamiento | | |
|  | Soportales y pasajes | | |

| | | | |
|---|--|---|--|
| MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 26 "Audiencia-Plaza Nueva" | | SORIA | |
| APROBACIÓN DEFINITIVA | | Agosto 2020 | |
| Accesos peatonales y rodados a parking. | | e 1/1.000 | |
| PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Soria | |  | |
| EQUIPO REDACTOR: María Heras Lasanta (Arquitecto) | |  | |
| | |  | |



| Red de Abastecimiento | | Red de Saneamiento | |
|-----------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|
| | red existente | | red existente |
| | acometida existente | | nuevo tramo de red |
| | red sustituida/reforzada | | pozo |
| | acometida nueva | | pozo nuevo |
| | | | acometida nueva |
| | | | drenaje plaza nueva |
| | | | drenaje espacio libre |
| | | | drenaje muro contención |

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 26
"Audiencia-Plaza Nueva"

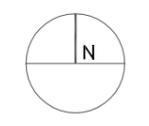
APROBACIÓN DEFINITIVA Agosto 2020

Redes 1. Abastecimiento y Saneamiento. e1/500

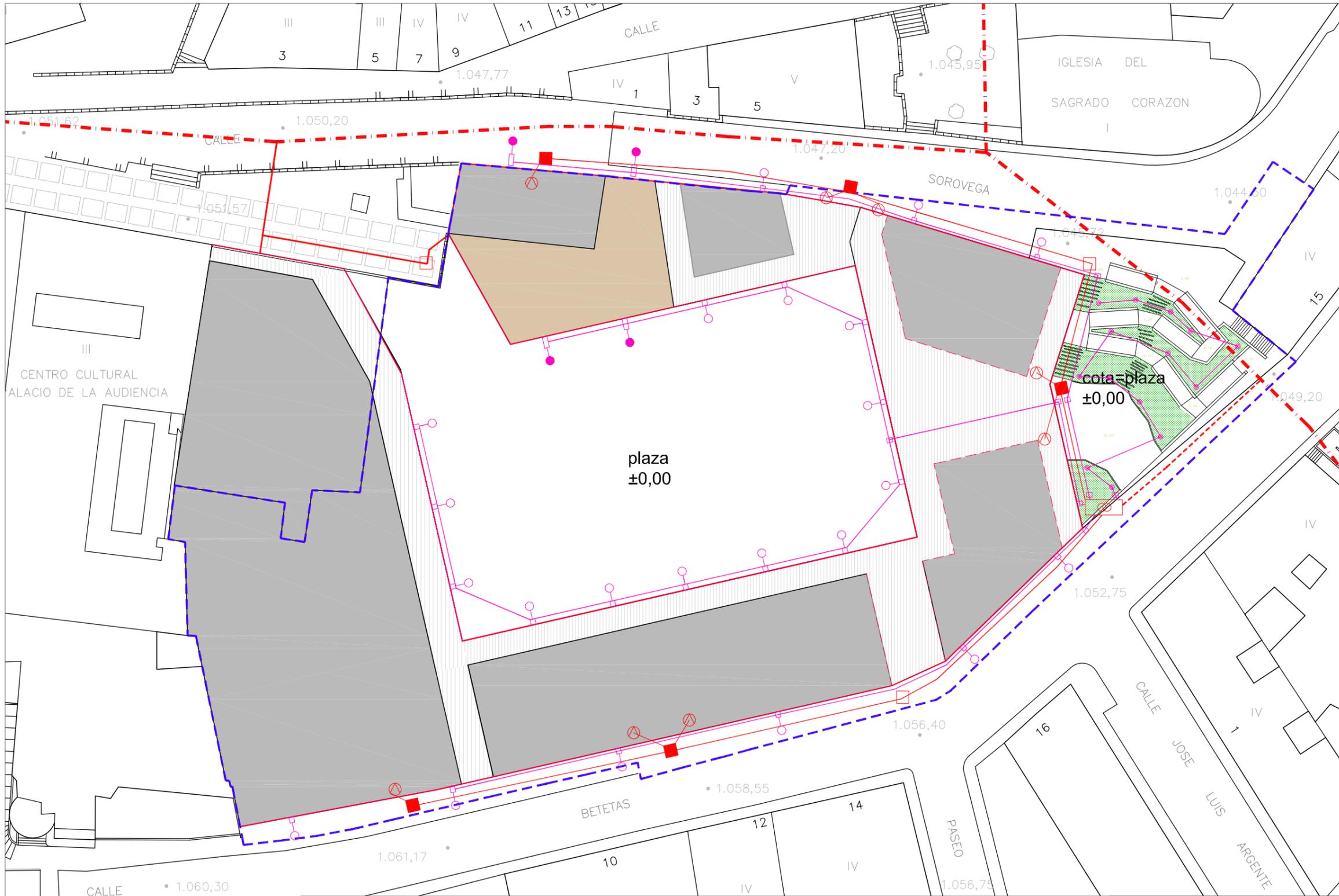
PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Soria

EQUIPO REDACTOR: María Heras Lasanta (Arquitecto)

SORIA



PO-07



| Red Eléctrica | | Red de Alumbrado | |
|---------------|-------------------------------|------------------|---------------------|
| | red existente media tensión | | red alumbrado |
| | red existente baja tensión | | farola |
| | red nueva media tensión | | brazo |
| | conducción nueva baja tensión | | luminaria empotrada |
| | C.T. | | C.T. |
| | arqueta registro canalización | | arqueta |
| | arqueta acometida nueva | | |
| | acometida nueva | | |

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 26
"Audiencia-Plaza Nueva"

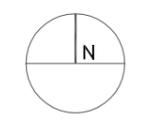
APROBACIÓN DEFINITIVA Agosto 2020

Redes 2. Eléctrica. Alumbrado. e1/500

PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Soria

EQUIPO REDACTOR: María Heras Lasanta (Arquitecto)

SORIA



PO-08



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

DN-CT y DN-NA CATÁLOGO Y NORMATIVA ARQUEOLÓGICA

APROBACIÓN DEFINITIVA

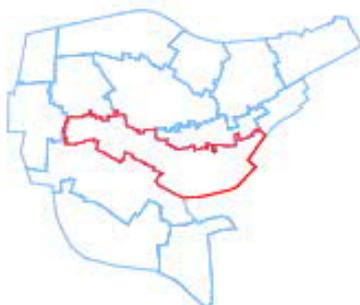
AGOSTO 2020

DN-CT: Catálogo

No se modifica. Se recogen a continuación las dos fichas del catálogo de inmuebles que pertenecen al sector ya sea el inmueble o su área de influencia.

| | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| COMUNIDAD DE CASTILLA-LEÓN | AYUNTAMIENTO DE SORIA | FICHA | 177 |
| PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE SORIA | DEL CONJUNTO HISTÓRICO | Nº I.B.C.C.L. | |
| 2012 | | CATASTRO | |
| CATÁLOGO URBANÍSTICO | | MANZANA | 47380 |
| DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO | EDIFICACION SINGULAR | PARCELA | 01 |
| SUBCONJUNTO | ALDIENCIA PROVINCIAL | PLANO ORDENACIÓN | PC-3B CP-FCH-177 |
| TITULARIDAD | PRIVADA ÚNICA | FECHA | |
| LOCALIZACIÓN | | DE REDACCIÓN | 15/07/2004 |
| | | DE ACTUALIZACIÓN | 04/05/2007 |
| | | VALORACIÓN / INTERÉS | |
| POSTAL | SORVEGA, Nº 8 | CALLE | |
| NÚCLEO POBLACIÓN | SORIA | ÁMBITO | CONJUNTO HISTÓRICO |
| R.B.I.C.C.L. | | | |
| GEOGRÁFICA-S.I.G. | Coord. X= 544755 Coord. Y= 4623818 | | |
| DATOS ADMINISTRATIVOS | | EDIFICIO * | ARQUITECTÓNICO |
| | | SUBCONJUNTO ** | MUY ALTO |
| | | P.E.R.I.P.C.H. 34 *** | ESTRUCTURAL 1 |
| | | PROTECCIÓN | |
| | | EDIFICIO * | ESTRUCTURAL |

UBICACIÓN Y VALORACIÓN DE SUBCONJUNTOS



** 1.- Muy Alto 2.- Alto 3.- Medio 4.- Bajo 5.- Sin interés

REFERENCIACIÓN DE ENTORNO



UBICACIÓN DE LA PARCELA EN EL PLANO CATASTRAL



TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN

| | | | |
|-------------------------|-----------------|-------------------------|----------|
| ORIGINAL / HISTÓRICO | TORRE DEFENSIVA | BAJOCUBIERTA/BUHARDILLA | |
| Nº DE PLANTAS | BAJA + 2 | RESTO PLANTAS | VIVIENDA |
| RELACIÓN CON LA CALLE | ALINEADA | PRIMERA | VIVIENDA |
| RELACIÓN CON LA PARCELA | SINGULAR | BAJA | TALLERES |
| OCUPACIÓN EN PLANTA | PARCIAL | SOTANO O SEMISOTANO | |

USO / APROVECHAMIENTO ACTUAL PLANTAS EDIFICACION

* Niveles de Protección: Estatal/Autonómico, Integral, Estructural, Ambiental.

*** P.E.R.I.P.C.H. 34: Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico - Integral, Estructural, Preventivo, Ambiental: Grado 1 - Grado 2 - Grado 3, Tipológico.

Reverso Ficha: 177



OBSERVACIONES Y SINGULARIDADES

TORRE DEFENSIVA DE TRES PLANTAS S.XVI
 ARQUITECTURA DEFENSIVA (TORRE)
 LA TORRE RESPONDE A LA TRADICIÓN MEDIEVAL.
 ARCO DE ACCESO CEGADO A LA CALLE LAS BETETAS
 EL ARCO DE BETETAS SE DEBERÁ TRASLADAR
 CATALOGACIÓN: ESTRUCTURAL (TORRE)
 AMBIENTAL (ARCO ALMENADO)
 LA PROTECCIÓN SE LIMITA A LA TORRE Y ARCO COLINDANTE.

DESCRIPCIÓN, HISTORIA Y BIBLIOGRAFÍA, EDIFICIO

| | |
|--|--|
| INTERÉS EDIFICIO | ALTO |
| INTERÉS (R,B,I,C,C,C,) | |
| EPOCA | S.XVI-XX |
| CRITERIOS DE VALORACIÓN | SER REPRESENTATIVO DE UN PERIODO HISTÓRICO SU SINGULARIDAD SU VALOR ARQUITECTÓNICO O DECORATIVO |
| DESCRIPCIÓN, NOTICIAS Y REFERENCIAS HISTÓRICAS | RECOGE LA MOD. PUNTUAL N°18 Como indica Frias (1988), esta casaca perteneció a la familia de los Betetas que adquirió a unos pocos siglos una amplia casa, en 1482, que fue reconstruida en 1536. Luchaba por una parte con la Casa de Justicia y por las otras con casas públicas. Este edificio civil fue escenario de gran número de acontecimientos acaecidos en Sevilla durante el siglo XVI, pasando a ser cárcel en el siglo XVIII y posada en el siglo XIX. En 1603 se produjo un gran incendio que destruyó gran parte del edificio, y sus ruinas se alzaron del pavimento de la ciudad. En 1912 fue demolido gran parte de la entrada principal quedando tan solo la parte Norte. |
| BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA | |

INTERÉS DE DETALLES DEL EDIFICIO ****

| ENTORNO | EXTERIOR / FACHADA | JARDIN / HUERTO / PARCELA | INTERIOR |
|---------|--------------------------------|---|---|
| ENTORNO | FACHADA ALTO CUBIERTA MEDIO | ORGANIZACIÓN PLANTACIÓN RIEGO CONSTRUCCIONES | ACCESOS ALTO PATIO ESCALERA ESTANCIA |
| ALTO | | | |

CALIDAD CONSTRUCTIVA

| | | | | | |
|---------|------------------------|-------------|--------|-----------|------|
| FACHADA | MAMPOSTERÍA Y SILLERÍA | CARPINTERÍA | MADERA | CUBIERTAS | TEJA |
|---------|------------------------|-------------|--------|-----------|------|

ESTADO DEL EDIFICIO E INTERVENCIONES POSIBLES

| | |
|--|-------------------------------------|
| ESTADO GLOBAL | BUENO |
| APROVECHAMIENTO | |
| INTERVENCIONES DE GENERAL APLICACIÓN * | ACONDICIONAMIENTO Y RESTRUCTURACIÓN |

**** Nivel de Interés: Muy Alto, Alto, Medio, Bajo

Interv. de general aplicación: Conservación y Mantenimiento, Consolidación y Reparación, Restauración y Recuperación

COMUNIDAD DE CASTILLA-LEÓN AYUNTAMIENTO DE SORIA
 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO
 DE SORIA 2012

CATÁLOGO URBANÍSTICO

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO CASA DE CULTURA
SUBCONJUNTO AUDIENCIA PROVINCIAL
TITULARIDAD PÚBLICA MUNICIPAL
LOCALIZACIÓN

POSTAL MAYOR, Nº PLAZA
NÚCLEO POBLACIÓN SORIA ÁMBITO CONJUNTO HISTÓRICO
R.B.I.C.C.L.
GEOGRÁFICA-S.I.G. Coord. X= 544897 Coord. Y= 4623829

DATOS ADMINISTRATIVOS

| |
|--|
| |
|--|

FICHA 134
Nº I.B.C.C.L.

CATASTRO

MANZANA 47380
PARCELA 06
PLANO ORDENACIÓN PO-3B CP-FCH-134

FECHA

DE REDACCIÓN 15/07/2004
DE ACTUALIZACIÓN 04/05/2007

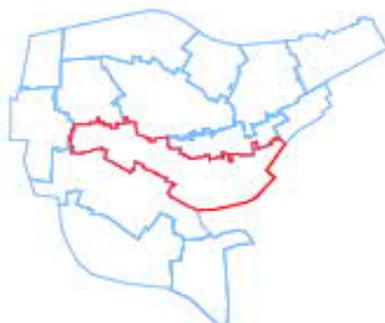
VALORACIÓN / INTERÉS

EDIFICIO * B.I.C.
SUBCONJUNTO ** MUY ALTO
P.E.R.I.P.C.H. 94 *** AMBIENTAL A1

PROTECCIÓN

EDIFICIO * INTEGRAL

UBICACIÓN Y VALORACIÓN DE SUBCONJUNTOS



** 1.- Muy Alto 2.- Alto 3.- Medio 4.- Bajo 5.- Sin Interés

REFERENCIACIÓN DE ENTORNO



UBICACIÓN DE LA PARCELA EN EL PLANO CATASTRAL



TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN

ORIGINAL / HISTÓRICO ANTIGUA AUDIENCIA PROVINCIAL
Nº DE PLANTAS BAJA + 2
RELACIÓN CON LA CALLE ALINEADA
RELACIÓN CON LA PARCELA CENTRADA
Ocupación en planta

USO / APROVECHAMIENTO ACTUAL PLANTAS EDIFICACION

BAJOCUBIERTA/BUHARDILLA
RESTO PLANTAS CULTURAL
PRIMERA CULTURAL
BAJA CULTURAL
SOTANO O SEMISOTANO

* Niveles de Protección: Estatal/Autonómico, Integral, Estructural, Ambiental.

*** P.E.R.I.P.C.H. 94: Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico - Integral, Estructural, Preventivo, Ambiental: Grado 1 - Grado 2 - Grado 3, Tipológico.

Reverso Ficha:



OBSERVACIONES Y SINGULARIDADES

REJERÍAS.
 GRAN SOPORTAL
 RELOJ MONUMENTAL.
 FUE LA ANTIGUA AUDIENCIA.
 FACHADA MONUMENTAL QUE ENCUBRE UNA ALTERACIÓN TIPOLOGICA RADICAL.
 FECHA INCOACIÓN: 11/03/1983
 FECHA BOE INCOACIÓN: 05/05/1983

DESCRIPCIÓN, HISTORIA Y BIBLIOGRAFÍA, EDIFICIO

| | |
|--|--|
| INTERÉS EDIFICIO | ELEVADO |
| INTERÉS (R,B,I,C,CJ,) | <input type="text"/> |
| ÉPOCA | s. XVIII <input type="text"/> AUTOR/PROMOTOR <input type="text"/> |
| CRITERIOS DE VALORACIÓN | SU SIGNIFICACIÓN HISTÓRICA EN SÍ MISMO SU SINGULARIDAD SU VALOR RECONOCIDO OFICIAL, DOCUMENTAL O ACADÉMICO |
| DESCRIPCIÓN, NOTICIAS Y REFERENCIAS HISTÓRICAS | El edificio se construye a cargo de la ciudad de Sorja en el año 1769, en sillería y mampostería. Presenta fachada con pórtico de arquería de medio punto sobre pilares y pilón nobil de balconada comba con cuatro vanos adintelados. Se erigió como Casa del Concejo en 1769, pasando posteriormente a ser sede de la Audiencia Provincial al ser otorgado el edificio por la corporación sorjana en 1859. Parece que fue levantado sobre casas del marqués de Valerazán. Según Carrasco (2004:260) fue proyectado en 1751 por el arquitecto del obispo Antonio Semano, para posteriormente levantarse ayudado los albañiles de José Orzáizeta y Domingo Ondátegui, informando finalmente Ventura Rodríguez en 1773. Actualmente el edificio se ha convertido en un centro cultural tras sufrir una gran transformación interior, modificando fuertemente su estado original. El Palacio fue declarado BIC en el año 1983. |
| BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA | <input type="text"/> |

INTERÉS DE DETALLES DEL EDIFICIO ****

| ENTORNO | EXTERIOR / FACHADA | JARDIN / HUERTO / PARCELA | INTERIOR |
|------------------------------|---|-------------------------------------|--|
| ENTORNO <input type="text"/> | FACHADA <input type="text"/> ALTO <input type="text"/> | ORGANIZACIÓN <input type="text"/> | ACCESOS <input type="text"/> ALTO <input type="text"/> |
| ALTO <input type="text"/> | CUBIERTA <input type="text"/> ALTO <input type="text"/> | PLANTACIÓN <input type="text"/> | PATIO <input type="text"/> |
| | | RIEGO <input type="text"/> | ESCALERA <input type="text"/> |
| | | CONSTRUCCIONES <input type="text"/> | ESTANCIA <input type="text"/> |

CALIDAD CONSTRUCTIVA

| | | | | | |
|---------|-------------------------------|-------------|-----------------------------|-----------|---------------------------|
| FACHADA | SILLERÍA <input type="text"/> | CARPINTERÍA | MADERA <input type="text"/> | CUBIERTAS | TEJA <input type="text"/> |
|---------|-------------------------------|-------------|-----------------------------|-----------|---------------------------|

ESTADO DEL EDIFICIO E INTERVENCIONES POSIBLES

| | |
|--|--|
| ESTADO GLOBAL | BUENO <input type="text"/> |
| APROVECHAMIENTO | <input type="text"/> |
| INTERVENCIONES DE GENERAL APLICACIÓN + | ACONDICIONAMIENTO <input type="text"/> |

**** Nivel de Interés: Muy Alto, Alto, Medio, Bajo

Interv. de general aplicación: Conservación y Mantenimiento, Conservación y Reparación, Restauración y Recuperación

DN-NA: Normativa Arqueológica

No se modifica. Se recogen a continuación las tres fichas de la normativa arqueológica relativas a las afecciones existentes en el sector.

Ficha 5. Nuestra Señora del Poyo.

Esta iglesia se encuentra reflejada en el Plano de Coello de 1860, situándose en el entorno del Palacio de los Señores de Beteta o Suero de la Vega. Rabal (1889) señala su situación “donde estuvieron las oficinas de Hacienda”, cuyo solar está actualmente ocupado por el actual colegio de El Sagrado Corazón. La zona sobre la que es posible el establecimiento de actuaciones arqueológicas se limita a la zona libre ocupada por viales y una pequeña plazoleta abierta en la trasera de los conocidos como cocheros de Gonzalo Ruiz.

Los edificios que circunda este sector de la ciudad responden a construcciones de época contemporánea, cuyas cimentaciones debieron afectar a los niveles preexistentes. Estos condicionantes determinarían el planteamiento de controles arqueológicos (Preventivo Grado 2), frente a medidas de mayor envergadura; sin embargo, a partir de las indicaciones aportadas desde la Unidad Técnica de Arqueología del Servicio Territorial de Cultura de Soria, se determinó la necesidad de modificar este nivel de protección a Preventiva Grado 1. Ello conlleva la disposición de sondeos previos en el ámbito recogido en los planos correspondientes, valorándose, en este caso, la facilidad a la hora de establecer los sondeos en una zona pública (viales) libres de edificación.

Ficha 17. Palacio de la Audiencia.

Este edificio, antiguamente la Casa del Concejo, incoado como Bien de Interés Cultural con categoría de monumento el año 1983, constituye el cierre oriental de la Plaza Mayor. Se trata de una construcción levantada en el siglo XVIII proyectado en 1751, fue informado finalmente por Ventura Rodríguez en 1773. Presenta planta rectangular con un pórtico de cinco grandes arcos de medio punto sobre pilares en la planta baja y balcón corrido en la superior, con cuatro huecos adintelados y moldurados, coronados por frontones triangulares rectilíneos. Ha sido completamente remodelado como centro cultural, modificando su estructura interna con el fin de dar respuesta a las necesidades de dicha instalación pública.

Las intervenciones arqueológicas realizadas con motivo de la construcción de la ampliación del Excmo. Ayuntamiento de Soria documentaron gran parte de la secuencia estratigráfica de la zona, confirmando la inexistencia de restos de interés sobre toda la superficie revisada.

Con el fin de atender a las indicaciones señaladas por el Servicio Territorial de Cultura de Soria se ha considerado necesario modificar en parte la primera zonificación planteada, con el fin de incluir una parte de la superficie dentro de la Protección Preventiva Grado 1. Se trata de una zona ajardinada situada al Sur, susceptible de conservar una secuencia arqueológica no alterada, al estar el espacio libre de edificaciones.

Este zonificación se complementa con otro espacio, con un nivel de protección Preventiva Grado 2, sobre el que consideramos suficiente establecer controles arqueológicos sobre las obras que pudieran afectar a su subsuelo. En su definición se ha tenido en cuenta que este solar ha estado ocupado por bloques de viviendas, cuya

construcción conllevó, sin duda, alteraciones de la secuencia estratigráfica preexistente.

En la definición de estos ámbitos se ha valorado la posibilidad de que la estructura urbana de la Plaza Mayor fuera, en origen, distinta a la actual, por lo que es posible que pudieran conservarse vestigios arqueológicos en niveles bajo cota 0 que pudieran aportar datos a este respecto.

En este caso se ha dejado fuera de normativa arqueológica el subsuelo ocupado por el edificio de la Audiencia, reconvertido en Centro Cultural, cuyas obras alteraron en su totalidad el subsuelo preexistente, y con ello la posible secuencia arqueológica. Así mismo quedan fuera las zonas ya alteradas (construcción del nuevo edificio del ayuntamiento, construcción del centro de mayores adosado al Palacio), y los espacios públicos ya documentados arqueológicamente, con resultados negativos.

Ficha 22. Palacio de Suero de Vega (Sorovega) o Torre de Doña Urraca.

Junto al Palacio de la Audiencia, cerrando una pequeña plazoleta que se abre entre ambos edificios, se conservan los restos del Palacio de los Sorovega (familia de los Suero Vega), cuya propiedad pasó a manos de la familia de los Betetas en 1536. A principios del siglo XVII sufre un incendio, del que ha perdurado la torre, pasando por diversos propietarios que llegaron a utilizarlo como posada. Contaría con patio interior con un recinto que mantiene aún su delimitación mediante una valla de piedra de mampostería de buena factura, en ocasiones almenada. El recinto interior fue posteriormente compartimentado, construyendo algunos edificios industriales, como los conocidos cocheros de Gonzalo Ruiz.

La delimitación de la zona de actuación arqueológica propuesta en el Plan Especial cubre por completo la manzana delimitada por la valla que circundaba el palacio. La revisión de la documentación planimétrica histórica (plano de Coello de 1860 o el catastral de 1868), refleja que la mayoría de este espacio no contaba con elementos construidos, correspondiendo con solares libres de edificación que al parecer cerraban la trama urbana de este sector. Teniendo en cuenta, por tanto, que este espacio podría conservar una secuencia estratigráfica escasamente alterada por obras recientes, se ha considerado conveniente aplicar una protección Preventiva Grado 1 que permite el establecimiento de excavaciones arqueológicas que posibilitan conocer la realidad del subsuelo y la secuencia estratigráfica conservada. Se incluye también en este ámbito de protección el subsuelo de los restos constructivos de carácter histórico (la conocida como Torre de Dña. Urraca), valorando la posibilidad de que se conserven evidencias de estructuras constructivas en el subsuelo.

Se ha estimado conveniente, además, establecer un Nivel de Protección Preventivo Grado 2, considerando que los controles arqueológicos son suficientes para poder localizar las posibles evidencias patrimoniales existentes en el subsuelo, centrado en aquellos sectores de la parcela que consideramos se han visto alterados en gran medida por las obras realizadas en época contemporánea.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



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

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

APROBACIÓN DEFINITIVA

AGOSTO 2020

DN-EE: Estudio Económico

Cualquier instrumento de Planeamiento que establezca la ordenación detallada de un ámbito ha de contener en su documentación un Estudio Económico (en los términos recogidos en el artículo 116 y en el apartado d) del artículo 136 del RUCyL), así como un Informe de Sostenibilidad Económica que ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Por otro lado, al tratarse de una actuación de Regeneración Urbana, el estudio económico deberá completarse también con la acreditación de la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación fijada esta última en términos tanto de rentabilidad como de equidistribución de beneficios y cargas (artículo 451 del RUCyL), incluyendo los siguientes apartados:

- a) *La estimación económica de los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.*
- b) *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.*
- c) *La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.*
- d) *Un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.*

Programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas. Viabilidad económica.

Evaluación económica de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios, conforme a lo establecido en el artículo 198 del RUCyL:

- Ejecución y regularización de las vías públicas previstas.

Para completar la presente actuación es preciso ejecutar los sistemas locales de vías públicas previstas, que en el caso de las SL-VI 01 y SL-VI-03, se trata de vías existentes, que solamente necesitan una renovación y adecuación a la nueva ordenación prevista, y que además ya cuentan con todos los servicios.

En cuanto al SL-VI-02, es decir la nueva plaza porticada, se ejecutará sobre el forjado superior del parking subterráneo previsto, por lo que los trabajos de movimientos de tierras, compactaciones, servicios, etc, se incluirán en la ejecución del propio parking, contando en este apartado, únicamente los costes de pavimentación, alumbrado, mobiliario urbano, y cualquier gasto dedicado al diseño y a dotar de calidad este nuevo espacio urbano.

De acuerdo con lo expuesto, se hace una estimación del coste en ratio por metro cuadrado ejecutado.

| COSTES EJECUCIÓN VIARIO | superficie | m2 a construir | estimación coste PEC* por m2 | Coste total |
|--|------------|-----------------|------------------------------|-------------|
| SL-VI 01- Adecuación viario en Calle Betetas | 411,37 | solo superficie | 120,00 | 49.364,40 |
| SL-VI 02-Nueva Plaza | 2.075,53 | solo superficie | 250,00 | 518.882,50 |
| SL-VI 03-Adecuación viario Sorovega/Postas | 221,36 | solo superficie | 120,00 | 26.563,20 |
| | | | | 594.810,10 |

*PEC= presupuesto de ejecución por contrata, incluidos proyectos, gastos generales y beneficio industrial, sin IVA.

- **Ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos.**

Los servicios urbanos, al tratarse de un suelo urbano que ya ha estado en uso, ya existen en la zona, si bien será preciso renovarlos en algunos casos y en otros ampliarlos o reforzarlos. El coste de la renovación o ampliación de todos los servicios urbanos de la zona, se incluyen en el ratio por metro cuadrado de coste de urbanización tanto de lo tramos de viario como de los espacios libres públicos.

- **Ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos.**

Hay que ejecutar además el sistema local de espacios libres previsto, EL-01. Se trata de un espacio libre en pendiente y que con su diseño (juego de rampas y escaleras, combinado con el ajardinamiento), debe resolver la accesibilidad entre las distintas cotas de referencia de la intervención: cota de la plaza, cota de la calle Betetas, cotas de las calles Sorovega y Postas. Además, por debajo de este espacio se ejecutará a su vez el acceso al sótano -3 del parking subterráneo previsto. Por toda esta complejidad, se estima un gasto sensiblemente superior al que suele preverse para este tipo de espacios urbanos, tal y como puede verse en el siguiente cuadro resumen:

| COSTES EJECUCIÓN ESPACIOS LIBRES | superficie | m2 a construir | estimación coste PEC* m2 | Coste total |
|---|------------|-----------------|--------------------------|-------------|
| SL-EL 01-Espacio libre de conexión accesible entre calles y plaza | 623,45 | solo superficie | 250,00 | 155.862,50 |
| | | | | 155.862,50 |

*PEC= presupuesto de ejecución por contrata, incluidos proyectos, gastos generales y beneficio industrial, sin IVA.

- **Trabajos vinculados con la ejecución del parking subterráneo previsto, y con el movimiento y contención de tierras.**

La ejecución del parking bajo la plaza es imprescindible para poder llevar a cabo la urbanización de la misma. También deberá ejecutarse el acceso al parking desde la calle Postas, que atraviesa bajo rasante el Espacio Libre EL-01, para que este pueda ser urbanizado y ajardinado.

Por otro lado, la ampliación de la calle Betetas, requerirá de la ejecución de un muro de contención, así como de algunos rellenos y compactaciones. Este muro de contención, es el mismo que servirá de muro perimetral del parking en los diferentes niveles bajo rasante previstos.

Hay que tener en cuenta además, que el parking alberga un número importante de plazas de aparcamiento de uso público.

Por todo esto, se va a considerar dentro de los gastos de urbanización un incremento del coste total de urbanización, que refleje la repercusión que suponen en los gastos de urbanización la contención de tierras necesaria para la ampliación de la calle Betetas, los trabajos de movimientos de tierras necesarios para acondicionar los niveles del espacio libre EL-01 así como para ejecutar a través de este el acceso al parking, y la ejecución de la base (forjado) del sistema local viario SL-VI-02, correspondiente a la plaza.

Se van a considerar afectadas por este sobre coste la parcela VI-01 de sistema local viario de calle Betetas y la parcela de espacios libres SL EL-01. Se estima dicho sobre coste por metro cuadrado a urbanizar por movimientos de tierra, compactaciones y contención de tierras, en un total de 75,00€/m² (en PEC). Resultando, por los conceptos explicados, el sobre coste total que vemos a continuación:

| Parcela | Calificación | Superficie m ² | sobre coste (PEC) €/m ² | Total € |
|----------|----------------|---------------------------|------------------------------------|-----------|
| SL EL-01 | Espacio Libre | 623,45 | 75,00 | 46.758,75 |
| VI-01 | Viario Betetas | 411,37 | 75,00 | 30.852,75 |
| | | | | 77.611,50 |

Además, dentro de los gastos de urbanización y dada la importancia para el desarrollo de toda la actuación, de la construcción del parking subterráneo, se va a considerar el coste de construcción de la parte pública del mismo, partiendo de la hipótesis de que éste se situará bajo el sistema local viario VI-02, ocupando uno de los niveles de sótano de los 2.075,53m² que éste tiene en superficie.

| Parcela | Calificación | Superficie m ² | coste PEC €/m ² | Total € |
|---------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|--------------|
| VI-02 | Parte pública parking | 2.075,53 | 528,87 | 1.097.685,55 |
| | | | | 1.097.685,55 |

- Demolición de edificaciones existentes.

Será preciso además derribar las edificaciones existentes que son incompatibles con el planeamiento. Se toma este valor del estudio económico del Estudio de Detalle:

| COSTES DEMOLICIONES EDIFICIOS EXISTENTES INCOMPATIBLES | | | | |
|--|-------------------------|------------|------------------|------------|
| volumen en m ³ | precio €/m ³ | total PEM | PEM+GG +BI (19%) | TOTAL |
| 22.700,00 | 8,07 | 183.189,00 | 217.994,91 | 217.994,91 |

Si aplicamos el incremento del IPC en Soria, desde julio de 2015 (fecha de redacción del Estudio Económico del ED) al último disponible (abril 2020), que es de un 3,7% obtendríamos:

| coste julio-2015 | coste abril 2020 |
|------------------|------------------|
| 217.994,91 | 226.060,72 |

El total de los gastos necesarios para ejecutar las obras necesarias para la urbanización, sería la suma de todos los conceptos anteriores (ejecución del viario y los espacios libres públicos, ejecución o ampliación-renovación de las redes de servicios, incremento de costes de urbanización por movimiento y contención de tierras y demolición de edificaciones incompatibles con el planeamiento), pero a estos habrá que sumar también como parte de los gastos de urbanización los siguientes gastos:

- **Elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística.**

Los gastos de elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión, así como todos los gastos asociados a la gestión urbanística (gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras, de publicaciones y notificaciones legalmente exigibles, relacionados con el Registro de la propiedad, tasas de gestión, gastos financieros,...), se estiman en un 12% del total de los costes de ejecución de la urbanización.

| TOTAL GASTOS EJECUCIÓN POR CONTRATA DE URBANIZACIÓN | |
|---|--------------|
| Concepto | Coste € |
| Ejecución Viario | 594.810,10 |
| Ejecución Espacios Libres | 155.862,50 |
| Sobre coste movimiento y contención de tierras | 77.611,50 |
| Construcción parte pública del parking | 1.097.685,55 |
| Demolición edificaciones incompatibles con plan. | 226.060,72 |
| | 2.152.030,37 |

Dado que los gastos de ejecución de la urbanización ascienden a 2.152.030,37€, los gastos de gestión, redacción de instrumentos, financieros, tasas, etc, se estima que ascenderán al 12% de dicha cantidad, es decir, a: **258.243,64€**

- **Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución.**

Aunque en esta actuación no se da ninguno de los supuestos indemnizatorios recogidos en el artículo 13 del RUCyL, sí ha de considerarse en concepto de indemnización a propietarios el valor del inmueble de la Torre de Doña Urraca, que pasa de ser privado a ser público, al cambiar su uso al de equipamiento, incorporándose al sistema local de equipamientos.

Para valorar el importe de la indemnización únicamente ha de considerarse el valor del inmueble, ya que el suelo, forma parte del estándar de cesión obligatoria como sistema local.

El edificio tiene tres plantas, y una ocupación aproximada de 157,39m², por lo tanto tiene su superficie construida total será de 412,17 m².

Si valoramos el coste de construcción de esos 412,17m² construidos, le aplicamos la depreciación por antigüedad, los costes de rehabilitación necesarios así como los costes derivados del mantenimiento con las restricciones que impone su nivel de protección, el resultado es que el supuesto indemnizatorio es económicamente despreciable o incluso se invierte, ya que puede incluso haber un beneficio al

desprenderse del inmueble, cuyos gastos de rehabilitación y mantenimiento debido a su nivel de protección, exceden el valor en su estado actual del propio inmueble.

- **Conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.**

Por las características técnicas de la actuación, se ejecutará simultáneamente todo el ámbito, ya que, bajo casi toda la superficie del sector se extiende el aparcamiento subterráneo previsto. Por ello, una vez terminado éste, podrán iniciarse las obras de urbanización propiamente dichas, que se espera se reciban inmediatamente, por lo que no se prevé la existencia de un período suficientemente largo entre la finalización de las obras y la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento, como para incluir en esta valoración económica el coste de mantenimiento de la urbanización en ese período. Éste coste se considera despreciable en este caso, dado el interés que el Ayuntamiento tiene en recibir las áreas públicas resultantes de la urbanización de esta actuación de regeneración urbana, y el hecho de que sea imprescindible técnicamente ejecutar éstas antes o simultáneamente a la ejecución de las edificaciones privadas.

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN:

El total de los gastos de urbanización será la suma de todos los conceptos anteriores, es decir:

| TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN | |
|--|--------------|
| Concepto | Coste € |
| Ejecución Viario | 594.810,10 |
| Ejecución Espacios Libres | 155.862,50 |
| Sobre coste movimiento y contención de tierras | 77.611,50 |
| Construcción parte pública del parking | 1.097.685,55 |
| Demolición edificaciones incompatibles con plan. | 226.060,72 |
| Supuestos indemnizatorios | 0,00 |
| gastos honorarios, gestión, financieros, etc,... | 258.243,64 |
| | 2.410.274,02 |

Nota: Debe tenerse en cuenta que todos los cálculos recogidos en este estudio económico relativos a los gastos de urbanización son tan solo una estimación, ya que el coste exacto de la misma sólo se podrá conocer con la elaboración del correspondiente proyecto de urbanización, así como con la tramitación de todos expedientes necesarios, la gestión, la financiación, etc.

Viabilidad económica de la actuación

La viabilidad económica de esta actuación quedará justificada mediante la comparación entre la inversión necesaria para llevar a cabo todo el proceso urbanizador, y los ingresos que esta puede generar, siempre y cuando en dicho balance los ingresos superen a las inversiones realizadas.

Los gastos totales necesarios para llevar a cabo toda la actuación de regeneración urbana, englobarán, junto con el conjunto de gastos de urbanización, el valor del suelo.

Para valorar el suelo, se utiliza el portal de valoraciones de bienes inmuebles en suelo urbano, de la Junta de Castilla y León, obteniéndose las siguientes valoraciones:

| PARCELA | UBICACIÓN PARCELA | PROPIEDAD | SUPERFICIE | VALORACIÓN (JCYL) |
|-----------|-------------------|-----------------------|------------|-------------------|
| parcela 1 | Sorovega, 6 | Ayuntamiento | 225,00 | 99.064,53 |
| parcela 2 | Sorovega, 8 | Privada (proindiviso) | 5.249,00 | 1.111.395,24 |
| parcela 3 | Sorovega, 10 | Privada (proindiviso) | 977,00 | 941.066,49 |
| | | | | 2.151.526,26 |

Por lo tanto, el valor total del suelo, según valoración de mayo de 2020, será de **2.179.864,50€**

Para obtener el total de la inversión sumaremos los gastos totales de urbanización al valor que hemos obtenido del suelo y tendremos:

| TOTAL GASTOS DE LA ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN URBANA | |
|---|--------------|
| Total gastos urbanización | 2.410.274,02 |
| Total coste suelo | 2.151.526,26 |
| | 4.561.800,28 |

Los ingresos que la actuación puede generar, se basan en la venta de los inmuebles construidos, es decir, de las 70 viviendas y de los locales comerciales que resulten en los más de 900m² de uso terciario previstos.

Para obtener el valor de venta de los inmuebles resultantes en el desarrollo de la presente MP se ha tenido en cuenta, en el caso de las VPP los valores regulados por la Junta de Castilla y León (precio máximo de venta de VPP, trasteros y plazas de aparcamiento asociados). Para la vivienda libre se ha hecho un estudio del mercado de viviendas nuevas existentes en el casco histórico de Soria, obteniéndose el precio medio de venta por metro cuadrado útil de vivienda. De la misma forma se ha obtenido un precio medio de las plazas de garaje y los trasteros.

Para el cálculo del número de plazas de garaje totales, se ha aplicado la exigencia del PGOU, de ejecutar 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda.

Para el cálculo del valor de venta de los locales se ha recabado el coste de los locales nuevos en venta existentes en el casco histórico, obteniéndose un valor medio de venta del metro cuadrado de local de uso terciario.

COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Habrà de tenerse en cuenta para el balance de beneficios, el coste de la ejecución de los inmuebles con uso lucrativo de la actuación, es decir, los edificios de uso residencial y terciario. Para la estimación de estos costes de construcción se aplican los módulos contenidos en el Anexo a la Ordenanza Municipal del ICIO, con un coste en PEM de 524,00 €/m²c, que en PEC (incluidos GG, BI y costes de proyectos y dirección de obra, por un valor del 29%) es de 675,96€/m²c, para las viviendas colectivas, tanto libres como VPP, y un PEM de 628,80€/m²c (811,15€/m²c en PEC) para los locales comerciales.

| | edificabilidad/superficie edific. | niveles | PEC €/m ² C | total gastos construcción |
|----------------------------|-----------------------------------|---------|------------------------|---------------------------|
| VL | 5.149,42 | | 675,96 | 3.480.801,94 |
| VPP | 2.206,90 | | 675,96 | 1.491.776,12 |
| Parte privada aparcamiento | 2.199,66 | 2,00 | 528,87 | 2.326.668,37 |
| Terciario | 952,43 | | 811,15 | 772.563,59 |
| | | | | 8.071.810,03 |

Con todos estos valores, se obtiene la estimación de los ingresos totales:

| | Edificabilidad | Superficie útil viviendas | Precio venta m ² útil | Nº de plazas/trasteros | Precio plaza/trastero | Ingresos totales |
|---------------------------------|----------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| Viviendas Libres | 5.149,42 | 4.119,54 | 2.002,86 | | | 8.250.853,87 |
| Plazas aparcamiento | | | | 72,00 | 18.192,00 | 1.309.824,00 |
| Trasteros | | | | 48,00 | 5.821,44 | 279.429,12 |
| Viviendas de Protección Pública | 2.206,90 | 1.765,52 | 1.212,80 | | | 2.141.222,66 |
| Plazas aparcamiento | | | | 33,00 | 18.192,00 | 600.336,00 |
| Trasteros | | | | 22,00 | 5.821,44 | 128.071,68 |
| Terciario | 952,43 | 761,94 | 1.150,00 | | | 1.095.294,50 |
| | | | | | | 13.805.031,83 |

Si comparamos los gastos o inversiones a realizar para llevar a cabo la actuación con los ingresos que la actuación puede generar el balance quedaría como sigue:

| BALANCE INGRESOS/GASTOS | |
|-------------------------|---------------|
| Ingresos | 13.805.031,83 |
| Costes Construcción | 8.071.810,03 |
| Gastos | 4.561.800,28 |
| | 1.171.421,52 |

Por lo tanto **la actuación es viable** con un balance positivo de los ingresos sobre los gastos que, a falta de un estudio más exhaustivo, se cuantifica en un total de **1.171.421,52€**

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INGRESOS

INGRESOS POR IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles).

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponden, en nuestro caso, al incremento de la recaudación del mencionado IBI.

Dado que en la nueva ordenación propuesta el número de viviendas a construir en este sector es de 70 y considerando un tipo medio de los valores actuales de viviendas nuevas en la zona, y que las viviendas a construir han de conformar el perímetro de un nuevo y emblemático espacio urbano, por tanto han de presentar una calidad y una singularidad relevante, vamos a considerar un valor medio de IBI de 300€/vivienda, considerando en este valor incluidos también las plazas de garaje y trasteros que se vincularán a la misma. Por lo que se obtendría una recaudación aproximada en este concepto de 21.000,00€/año.

Aplicando un criterio similar a las superficies de uso terciario, y tomando como referencia locales comerciales de la zona centro de la ciudad, se calcula una recaudación de este tipo de establecimientos por metro cuadrado en este uso de 6,50€/m²/año. Como los metros cuadrados destinados a terciario en la actuación son 952,43m², la recaudación total anual aproximada por este tipo de establecimientos sería de 6.190,80€/año.

Obteniéndose un total de ingresos por IBI de 27.190,80 €

Por otro lado hay que tener en cuenta que los solares urbanos que forman parte de la actuación, actualmente están grabados con los siguientes valores de IBI:

- C/ Sorovega, 6, de propiedad municipal, no se grava con impuestos.
- C/ Sorovega, 8, debería pagar 1.401,09€/año, pero lleva años sin cumplir con dicha obligación.
- C/ Sorovega, 10, debería pagar 1.998,72€/año, pero sucede como en el caso de Sorovega, 8.

Ingresos IBI que deberían existir actualmente:

| | |
|-------------------------|----------|
| INGRESOS IBI (actuales) | |
| Sorovega, 8 | 1.401 |
| Sorovega, 10 | 1.998,72 |
| | 3.399,81 |

Ingresos IBI con el futuro desarrollo:

| INGRESOS IBI (futuros) | nº de viv. | superficie | IBI promedio | total |
|------------------------|------------|------------|--------------|-----------|
| viviendas | 70 | | 300,00 | 21.000,00 |
| locales | | 952,43 | 6,50 | 6.190,80 |
| | | | | 27.190,80 |

Por lo tanto **el aumento de ingresos por IBI** sería de:

27.190,80€-3400€=**23.790,99€**

INGRESOS POR IAE (Impuesto sobre actividades económicas).

Dada la incertidumbre respecto al volumen de actividad (terciario) que va a instalarse, y el tiempo que dicha actividad va a tardar en fijarse en la zona, y que el monto total de dicho impuesto no es muy elevado, no vamos a considerarlo en este estudio.

INGRESOS POR IVTM (impuesto sobre vehículos de tracción mecánica).

Según los datos obtenidos en el Instituto Nacional de Estadística, la media de vehículos por vivienda en Soria se establece en 1,50, no obstante, vamos a considerar un número más conservador dado que en los primeros años, el número de vehículos vinculados a las nuevas viviendas será menor, y también es posible que se trate en muchos casos de vehículos que ya antes de esta actuación, tributaban en Soria. Así que vamos a considerar que sólo hay 0,5 vehículos nuevos por vivienda. Considerando una media de 180 € por vehículo, los ingresos obtenidos a través de este impuesto serían:

| | |
|---------------|----------|
| INGRESOS IVTM | |
| nº de coches | 35 |
| IVTM promedio | 180,00 |
| | 6.300,00 |

El incremento de los ingresos totales del Ayuntamiento generado por la nueva actuación sería la suma de los distintos nuevos ingresos generados por los impuestos:

| | |
|------------------------|-----------|
| AUMENTO TOTAL INGRESOS | |
| IBI | 23.790,99 |
| IVTM | 6.300,00 |
| | 30.090,99 |

GASTOS

Costes de implantación y mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios (realizando una valoración sobre el incremento de las superficies urbanizadas)

Mantenimiento del viario. En las redes viarias, las actividades de limpieza y conservación ordinaria, que son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías.

Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones).

Se considera un valor de 8,60 €/m² anuales de mantenimiento del viario, de acuerdo con los datos obtenidos de la página del Ministerio de Hacienda del Gobierno de

España, CESEL: Coste Efectivo de los Servicios de las Entidades Locales (2016). Aplicando este dato a la superficie total de viario nuevo a mantener, se obtiene el incremento anual del gasto municipal en mantenimiento del viario. En este caso, el único viario nuevo es la plaza, el SL- VI 02.

Mantenimiento de las zonas verdes públicas. En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 2,50 €/m² anuales de mantenimiento de las zonas verdes, de acuerdo con los datos obtenidos de la página del Ministerio de Hacienda del Gobierno de España, CESEL: Coste Efectivo de los Servicios de las Entidades Locales, año 2016. Por tanto el coste anual de este mantenimiento se obtendrá aplicando el valor anterior al dato de la superficie de zonas verdes del sector, que son el espacio libre vinculado a la Torre de Doña Urraca, y el espacio libre situado al este del sector.

Alumbrado público existe ya en las calles del perímetro de la actuación, por lo que el gasto municipal en alumbrado únicamente se verá incrementado por el alumbrado de la nueva plaza (SL VI-02). Se estima un gasto anual en el alumbrado de esta zona de 3.500 €/año.

Los gastos para el abastecimiento de agua, red de saneamiento, sistema de recogida de basuras, etc. se incrementan mínimamente, ya que la zona ya es suelo urbano, y su entorno está abastecido de todos estos servicios, y además, el nuevo gasto originado se verá compensado con las tasas municipales que se cobran de cada uno de los servicios.

El conjunto de gastos de mantenimiento de infraestructuras y prestación de servicios quedaría resumido en el cuadro siguiente:

| GASTOS MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS | | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------|
| | superficie m ² | coste por m ² /año | total |
| Red viaria | 2.075,53 | 8,60 | 17.849,56 |
| Espacios libres | 623,45 | 2,50 | 1.558,63 |
| Alumbrado | | | 3.500,00 |
| Prestación servicios | Se compensa con el pago de tasas | | 0,00 |
| | | | 22.908,18 |

BALANCE INGRESOS/GASTOS

| BALANCE INGRESOS/GASTOS | |
|-------------------------|-----------|
| Ingresos | 30.090,99 |
| Gastos | 22.908,18 |
| | 7.182,80 |

Si comparamos los ingresos totales previstos con los gastos generados por el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y la prestación de servicios, vemos que el balance es positivo para las arcas municipales, por tanto, **esta actuación es sostenible desde el punto de vista económico para el Ayuntamiento.**

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



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

DN-MR MEMORIA DE REGENERACIÓN URBANA

APROBACIÓN DEFINITIVA

AGOSTO 2020

DN-MR: MEMORIA DE REGENERACIÓN URBANA

De acuerdo con lo recogido en los artículos 445 y 451 del RUCyL, una actuación como la que nos ocupa deberá quedar convenientemente justificada y documentada recogiendo en su Memoria los siguientes contenidos (art. 445):

- a) *La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como su necesidad y conveniencia.*
- b) *La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales.*
- c) *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.*
- d) *La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuestos, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes, y el horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- e) *El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la operación.*

Al tratarse de una actuación de Regeneración Urbana, el estudio económico de la actuación deberá completarse también con la acreditación de la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación fijada esta última en términos tanto de rentabilidad como de equidistribución de beneficios y cargas (artículo 451 del RUCyL), incluyendo los siguientes apartados:

- a) *La estimación económica de los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.*
- b) *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.*
- c) *La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.*
- d) *Un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.*

T.I. JUSTIFICACIÓN DE LOS FINES E INTERESES PÚBLICOS, NECESIDAD Y CONVENIENCIA.

El principal objetivo de la presente actuación de regeneración urbana es mejorar sustancialmente la ordenación de la zona, mejorando tanto los espacios y edificaciones públicas resultantes como las edificaciones de uso privado, para con ello favorecer e impulsar el desarrollo y la regeneración del ámbito y que éste a su vez sirva de estímulo para la revitalización del resto del casco histórico.

Para abordar con éxito la reordenación de la zona y tratar de resolver las problemáticas que en ella se dan, hay que tener en cuenta que:

- Desde hace tiempo, el centro de la actividad urbana se ha desplazado hacia el oeste de la ciudad, alejándose de lo que fue históricamente el corazón de la vida de los sorianos.
- Por otro lado, la búsqueda de estrategias que conecten y faciliten el acceso al río desde el casco, tanto para los residentes como para los visitantes y turistas, es un asunto del que se ha debatido desde hace décadas sin llegar a conseguir propuestas firmes que logren este objetivo.
- Actualmente el sector objeto de la presente modificación es un vacío urbano bastante grande en relación con las dimensiones del casco, cerrado, infranqueable, que funciona como “tapón” y elemento disuasorio para ir más allá de la Plaza Mayor, en dirección al este y hacia el río, convirtiendo la Plaza Mayor, sin serlo, en el límite hacia el este del centro histórico.

Tiene, por tanto, esta importante intervención urbana, la vocación y el reto de invertir el desequilibrio de fuerzas que se ha producido entre el nuevo centro, ubicado en torno a la Plaza Mariano Granados, y el antiguo centro histórico, localizado en la Plaza Mayor, así como fomentar el vínculo y mejorar su interconexión con la vaguada que conduce hasta el río, y pudiendo también favorecer el acceso desde la Plaza Mayor hasta el Castillo. Este espacio, además de convertirse en un foco de actividad en sí mismo, ha de dejar de ser el límite, la frontera infranqueable, para convertirse en el nexo con lo que sucede “más allá” de la Plaza Mayor, que invite a ser atravesado y sea el enlace con las calles que bajan hasta el río.

La ordenación vigente, la recogida en el Estudio de Detalle aprobado, además de no hacer frente a los problemas expuestos en el párrafo anterior, plantea una serie de dificultades y problemas para su desarrollo, que ya han sido expuestos y descritos convenientemente en la Memoria Vinculante, y que la nueva ordenación propuesta sí resuelve.

Hay que tener en cuenta que, además, la actividad urbanística pública, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, debe orientarse a la consecución de una serie de objetivos, entre los que se encuentra la protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural (artículo 4, apartado b, punto 9º); y también impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se

encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social (artículo 4, apartado f).

El ámbito que nos ocupa es, sin duda, un espacio urbano relevante, un ámbito singular, que hay que proteger como Patrimonio Cultural, mediante la regulación sectorial que le es de aplicación pero también, favorecer dicha protección y ponerlo en valor a través del planeamiento, tal y como quiere hacerse con la presente modificación. No parece que la situación óptima para un inmueble catalogado, con protección estructural, sea la de estar calificado como residencial (privado), uso al que posiblemente tampoco, en su configuración física, se adapte adecuadamente, a pesar de haber contenido ese mismo uso en el pasado, dado que las condiciones físicas del inmueble no reúnen los requisitos mínimos de habitabilidad y confort, ni estándares contemporáneos y no pudiéndose modificar, debido a su nivel de protección.

Al respecto la Ley de Regeneración Urbana establece en su artículo 37, apartados a) y c), lo siguiente:

El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la protección del patrimonio cultural, y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para que:

a) Se favorezca la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

(...)

c) En las áreas de manifiesto valor cultural, y en especial en los conjuntos históricos declarados como Bien de Interés Cultural, se asegure que las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes sean coherentes con las constantes y tipos arquitectónicos, en particular en cuanto a altura, volumen, color, composición y materiales exteriores.

Nos encontramos también en un caso claro de espacio urbano vulnerable tal y como lo define la Ley de Suelo. Por tanto, está más que justificada la actuación municipal para impulsar la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana.

Igualmente, queda justificada la definición en la zona de un **ámbito de regeneración urbana**, ya que en el área se dan todas las condiciones para ello, conforme a lo prescrito en el artículo 447 y el apartado 3.g) del artículo 5 del RUCyL:

Artículo 447. Objeto.

Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, así como también la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

Artículo 5. 3. G) Impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

1º) Que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado.

2º) Donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por motivos:

- *Demográficos, tales como envejecimiento, desestructuración familiar o inmigración.*
- *Económicos, tales como desempleo, precariedad laboral o insuficiencia de ingresos.*
- *Sociales, tales como discapacidad, bajo nivel formativo u otros factores de vulnerabilidad social.*

Por otro lado y tal y como se señala en el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, *existe una contradicción entre la ordenación general vigente (la aprobada en 2013) y la normativa urbanística general, cuestiones que no fueron resueltas en la ordenación detallada vigente (el estudio de detalle de 2015).* Estas contradicciones podrán también resolverse, modificando la ordenación, y considerando este ámbito como una zona de regeneración urbana, y aplicando *nuevos criterios, incluidos en la normativa urbanística con posterioridad a la aprobación de la ordenación general y detallada vigente.*

Estas contradicciones se refieren fundamentalmente al cumplimiento del artículo 86 bis del RUCyL, que con la ordenación del ED y la carga de SG era imposible de satisfacer, ni siquiera en el caso de tratarse de un área de regeneración urbana, ya que para el cálculo de la edificabilidad máxima y del número máximo de viviendas, ha de tomarse como referencia la Superficie Neta del sector, es decir, la de éste, deduciendo la superficie dedicada a Sistemas Generales (deducción que, erróneamente, no se hacía en el ED). Por tanto, cargar con sistemas generales (que además no tienen entidad suficiente, ni morfología y finalidad adecuada para serlo) el sector objeto de la modificación supondría una importantísima reducción de la edificabilidad máxima del sector (a 2.873,02m² o a 4.309,53m² en el caso de tratarse de una actuación de regeneración urbana), así como de su número máximo de viviendas (a 20 o a 30 en caso de tratarse de una actuación de regeneración urbana), lo cual, como se puede comprobar en el estudio económico, haría inviable su desarrollo y por tanto el proceso de regeneración urbana que quiere emprenderse e impulsarse con este instrumento de planeamiento.

Tratándose como se trata de un desarrollo absolutamente fundamental para la regeneración y revitalización del casco histórico de la ciudad, es un desarrollo de incuestionable interés público para el conjunto del municipio, por lo que debe favorecerse su viabilidad, como se trata de hacer en la presente MP, a través del planeamiento.

Con todo lo expuesto, el interés público de la propuesta queda ampliamente justificado, dado que la nueva ordenación mejora la existente y además, es necesario, conveniente y oportuno resolver las contradicciones existentes entre la ordenación general y detallada vigente y la normativa urbanística general, lo cual se afronta y se consigue, como ya se ha explicado, también a través de esta actuación.

La mejora de la ordenación en cuanto a distribución de volúmenes, se fundamenta en los siguientes puntos:

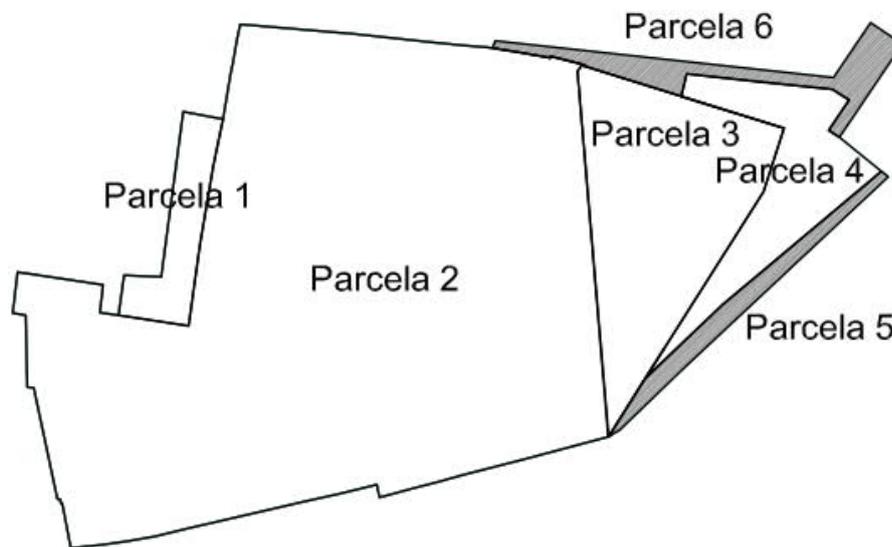
- La nueva ordenación corrige los graves problemas que la del Estudio de Detalle genera, ya que en ésta no se obvian la difícil topografía del ámbito y la necesidad de integrarlo adecuadamente en el entorno y en la trama urbana que lo envuelve, de hecho se resuelve con el diseño urbano del nuevo espacio libre previsto al este de la intervención, la accesibilidad entre la calle Betetas, la calle Postas y la nueva plaza.

- Permite preservar mejor y pone más en valor la Torre de Doña Urraca, al asignarle un uso acorde con sus características, y modificar los volúmenes que la enmarcan, dejándola exenta y enmarcada por un pequeño espacio libre de edificaciones.
- La ubicación de este espacio en una zona del casco histórico degradada, con edificaciones en ruina y en desuso, en proceso de degradación, permitirá regenerar este ámbito y su efecto puede ser un impulso para la regeneración del resto del casco.
- Gracias a la modificación de la distribución de los volúmenes edificables del sector, se puede dotar a la ciudad de un espacio urbano representativo, compacto, cerrado, sin problemas de accesibilidad, ..., del que actualmente carece, ya que la Plaza Mayor no tiene estas características (es un espacio irregular, alargado, fragmentado, con escalones y desniveles, ...). Esta nueva plaza se crea con el fin de que llegue a ser un espacio significativo de la ciudad, un lugar de reunión, socialización y el sitio óptimo para la celebración de eventos y actividades de interés ciudadano.

T.II. INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO, PROPIETARIOS Y OCUPANTES LEGALES.

El ámbito de la actuación de Regeneración Urbana propuesta 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 (m ²) |
|-----------|------------------------|-----------------------|------------------------------|
| 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

En estas parcelas encontramos varios inmuebles, todos ellos actualmente sin uso y desocupados (no hay, por tanto ningún ocupante legal), y la mayoría de ellos en estado de ruina. Los inmuebles contenidos en cada parcela se listan a continuación:

- Parcela 1, Sorovega, 6, está libre de edificaciones actualmente.
- Parcela 2, Sorovega, 8, contiene varias edificaciones, una de ellas, la Torre de Doña Urraca, es un edificio protegido y catalogado, hay en esta parcela además varias edificaciones (edificación en forma de nave en el centro del solar, edificación alargada próxima a esta, dos edificaciones junto a la alineación de la calle Betetas) en estado de ruina.
- Parcela 3, Sorovega, 10, contiene el edificio conocido como los Cocheros de Gonzalo Ruiz.
- Parcelas 4, 5 y 6, son actualmente parte del viario y por lo tanto de propiedad pública y libres de edificaciones.

T.III. COMPARATIVA PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS.

La nueva ordenación mantiene invariables respecto a la ordenación vigente (ED) la edificabilidad máxima, así como el reparto de esta entre los usos, y las tipologías edificatorias propuestas, pero todo ello con una distribución del volumen edificable diferente (tal y como se explica en la memoria vinculante y puede verse en las imágenes de la maqueta contenidas en el presente documento). La densidad, aunque se mantiene el número máximo de viviendas, desciende ligeramente al aumentar levemente la superficie del ámbito.

Se produce un cambio en las dotaciones urbanísticas, en lo relativo a las reservas para espacios libres públicos, equipamiento y viario, las cuales, además de cambiar en dimensiones, pasan, en el caso de los espacios libres y los equipamientos, de ser Sistemas Generales a ser Sistemas Locales, como ya se ha explicado y justificado en la Memoria Vinculante.

En síntesis, en cuanto a superficies y superficies edificables, en la nueva área de regeneración urbana delimitada se mantienen exactamente las edificabilidades máximas del Estudio de Detalle, en los usos con aprovechamiento lucrativo (edificabilidad residencial 7.356,32m² y edificabilidad en terciario 952,43m²), se mantiene también el número máximo de viviendas permitidas (70 viviendas en el ámbito), por lo que, al haber aumentado ligeramente la superficie del sector, disminuye proporcionalmente **la densidad y la edificabilidad por hectárea**.

En esta nueva ordenación la **densidad** sería de **96 viviendas/Ha**, y la **edificabilidad de 11.400m²/Ha**, las cuales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 86 bis del RUCyL están dentro de los márgenes permitidos, al tratarse esta de una actuación de regeneración urbana.

En cuanto a las dotaciones urbanísticas, se suprimen los sistemas generales existentes en el ED y en la Revisión del PGOU en el ámbito del casco histórico que tenían las siguientes superficies:

SG EQ, Parcela D: 3.193,53m²
SG EQ, Parcela E: 225,00m²

SG EL, Parcela EL: 637,97m²

Y en la nueva ordenación propuesta se prevén reservas de Sistemas Locales de la siguiente cuantía:

SL EQ-01 (Torre de Doña Urraca): 157,39m²+300,49m²=457,88m²
SL EQ-02 (Ampliación Palacio de la Audiencia): 1.299,12m²

SL EL-01: 623,45m²

Analizando las cuantías de las reservas de la ordenación vigente y la nueva propuesta, podemos concluir que, en el caso de los Espacios Libres Públicos, siempre teniendo en cuenta que han pasado de ser SG a ser SL, la cuantía reservada prácticamente se mantiene, siendo ligeramente inferior (pasa de 637,97m² a 623,45m²).

En cuanto a los Equipamientos Públicos, lo que sucede es algo diferente, el total de superficie reservada para equipamientos en la ordenación vigente es de 3.418,53m², y en la nueva propuesta suman un total de 1.757,00m², sensiblemente menor, si no tenemos en cuenta una cuestión fundamental de la ordenación vigente: una parte importante del equipamiento previsto se desarrolla bajo rasante, bajo un espacio público, asimilable a una plaza, que, por coherencia con esto posiblemente debiera haberse calificado como viario público, cuestión que sí se ha hecho en la nueva ordenación, calificar este ámbito asimilable a una plaza como sistema local viario, y la superficie de la plaza en la nueva ordenación es de 2.075,53m². Si sumamos ésta a la reserva de equipamientos nos da una superficie total de 3.832,53m², superficie más de 400m² mayor que los 3.418,53m² de la ordenación previa. No obstante hay que remarcar también que la previsión de SG en la ordenación vigente es un tanto contradictoria y confusa, por lo ya expuesto, que se confunden equipamientos con viario, incluso, el propio espacio libre, se trataría, por sus características también de un viario. En ese sentido, la nueva ordenación propuesta, es mucho más sencilla, clara y coherente a la hora de calificar las reservas de espacios para los distintos Sistemas.

No obstante todo lo expuesto anteriormente, nos encontramos ante **una actuación de regeneración urbana**, con mayor interés público ya acreditado. Lo cual, de acuerdo con el **punto 2 del mismo artículo 172**, nos permite no aplicar lo dispuesto en el

punto 1 de dicho artículo, es decir, **no es preciso sustituir por otras las reservas de espacios libres o equipamientos modificadas.**

Además, en la presente modificación puntual no se aumenta el volumen edificable ni la densidad de población, ya que se mantiene la edificabilidad máxima, así como el número máximo de viviendas en el ámbito. Tampoco se produce un cambio en los usos del suelo, los usos se mantienen, pero se redefinen los volúmenes que los albergan. Por todo esto, no es de aplicación lo previsto en el artículo 173 del RUCyL, es decir, no será preciso ningún aumento de las reservas de espacios libres o equipamientos. Y en todo caso, al tratarse de una actuación de regeneración urbana, de la que ya se ha acreditado su mayor interés público, nunca serían de aplicación estas previsiones.

T.IV. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN URBANA.

El estudio económico ha de contener y justificar los siguientes conceptos, según lo dispuesto en los ya mencionados artículos 445 y 451 del RUCyL.

- e) *La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuestos, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes, y el horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- f) *El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la operación.*
- g) *La estimación económica de los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.*
- h) *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.*
- i) *La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.*

Programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas. **Viabilidad económica.**

Evaluación económica de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios, conforme a lo establecido en el artículo 198 del RUCyL:

- Ejecución y regularización de las vías públicas previstas.

Para completar la presente actuación es preciso ejecutar los sistemas locales de vías públicas previstas, que en el caso de las SL-VI 01 y SL-VI-03, se trata de vías existentes, que solamente necesitan una renovación y adecuación a la nueva ordenación prevista, y que además ya cuentan con todos los servicios.

En cuanto al SL-VI-02, es decir la nueva plaza porticada, se ejecutará sobre el forjado superior del parking subterráneo previsto, por lo que los trabajos de movimientos de tierras, compactaciones, servicios, etc, se incluirán en la ejecución del propio parking, contando en este apartado, únicamente los costes de pavimentación, alumbrado,

mobiliario urbano, y cualquier gasto dedicado al diseño y a dotar de calidad este nuevo espacio urbano.

De acuerdo con lo expuesto, se hace una estimación del coste en ratio por metro cuadrado ejecutado.

| COSTES EJECUCIÓN VIARIO | superficie | m2 a construir | estimación coste PEC* por m2 | Coste total |
|--|------------|-----------------|------------------------------|-------------|
| SL-VI 01- Adecuación viario en Calle Betetas | 411,37 | solo superficie | 120,00 | 49.364,40 |
| SL-VI 02-Nueva Plaza | 2.075,53 | solo superficie | 250,00 | 518.882,50 |
| SL-VI 03-Adecuación viario Sorovega/Postas | 221,36 | solo superficie | 120,00 | 26.563,20 |
| | | | | 594.810,10 |

*PEC= presupuesto de ejecución por contrata, incluidos proyectos, gastos generales y beneficio industrial, sin IVA.

- Ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos.

Los servicios urbanos, al tratarse de un suelo urbano que ya ha estado en uso, ya existen en la zona, si bien será preciso renovarlos en algunos casos y en otros ampliarlos o reforzarlos. El coste de la renovación o ampliación de todos los servicios urbanos de la zona, se incluyen en el ratio por metro cuadrado de coste de urbanización tanto de lo tramos de viario como de los espacios libres públicos.

- Ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos.

Hay que ejecutar además el sistema local de espacios libres previsto, EL-01. Se trata de un espacio libre en pendiente y que con su diseño (juego de rampas y escaleras, combinado con el ajardinamiento), debe resolver la accesibilidad entre las distintas cotas de referencia de la intervención: cota de la plaza, cota de la calle Betetas, cotas de las calles Sorovega y Postas. Además, por debajo de este espacio se ejecutará a su vez el acceso al sótano -3 del parking subterráneo previsto. Por toda esta complejidad, se estima un gasto sensiblemente superior al que suele preverse para este tipo de espacios urbanos, tal y como puede verse en el siguiente cuadro resumen:

| COSTES EJECUCIÓN ESPACIOS LIBRES | superficie | m2 a construir | estimación coste PEC* m2 | Coste total |
|---|------------|-----------------|--------------------------|-------------|
| SL-EL 01-Espacio libre de conexión accesible entre calles y plaza | 623,45 | solo superficie | 250,00 | 155.862,50 |
| | | | | 155.862,50 |

*PEC= presupuesto de ejecución por contrata, incluidos proyectos, gastos generales y beneficio industrial, sin IVA.

- Trabajos vinculados con la ejecución del parking subterráneo previsto, y con el movimiento y contención de tierras.

La ejecución del parking bajo la plaza es imprescindible para poder llevar a cabo la urbanización de la misma. También deberá ejecutarse el acceso al parking desde la calle Postas, que atraviesa bajo rasante el Espacio Libre EL-01, para que este pueda ser urbanizado y ajardinado.

Por otro lado, la ampliación de la calle Betetas, requerirá de la ejecución de un muro de contención, así como de algunos rellenos y compactaciones. Este muro de contención, es el mismo que servirá de muro perimetral del parking en los diferentes niveles bajo rasante previstos.

Hay que tener en cuenta además, que el parking alberga un número importante de plazas de aparcamiento de uso público.

Por todo esto, se va a considerar dentro de los gastos de urbanización un incremento del coste total de urbanización, que refleje la repercusión que suponen en los gastos de urbanización la contención de tierras necesaria para la ampliación de la calle Betetas, los trabajos de movimientos de tierras necesarios para acondicionar los niveles del espacio libre EL-01 así como para ejecutar a través de este el acceso al parking, y la ejecución de la base (forjado) del sistema local viario SL-VI-02, correspondiente a la plaza.

Se van a considerar afectadas por este sobre coste la parcela VI-01 de sistema local viario de calle Betetas y la parcela de espacios libres SL EL-01. Se estima dicho sobre coste por metro cuadrado a urbanizar por movimientos de tierra, compactaciones y contención de tierras, en un total de 75,00€/m² (en PEC). Resultando, por los conceptos explicados, el sobre coste total que vemos a continuación:

| Parcela | Calificación | Superficie m ² | sobre coste (PEC) €/m ² | Total € |
|----------|---------------|---------------------------|------------------------------------|-----------|
| SL EL-01 | Espacio Libre | 623,45 | 75,00 | 46.758,75 |
| VI-01 | Viaro Betetas | 411,37 | 75,00 | 30.852,75 |
| | | | | 77.611,50 |

Además, dentro de los gastos de urbanización y dada la importancia para el desarrollo de toda la actuación, de la construcción del parking subterráneo, se va a considerar el coste de construcción de la parte pública del mismo, partiendo de la hipótesis de que éste se situará bajo el sistema local viario VI-02, ocupando uno de los niveles de sótano de los 2.075,53m² que éste tiene en superficie.

| Parcela | Calificación | Superficie m ² | coste PEC €/m ² | Total € |
|---------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|--------------|
| VI-02 | Parte pública parking | 2.075,53 | 528,87 | 1.097.685,55 |
| | | | | 1.097.685,55 |

- Demolición de edificaciones existentes.

Será preciso además derribar las edificaciones existentes que son incompatibles con el planeamiento. Se toma este valor del estudio económico del Estudio de Detalle:

| COSTES DEMOLICIONES EDIFICIOS EXISTENTES INCOMPATIBLES | | | | |
|--|-------------------------|------------|------------------|------------|
| volumen en m ³ | precio €/m ³ | total PEM | PEM+GG +BI (19%) | TOTAL |
| 22.700,00 | 8,07 | 183.189,00 | 217.994,91 | 217.994,91 |

Si aplicamos el incremento del IPC en Soria, desde julio de 2015 (fecha de redacción del Estudio Económico del ED) al último disponible (abril 2020), que es de un 3,7% obtendríamos:

| | |
|------------------|------------------|
| coste julio-2015 | coste abril 2020 |
| 217.994,91 | 226.060,72 |

El total de los gastos necesarios para ejecutar las obras necesarias para la urbanización, sería la suma de todos los conceptos anteriores (ejecución del viario y los espacios libres públicos, ejecución o ampliación-renovación de las redes de servicios, incremento de costes de urbanización por movimiento y contención de tierras y demolición de edificaciones incompatibles con el planeamiento), pero a estos habrá que sumar también como parte de los gastos de urbanización los siguientes gastos:

- **Elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística.**

Los gastos de elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión, así como todos los gastos asociados a la gestión urbanística (gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras, de publicaciones y notificaciones legalmente exigibles, relacionados con el Registro de la propiedad, tasas de gestión, gastos financieros,...), se estiman en un 12% del total de los costes de ejecución de la urbanización.

| TOTAL GASTOS EJECUCIÓN POR CONTRATA DE URBANIZACIÓN | |
|---|--------------|
| Concepto | Coste € |
| Ejecución Viario | 594.810,10 |
| Ejecución Espacios Libres | 155.862,50 |
| Sobre coste movimiento y contención de tierras | 77.611,50 |
| Construcción parte pública del parking | 1.097.685,55 |
| Demolición edificaciones incompatibles con plan. | 226.060,72 |
| | 2.152.030,37 |

Dado que los gastos de ejecución de la urbanización ascienden a 2.152.030,37€, los gastos de gestión, redacción de instrumentos, financieros, tasas, etc, se estima que ascenderán al 12% de dicha cantidad, es decir, a: **258.243,64€**

- **Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución.**

Aunque en esta actuación no se da ninguno de los supuestos indemnizatorios recogidos en el artículo 13 del RUCyL, sí ha de considerarse en concepto de indemnización a propietarios el valor del inmueble de la Torre de Doña Urraca, que pasa de ser privado a ser público, al cambiar su uso al de equipamiento, incorporándose al sistema local de equipamientos.

Para valorar el importe de la indemnización únicamente ha de considerarse el valor del inmueble, ya que el suelo, forma parte del estándar de cesión obligatoria como sistema local.

El edificio tiene tres plantas, y una ocupación aproximada de 157,39m², por lo tanto tiene su superficie construida total será de 412,17 m².

Si valoramos el coste de construcción de esos 412,17m² construidos, le aplicamos la depreciación por antigüedad, los costes de rehabilitación necesarios así como los costes derivados del mantenimiento con las restricciones que impone su nivel de protección, el resultado es que el supuesto indemnizatorio es económicamente despreciable o incluso se invierte, ya que puede incluso haber un beneficio al desprenderse del inmueble, cuyos gastos de rehabilitación y mantenimiento debido a su nivel de protección, exceden el valor en su estado actual del propio inmueble.

- **Conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.**

Por las características técnicas de la actuación, se ejecutará simultáneamente todo el ámbito, ya que, bajo casi toda la superficie del sector se extiende el aparcamiento subterráneo previsto. Por ello, una vez terminado éste, podrán iniciarse las obras de urbanización propiamente dichas, que se espera se reciban inmediatamente, por lo que no se prevé la existencia de un período suficientemente largo entre la finalización de las obras y la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento, como para incluir en esta valoración económica el coste de mantenimiento de la urbanización en ese período. Éste coste se considera despreciable en este caso, dado el interés que el Ayuntamiento tiene en recibir las áreas públicas resultantes de la urbanización de esta actuación de regeneración urbana, y el hecho de que sea imprescindible técnicamente ejecutar éstas antes o simultáneamente a la ejecución de las edificaciones privadas.

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN:

El total de los gastos de urbanización será la suma de todos los conceptos anteriores, es decir:

| TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN | |
|--|---------------------|
| Concepto | Coste € |
| Ejecución Viario | 594.810,10 |
| Ejecución Espacios Libres | 155.862,50 |
| Sobre coste movimiento y contención de tierras | 77.611,50 |
| Construcción parte pública del parking | 1.097.685,55 |
| Demolición edificaciones incompatibles con plan. | 226.060,72 |
| Supuestos indemnizatorios | 0,00 |
| gastos honorarios, gestión, financieros, etc,... | 258.243,64 |
| | 2.410.274,02 |

Nota: Debe tenerse en cuenta que todos los cálculos recogidos en este estudio económico relativos a los gastos de urbanización son tan solo una estimación, ya que el coste exacto de la misma sólo se podrá conocer con la elaboración del correspondiente proyecto de urbanización, así como con la tramitación de todos expedientes necesarios, la gestión, la financiación, etc.

Viabilidad económica de la actuación

La viabilidad económica de esta actuación quedará justificada mediante la comparación entre la inversión necesaria para llevar a cabo todo el proceso

urbanizador, y los ingresos que esta puede generar, siempre y cuando en dicho balance los ingresos superen a las inversiones realizadas.

Los gastos totales necesarios para llevar a cabo toda la actuación de regeneración urbana, englobarán, junto con el conjunto de gastos de urbanización, el valor del suelo.

Para valorar el suelo, se utiliza el portal de valoraciones de bienes inmuebles en suelo urbano, de la Junta de Castilla y León, obteniéndose las siguientes valoraciones:

| PARCELA | UBICACIÓN PARCELA | PROPIEDAD | SUPERFICIE | VALORACIÓN (JCYL) |
|-----------|-------------------|-----------------------|------------|-------------------|
| parcela 1 | Sorovega, 6 | Ayuntamiento | 225,00 | 99.064,53 |
| parcela 2 | Sorovega, 8 | Privada (proindiviso) | 5.249,00 | 1.111.395,24 |
| parcela 3 | Sorovega, 10 | Privada (proindiviso) | 977,00 | 941.066,49 |
| | | | | 2.151.526,26 |

Por lo tanto, el valor total del suelo, según valoración de mayo de 2020, será de **2.179.864,50€**

Para obtener el total de la inversión sumaremos los gastos totales de urbanización al valor que hemos obtenido del suelo y tendremos:

| TOTAL GASTOS DE LA ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN URBANA | |
|---|--------------|
| Total gastos urbanización | 2.410.274,02 |
| Total coste suelo | 2.151.526,26 |
| | 4.561.800,28 |

Los ingresos que la actuación puede generar, se basan en la venta de los inmuebles construidos, es decir, de las 70 viviendas y de los locales comerciales que resulten en los más de 900m² de uso terciario previstos.

Para obtener el valor de venta de los inmuebles resultantes en el desarrollo de la presente MP se ha tenido en cuenta, en el caso de las VPP los valores regulados por la Junta de Castilla y León (precio máximo de venta de VPP, trasteros y plazas de aparcamiento asociados). Para la vivienda libre se ha hecho un estudio del mercado de viviendas nuevas existentes en el casco histórico de Soria, obteniéndose el precio medio de venta por metro cuadrado útil de vivienda. De la misma forma se ha obtenido un precio medio de las plazas de garaje y los trasteros.

Para el cálculo del número de plazas de garaje totales, se ha aplicado la exigencia del PGOU, de ejecutar 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda.

Para el cálculo del valor de venta de los locales se ha recabado el coste de los locales nuevos en venta existentes en el casco histórico, obteniéndose un valor medio de venta del metro cuadrado de local de uso terciario.

COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Habrà de tenerse en cuenta para el balance de beneficios, el coste de la ejecución de los inmuebles con uso lucrativo de la actuación, es decir, los edificios de uso residencial y terciario. Para la estimación de estos costes de construcción se aplican los módulos contenidos en el Anexo a la Ordenanza Municipal del ICIO, con un coste

en PEM de 524,00 €/m²c, que en PEC (incluidos GG, BI y costes de proyectos y dirección de obra, por un valor del 29%) es de 675,96€/m²c, para las viviendas colectivas, tanto libres como VPP, y un PEM de 628,80€/m²c (811,15€/m²c en PEC) para los locales comerciales.

| | edificabilidad/superficie edific. | niveles | PEC €/m ² C | total gastos construcción |
|----------------------------|-----------------------------------|---------|------------------------|---------------------------|
| VL | 5.149,42 | | 675,96 | 3.480.801,94 |
| VPP | 2.206,90 | | 675,96 | 1.491.776,12 |
| Parte privada aparcamiento | 2.199,66 | 2,00 | 528,87 | 2.326.668,37 |
| Terciario | 952,43 | | 811,15 | 772.563,59 |
| | | | | 8.071.810,03 |

Con todos estos valores, se obtiene la estimación de los ingresos totales:

| | Edificabilidad | Superficie útil viviendas | Precio venta m ² útil | Nº de plazas/trasteros | Precio plaza/trastero | Ingresos totales |
|---------------------------------|----------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| Viviendas Libres | 5.149,42 | 4.119,54 | 2.002,86 | | | 8.250.853,87 |
| Plazas aparcamiento | | | | 72,00 | 18.192,00 | 1.309.824,00 |
| Trasteros | | | | 48,00 | 5.821,44 | 279.429,12 |
| Viviendas de Protección Pública | 2.206,90 | 1.765,52 | 1.212,80 | | | 2.141.222,66 |
| Plazas aparcamiento | | | | 33,00 | 18.192,00 | 600.336,00 |
| Trasteros | | | | 22,00 | 5.821,44 | 128.071,68 |
| Terciario | 952,43 | 761,94 | 1.150,00 | | | 1.095.294,50 |
| | | | | | | 13.805.031,83 |

Si comparamos los gastos o inversiones a realizar para llevar a cabo la actuación con los ingresos que la actuación puede generar el balance quedaría como sigue:

| BALANCE INGRESOS/GASTOS | |
|-------------------------|---------------|
| Ingresos | 13.805.031,83 |
| Costes Construcción | 8.071.810,03 |
| Gastos | 4.561.800,28 |
| | 1.171.421,52 |

Por lo tanto **la actuación es viable** con un balance positivo de los ingresos sobre los gastos que, a falta de un estudio más exhaustivo, se cuantifica en un total de **1.171.421,52€**

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INGRESOS

INGRESOS POR IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles).

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponden, en nuestro caso, al incremento de la recaudación del mencionado IBI.

Dado que en la nueva ordenación propuesta el número de viviendas a construir en este sector es de 70 y considerando un tipo medio de los valores actuales de viviendas nuevas en la zona, y que las viviendas a construir han de conformar el perímetro de un nuevo y emblemático espacio urbano, por tanto han de presentar una calidad y una singularidad relevante, vamos a considerar un valor medio de IBI de 300€/vivienda, considerando en este valor incluidos también las plazas de garaje y trasteros que se vincularán a la misma. Por lo que se obtendría una recaudación aproximada en este concepto de 21.000,00€/año.

Aplicando un criterio similar a las superficies de uso terciario, y tomando como referencia locales comerciales de la zona centro de la ciudad, se calcula una recaudación de este tipo de establecimientos por metro cuadrado en este uso de 6,50€/m²/año. Como los metros cuadrados destinados a terciario en la actuación son 952,43m², la recaudación total anual aproximada por este tipo de establecimientos sería de 6.190,80€/año.

Obteniéndose un total de ingresos por IBI de 27.190,80 €

Por otro lado hay que tener en cuenta que los solares urbanos que forman parte de la actuación, actualmente están grabados con los siguientes valores de IBI:

- C/ Sorovega, 6, de propiedad municipal, no se grava con impuestos.
- C/ Sorovega, 8, debería pagar 1.401,09€/año, pero lleva años sin cumplir con dicha obligación.
- C/ Sorovega, 10, debería pagar 1.998,72€/año, pero sucede como en el caso de Sorovega, 8.

Ingresos IBI que deberían existir actualmente:

| | |
|-------------------------|----------|
| INGRESOS IBI (actuales) | |
| Sorovega, 8 | 1.401 |
| Sorovega, 10 | 1.998,72 |
| | 3.399,81 |

Ingresos IBI con el futuro desarrollo:

| INGRESOS IBI (futuros) | nº de viv. | superficie | IBI promedio | total |
|------------------------|------------|------------|--------------|-----------|
| viviendas | 70 | | 300,00 | 21.000,00 |
| locales | | 952,43 | 6,50 | 6.190,80 |
| | | | | 27.190,80 |

Por lo tanto **el aumento de ingresos por IBI** sería de:

27.190,80€-3400€=**23.790,99€**

INGRESOS POR IAE (Impuesto sobre actividades económicas).

Dada la incertidumbre respecto al volumen de actividad (terciario) que va a instalarse, y el tiempo que dicha actividad va a tardar en fijarse en la zona, y que el monto total de dicho impuesto no es muy elevado, no vamos a considerarlo en este estudio.

INGRESOS POR IVTM (impuesto sobre vehículos de tracción mecánica).

Según los datos obtenidos en el Instituto Nacional de Estadística, la media de vehículos por vivienda en Soria se establece en 1,50, no obstante, vamos a considerar un número más conservador dado que en los primeros años, el número de vehículos vinculados a las nuevas viviendas será menor, y también es posible que se trate en muchos casos de vehículos que ya antes de esta actuación, tributaban en Soria. Así que vamos a considerar que sólo hay 0,5 vehículos nuevos por vivienda. Considerando una media de 180 € por vehículo, los ingresos obtenidos a través de este impuesto serían:

| | |
|---------------|----------|
| INGRESOS IVTM | |
| nº de coches | 35 |
| IVTM promedio | 180,00 |
| | 6.300,00 |

El incremento de los ingresos totales del Ayuntamiento generado por la nueva actuación sería la suma de los distintos nuevos ingresos generados por los impuestos:

| | |
|------------------------|-----------|
| AUMENTO TOTAL INGRESOS | |
| IBI | 23.790,99 |
| IVTM | 6.300,00 |
| | 30.090,99 |

GASTOS

Costes de implantación y mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios (realizando una valoración sobre el incremento de las superficies urbanizadas)

Mantenimiento del viario. En las redes viarias, las actividades de limpieza y conservación ordinaria, que son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías.

Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones).

Se considera un valor de 8,60 €/m² anuales de mantenimiento del viario, de acuerdo con los datos obtenidos de la página del Ministerio de Hacienda del Gobierno de España, CESEL: Coste Efectivo de los Servicios de las Entidades Locales (2016). Aplicando este dato a la superficie total de viario nuevo a mantener, se obtiene el incremento anual del gasto municipal en mantenimiento del viario. En este caso, el único viario nuevo es la plaza, el SL- VI 02.

Mantenimiento de las zonas verdes públicas. En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 2,50 €/m² anuales de mantenimiento de las zonas verdes, de acuerdo con los datos obtenidos de la página del Ministerio de Hacienda del Gobierno de España, CESEL: Coste Efectivo de los Servicios de las Entidades Locales, año 2016. Por tanto el coste anual de este mantenimiento se obtendrá aplicando el valor anterior al dato de la superficie de zonas verdes del sector, que son el espacio libre vinculado a la Torre de Doña Urraca, y el espacio libre situado al este del sector.

Alumbrado público existe ya en las calles del perímetro de la actuación, por lo que el gasto municipal en alumbrado únicamente se verá incrementado por el alumbrado de la nueva plaza (SL VI-02). Se estima un gasto anual en el alumbrado de esta zona de 3.500 €/año.

Los gastos para el abastecimiento de agua, red de saneamiento, sistema de recogida de basuras, etc. se incrementan mínimamente, ya que la zona ya es suelo urbano, y su entorno está abastecido de todos estos servicios, y además, el nuevo gasto originado se verá compensado con las tasas municipales que se cobran de cada uno de los servicios.

El conjunto de gastos de mantenimiento de infraestructuras y prestación de servicios quedaría resumido en el cuadro siguiente:

| GASTOS MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS | | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------|
| | superficie m ² | coste por m ² /año | total |
| Red viaria | 2.075,53 | 8,60 | 17.849,56 |
| Espacios libres | 623,45 | 2,50 | 1.558,63 |
| Alumbrado | | | 3.500,00 |
| Prestación servicios | Se compensa con el pago de tasas | | 0,00 |
| | | | 22.908,18 |

BALANCE INGRESOS/GASTOS

Si comparamos los ingresos totales previstos con los gastos generados por el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y la prestación de servicios, vemos que el balance es positivo para las arcas municipales, por tanto, esta actuación es sostenible desde el punto de vista económico para el Ayuntamiento.

| BALANCE INGRESOS/GASTOS | |
|-------------------------|-----------|
| Ingresos | 30.090,99 |
| Gastos | 22.908,18 |
| | 7.182,80 |

PLAN PARA GARANTIZAR LOS DERECHOS DE REALOJO Y RETORNO A QUE DÉ LUGAR LA OPERACIÓN.

En el caso que nos ocupa no es preciso dicho plan, porque como ya se ha avanzado en varios apartados del presente documento, todo el ámbito está desocupado y en desuso desde hace décadas.

T.V. AVANCE DE LAS DETERMINACIONES BÁSICAS DE REPARCELACIÓN.

Como ya se ha expuesto ampliamente a lo largo del documento, estamos desarrollando una actuación de regeneración urbana, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 451 del RUCyL, la presente memoria debe contener *un avance de las determinaciones básicas de parcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.*

Las parcelas que componen la presente actuación urbanística son las que se describen en el siguiente cuadro de parcelas aportadas:

| 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 |

Para la asignación de cargas y beneficios de la actuación urbanística hay que tener en cuenta que la parcela 5 y la parcela 6 mantienen su uso como vías públicas, y por tanto no participan de la gestión urbanística, es decir, no han de considerarse al efecto del reparto de cargas y beneficios. Una vez excluidas estas parcelas de los cálculos tendríamos los siguientes coeficientes de participación:

| PROPIEDAD | UBICACIÓN | SUPERFICIE | % participación | % total por propietario |
|--------------|----------------|------------|-----------------|-------------------------|
| Ayuntamiento | Sorovega, 6 | 225,00 | 3,25 | 10,17 |
| Ayuntamiento | viario Betetas | 479,98 | 6,93 | |
| parcela 2 | Sorovega, 8 | 5.249,00 | 75,73 | 89,83 |
| parcela 3 | Sorovega, 10 | 977,00 | 14,10 | |
| | | 6.930,98 | 100,00 | |

En este caso, por tratarse de un ámbito BIC, corresponde a los propietarios el 100% de los derechos (artículo 42, 1, b), 1º del RUCyL), y no hay cesiones a la administración, ni siquiera el 5% mínimo previsto en actuaciones de regeneración urbana, como es la que nos ocupa. No obstante, el Ayuntamiento participa de la gestión por ser propietario de parte de los suelos afectados por la MP. Su porcentaje de participación es del 10,17%, pero estos, a diferencia de los suelos resultantes de las cesiones obligatorias, no son libres de cargas ni de gastos de urbanización, el Ayuntamiento debe participar como un propietario más de la gestión urbanística, en el porcentaje que le corresponde.

Se asignará al Ayuntamiento por tanto el 10,17% del aprovechamiento total del ámbito, es decir, 729,24 uas, que se materializarán en uso VPP (RUCyL, artículo 374. Destino), por lo que, en aplicación del correspondiente coeficiente de ponderación, serán 1.041,77m² edificables, que podrían ajustarse a la reserva de VPP que está previsto que se alojen en la parcela B (1.057,21m², 10 viviendas), en todo caso estos, se resolverá de forma precisa en el Proyecto de Actuación, en la cuenta de liquidación provisional.

El resto de parcelas edificables, es decir, la parte de viviendas libres de la Parcela B, la Parcela C y la Parcela D, con sus correspondientes edificabilidades en uso residencial y terciario, se asignarían al resto de propietarios, tal y como se recoge en el siguiente cuadro:

| CUADRO RESUMEN ASIGNACIÓN PARCELAS | | | | | | |
|------------------------------------|------------|------------------|-----------|-----------|---------|------------------|
| Parcela | Superficie | Edif. Res. Libre | Edif. VPP | Edif ter. | Nº Viv. | asignación |
| Parcela B+b | 963,85 | 2.120,06 | 1.057,21 | 239,72 | 31 | Prop. Priv./Ayto |
| Parcela C | 967,29 | 2.305,52 | 1.149,69 | 548,10 | 33 | Prop. Priv. |
| Parcela D+d | 268,52 | 723,84 | 0,0 | 164,61 | 6 | Prop. Priv. |
| totales | 2.199,66 | 5.149,42 | 2.206,90 | 952,43 | 70 | |

Para facilitar la gestión, la parcela B podría segregarse en dos parcelas, una con las viviendas libres y otra destinada a las VPP, y que se asignaría al Excmo. Ayuntamiento de Soria.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE