



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN MAV/1288/2025, de 12 de noviembre, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 35 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, para la reordenación de los equipamientos públicos: Palacio de Alcántara, Antiguo Reformatorio y la parcela H del SURD-2.

Visto el expediente de la Modificación Puntual N.º 35 del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Soria, para la reordenación de los equipamientos públicos: Palacio de Alcántara, Antiguo Reformatorio y la parcela H del SURD-2, promovida por el Ayuntamiento, siendo los siguientes sus

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.— El término municipal de Soria se encuentra ordenado por un PGOU, cuya revisión fue aprobada por Orden FOM/409/2006 de 10 de marzo. Así, el PGOU, en el marco definido por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la LUCyL y el RUCyL, configuran el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

Segundo.— La presente modificación tiene los siguientes objetivos:

- Calificación del conjunto de edificios que conforman el Palacio de Alcántara y el Antiguo Reformatorio como sistema general de equipamiento cultural por lo que se compensa con la misma superficie con el Sistema General de Equipamiento de la Parcela H del Plan Parcial «Carretera de Madrid-Pajaritos».
- El traslado de la edificabilidad existente asignada al conjunto de edificios que conforman el Palacio de Alcántara y el Antiguo Reformatorio al espacio de sistema general que se reduce en la Parcela H del SUR-D2, para la promoción de Viviendas de Protección.
- El establecimiento de Ordenación Detallada del Conjunto del Palacio de Alcántara y Antiguo Reformatorio para preservar la protección integral del palacio, permitir la transformación del complejo en anexo del Centro Nacional de Fotografía, ordenar los volúmenes de la misma y descubrir el lienzo de la Muralla de Soria en este tramo. La recuperación del espacio exterior del palacio con la demolición del edificio del Antiguo Reformatorio.
- La Ordenación Detallada de la Parcela H Residencial para poder desarrollar la promoción de Viviendas de Protección Pública.



Tercero.— Sobre el documento dispuesto para aprobación inicial se procede a solicitar los siguientes informes, que fueron emitidos en las fechas que se señalan:

- Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo (30 de junio de 2025)
- Diputación Provincial de Soria (15 de mayo de 2025)
- Subdelegación del Gobierno en Soria (21 de marzo de 2025)
- Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital (27 de marzo de 2025)
- Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León (9 de abril de 2025)
- Confederación Hidrográfica del Duero (11 de abril de 2025).

Todos los informes son favorables, salvo el de Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Castilla y León en el que se le advierte que deben subsanarse una serie de deficiencias antes de la aprobación provisional.

No se solicita informe a la Agencia de Protección Civil existiendo en la Memoria Informativa de la Modificación justificación de la innecesidad del mismo.

Cuarto.— Respecto al trámite ambiental, la presente modificación se encuentra exenta del mismo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.2.b) del texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2015, que dispone que «Los siguientes planes no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: (...) b) Modificaciones de instrumentos de planeamiento vigentes, que no estén dentro de los supuestos previstos en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y que se encuentren en alguno de los siguientes casos: (...) Modificaciones de planeamiento general que afecten únicamente a suelo urbano, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que modifica haya sido sometido a evaluación ambiental.»

Quinto.— Con fecha 21 de marzo de 2025, el Pleno del Ayuntamiento de Soria acuerda por 13 votos a favor y 7 en contra, lo que supone la mayoría absoluta del número legal de sus miembros:

- La aprobación inicial de la Modificación Puntual N.º 35 del PGOU de Soria.
- La apertura de un periodo de información pública de dos meses, que fue anunciada en el B.O.C. y L. N.º 63/2025, de 1 de abril, en el periódico «Heraldo-Diario de Soria» del día 28 de marzo de 2025, en el tablón de anuncios y en la página Web del Ayuntamiento desde el 26 de marzo al 26 de mayo de 2025, habiéndose presentado durante ese período un total de 9 alegaciones, como acredita el certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de 10 de junio de 2025.



Sexto.— Con fecha de 31 de julio de 2025, el Pleno del Ayuntamiento de Soria, por mayoría absoluta del número legal de sus miembros, con 13 votos a favor y 7 en contra, acordó la resolución de las alegaciones presentadas, así como aprobar provisionalmente la Modificación N.º 35 del PGOU de Soria para la reordenación de los equipamientos públicos: Palacio de Alcántara, Antiguo Reformatorio y la parcela H del SURD-2, y elevar el expediente a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio para su aprobación definitiva.

Séptimo.— Con fecha 7 de agosto de 2025 tiene entrada en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio el expediente, a los efectos de su tramitación para aprobación definitiva.

Posteriormente, el día 18 de septiembre de 2025, el Ayuntamiento de Soria remite Acuerdo del Pleno, adoptado por unanimidad, por el que se rectifica el error material contenido en el Acuerdo de aprobación provisional, consistente en la omisión del anexo que contiene la lista de cambios preceptiva en virtud del artículo 158.3 del RUCyL y en la introducción de un pie de recurso no procedente.

Octavo.— El Servicio de Urbanismo, con fechas 14 y 15 de octubre de 2025 respectivamente, emite informes jurídico y técnico sobre cuya base la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo formula propuesta, que somete a la consideración del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León que, en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2025, informa favorablemente la Modificación N.º 35 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, para la reordenación de los equipamientos públicos: Palacio de Alcántara, Antiguo Reformatorio y la parcela H del SURD-2, promovida por el Ayuntamiento, de acuerdo con el documento aprobado provisionalmente el 31 de julio de 2025.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.— La aprobación definitiva de la modificación puntual N.º 35 del PGOU de Soria, afecta tanto a determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada, de acuerdo con lo establecido en los artículos 41 y 42 de la LUCyL y 80 y 101 del RUCyL.

Su aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el artículo 58.3, que se remite al 54, todos ellos de la LUCyL. En concreto, dicha aprobación es competencia del Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, al tratarse de una capital de provincia conforme al Art. 160.1.b) del RUCyL.

II.— La tramitación de la modificación del PGOU se adecúa a lo establecido en el citado artículo 58.3 de la LUCyL y en los artículos 153 y siguientes del RUCyL, en concreto:

- El Ayuntamiento de Soria ha procedido a la aprobación inicial del documento y a someterlo a información pública por un plazo de dos meses, insertando el anuncio en el B.O.C. y L. y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, según establece el citado artículo 52.2 de la LUCyL.
- Asimismo, en cumplimiento del artículo 52.4 de la LUCyL, el documento dispuesto para su aprobación inicial ha sido sometido a los preceptivos informes previos exigidos.
- En cumplimiento del Art. 54.1 de la LUCyL, y el artículo 159 del RUCyL, el Ayuntamiento de Soria ha aprobado provisionalmente la modificación propuesta del PGOU del municipio.



III.– Los acuerdos de sometimiento a información pública, así como de aprobación inicial y provisional de la modificación, han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local de conformidad con lo señalado en el artículo 22.2.c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y con la mayoría absoluta del número legal de miembros exigida en el artículo 47.2.II) del mismo Texto Legal.

IV.– Respecto a la justificación de la conveniencia de esta modificación, se justifica en la Memoria Vinculante con los siguientes argumentos:

«La rehabilitación del Palacio de Alcántara para su conversión en equipamiento público, integrándose con el desarrollo del programa del Centro Nacional de Fotografía representa una oportunidad única para revitalizar el patrimonio cultural de la ciudad de Soria, fomentar el desarrollo social y económico y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, siendo uno de los objetivos del interés público de la presente Modificación Puntual, destacando sus beneficios culturales, sociales económicos y medioambientales.

Transformar el palacio en un equipamiento público permitirá crear un espacio multifuncional que sirva a las necesidades de la comunidad. Podría albergar actividades culturales, educativas y recreativas, como talleres, conferencias, exposiciones de arte y eventos comunitarios. Esto fomentará la cohesión social y el sentido de pertenencia entre los habitantes de la ciudad.

Además, la demolición del edificio del Antiguo Reformatorio en desuso, que actualmente es un foco de deterioro y abandono, permitirá liberar espacio para la rehabilitación de la muralla y la creación de un entorno urbano más atractivo. Este cambio va a transformar la zona en un espacio público que invite a la convivencia, el esparcimiento y la actividad social, mejorando la calidad de vida y la salud de los habitantes.

El derribo del Antiguo Reformatorio permitirá también liberar el espacio necesario para descubrir y rehabilitar el tramo oculto de la muralla medieval, cumpliendo con lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Soria (PEPCHS), que prioriza la recuperación de los elementos históricos que han quedado ocultos o infrautilizados debido a intervenciones urbanísticas posteriores.

Por último y no menos importante, se pretende la reordenación de la Parcela H para la promoción de Viviendas de Protección Pública y locales cuyo fin sea de interés social, cumpliendo con el destino de los bienes adquiridos por el Ayuntamiento incorporados al patrimonio público municipal cuyo destino será la construcción de vivienda pública cumpliendo con lo establecido en el Art. 374 a) y e) del RUCYL a través del traslado de la edificabilidad residencial que permitirá la construcción de un mayor número de viviendas destinadas a colectivos con dificultades de acceso a la vivienda en el mercado libre, en cumplimiento de las políticas de vivienda social establecidas por el Ayuntamiento de Soria y la Junta de Castilla y León.»



V.– De acuerdo con la distribución de competencias municipales y autonómicas que establece la LUCyL, se considera que el Ayuntamiento de Soria ha ejercido adecuadamente las propias hasta la aprobación provisional, y, a la vista de los informes que constan en el expediente, también en cuanto a las atribuidas a la Comunidad Autónoma en la forma que precisa en apartado 2 del artículo 161 del RUCyL (desarrollo del apartado 2 del artículo 54 de la LUCyL):

- a) Control de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento: este control es pleno, salvo si entran en juego conceptos jurídicos indeterminados que no afecten a competencias supramunicipales, para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.
- b) Control de oportunidad de las determinaciones, que debe limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito del interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y en la Normas Urbanísticas de Coordinación.

Según los informes técnico y jurídico del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el procedimiento llevado a cabo está completo y el contenido de la modificación resulta adecuado.

Vista la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de acuerdo con el Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León de 29 de diciembre de 2022 y, conforme a la competencia que me atribuyen los artículos 136.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, 160.1.b) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como el artículo 1 del Decreto 9/2022, de 5 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio y el 71.1 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno de la Administración de la Comunidad de Castilla y León,

RESUELVO

Aprobar definitivamente la Modificación N.º 35 del PGOU de Soria, para la reordenación de los equipamientos públicos: Palacio de Alcántara, Antiguo Reformatorio y la parcela H del SURD-2, promovida por el Ayuntamiento, de acuerdo con el documento aprobado provisionalmente el 31 de julio de 2025.

Se inserta a continuación un índice de documentos y la Memoria. El contenido íntegro del presente instrumento de planeamiento estará a disposición del público en la dirección electrónica www.jcyl.es/siucyl/plau.



Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la misma.

Valladolid, 12 de noviembre de 2025.

*El Consejero de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio,
Fdo.: JUAN CARLOS SUÁREZ-QUIÑONES FERNÁNDEZ*



ÍNDICE

Memoria Informativa

Memoria Vinculante:

- I.– Conveniencia y oportunidad
- II.– Objetivos y Propuestas de ordenación
- III.– Resumen ejecutivo
- IV.– Trámite Ambiental
- V.– Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León
- VI.– Presentación



DILIGENCIA: Para hacer contar que el presente documento forma parte de la Modificación Puntual núm. 35 del PGOU. Parcela H SURD-2 "Palacio de Alcántara (Antiguo Reformatorio)", de Soria; Aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión ordinaria del día 31 de julio de 2025 y consta de 93 folios sellados y rubricados y 15 planos.

LA SECRETARIA GRAL. ACCTAL

Fdo.: Mº Luisa Plaza Almazán

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)
Ayuntamiento de Soria
Fecha firma: 04/09/2025
H-5H: ffcc33e2c26712b059c263948f120eac



DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA





ÍNDICE de CONTENIDO

Página 2 de 93

Contenido

DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA.....	4
MI-I.-ANTECEDENTES.....	4
MI-I.A.-OBJETO.....	4
MI-I.B.-AUTOR.....	4
MI-I.C.-ENCARGO.....	4
MI-II.-MARCO TERRITORIAL.....	5
MI-II.A.-SITUACIÓN.....	5
MI-II.B.- TOPOGRAFÍA.....	8
MI-II.C.-PARCELARIO y ESTADO de la PROPIEDAD.....	9
MI-II.D.-INFRAESTRUCTURAS.....	16
MI-II.E.-EDIFICACIONES.....	18
MI-III.-MARCO NORMATIVO.....	25
MI-III.A-LEGISLACIÓN APLICABLE.....	25
MI-III.B.-MARCO LEGAL.....	28
MI-III.C.-PLANEAMIENTO APLICABLE.....	30
MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES.....	31
MI-IV.-PLANEAMIENTO SOBRE las PARCELAS.....	72
MI-IV.A.-ANÁLISIS de la ORDENACIÓN DETALLADA.....	72
MI-IV.B.-CONCLUSIONES de la ORDENACIÓN DETALLADA.....	72
DN-MV: MEMORIA VINCULANTE.....	73
MV-I.-CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD.....	73
MV-II.-OBJETIVOS y PROPUESTAS de ORDENACIÓN.....	76
MV-II.A.-OBJETIVOS y CRITERIOS de CLASIFICACIÓN.....	76
MV-II.B.-CRITERIOS de la ORDENACIÓN.....	76
MV-II.D.-JUSTIFICACIÓN de los OBJETIVOS y PROPUESTAS.....	77
MV-II.E.-ANÁLISIS de la INFLUENCIA de la MODIFICACIÓN SOBRE el MODELO TERRITORIAL	81
MV-II.F.-IDENTIFICACIÓN y JUSTIFICACIÓN de las DETERMINACIONES que se ALTERAN.....	81
MV-II.G.-DOTACIONES EXISTENTES y PREVISTAS por la MODIFICACIÓN.....	88
MV-V.-RESUMEN EJECUTIVO.....	89
MV-V.A.-RESUMEN EJECUTIVO.....	89
MV-V.B.-ÁMBITO DE NUEVA ORDENACIÓN.....	90
MV-V.C.-ÁMBITO y DURACIÓN de la SUSPENSIÓN de LICENCIAS.....	90
MV-V.D.-ALTERACIÓN de las DETERMINACIONES ACTUALES del PGOU.....	91
MV-VI.-TRAMITE AMBIENTAL.....	91
MV-VII.- LEY 5/2009, de 4 de JUNIO, del RUIDO de CASTILLA y LEÓN.....	92
MV-VIII.- PRESENTACIÓN.....	93

Cod. Validación: 6G73A5L35G5HKRTFEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 2 de 93







DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA

MI-I.-ANTECEDENTES

MI-I.A.-OBJETO

El municipio de Soria cuenta, para su ordenación urbanística, con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por Orden FOM/409/2006 de 10 de marzo, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria el 26 de abril de 2006 y la revisión del PGOU en el ámbito del casco histórico, aprobado por ORDEN FYM/1127/2013, de 13 de noviembre publicado en el BOCYL de fecha 04/02/2014.

El objeto del presente trabajo es la redacción de la documentación necesaria para la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, con el fin de reordenar los usos, los aprovechamientos y la calificación urbanística de varias parcelas municipales.

El presente documento pretende establecer a su vez las condiciones de los Usos que permitan cumplir los objetivos de integración social de la Actividad Urbanística y conseguir un espacio urbano de calidad impulsando su regeneración urbana mediante la preservación, conservación y puesta en valor del patrimonio cultural del casco histórico de Soria para ponerlos a disposición del ciudadano como espacios públicos para el disfrute del conjunto de la sociedad.

Para conseguir los propósitos mencionados se propone la alteración de los parámetros de Ordenación General y Detallada en el ámbito de actuación.

MI-I.B.-AUTOR

La presente MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de SORIA ha sido realizada por **D. IGNACIO CABRERIZO DE MARCO**, Arquitecto, colegiado nº 2694, perteneciente a la Demarcación de Soria del Colegio de Arquitectos de Castilla y León Este, con domicilio profesional en la Calle Santa Luisa de Marillac nº5 bajo de Soria.

Y son coautores del presente documento, el personal adscrito a la Sección de Seguimiento de Programas del Servicio de Urbanismo y personal adscrito a Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Soria, el técnico de administración general D. Adrián Miralles Castells, la arquitecta Dña. Beatriz Carro Postigo y el delineante D. Jesús B. Villanueva Rodrigo.

MI-I.C.-ENCARGO

El encargo se realiza por el **AYUNTAMIENTO DE SORIA**,





MI-II.-MARCO TERRITORIAL

Se procede a describir el marco territorial de las que conforman el ámbito de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL y que son los siguientes:

- Complejo de edificios que conforman el PALACIO DE ALCANTARA,
- Edificio del "ANTIGUO REFORMATORIO"
- Parcela H de Equipamiento en SURD-2

MI-II.A.-SITUACIÓN

La situación de cada uno de los edificios o parcelas es la siguiente:

M.II.A.1-Complejo de Edificios que conforman el PALACIO DE ALCANTARA

El Palacio de Alcántara, ubicado en el casco histórico de Soria, es un edificio de gran valor histórico y arquitectónico. Se trata de un palacio señorial de los siglos XVII-XVIII, con características representativas de la arquitectura renacentista y barroca. Su estructura, distribución y ornamentación lo hacen un bien inmueble singular que forma parte del patrimonio cultural de la ciudad.

Se sitúa dentro de la trama urbana de la ciudad de Soria, en un lugar estratégico en el centro de la ciudad, en la confluencia de la Calle Caballeros, en su tramo frente a la plaza del Olivo y esquina con la Calle Alberca. El palacio forma parte de la Muralla de Soria y siendo medianero con la muralla en las edificaciones del complejo que se adosan por su parte oeste.

El Complejo está formado por varios edificios y varias parcelas que en origen era única como puede comprobarse sobre la trama histórica de la ciudad. El Principal es el Palacio de Alcántara que se sitúa en la confluencia de la Calle Alberca y la Calle Caballeros. El palacio actualmente ha perdido la configuración original y se ha ido dividiendo sucesivamente en viviendas y locales.

El edificio en la actualidad se distribuye en cuatro niveles, que se corresponden con la Planta Baja, Entreplanta, Planta Primera y Bajocubierta. El acceso principal del edificio se sitúa en la fachada Norte que da a la calle Caballeros en su número veintinueve.

El edificio tiene fondo a patio de manzana, situado al sur, configurado en forma de línea recta por una galería de carpintería de madera en su planta primera y que conforma un soportal en su planta Baja. A través del portal de acceso se comunica de frente con el patio de manzana que se remata con la edificación del Antiguo Gimnasio Squash y le comparte el acceso peatonal. Atravesado el zaguán se distribuyen las dos escaleras una a cada lado del portal, las cuales comunican el edificio con la planta primera y bajocubierta. La edificación en planta baja se completa en la actualidad con dos locales comerciales a ambos del portal y el tercero en la parte superior en forma de L que llega a configurar la fachada del citado soportal del patio.

El local nº2 dispone de entreplanta que se sitúa en la cota +2.70m que se comunica por 2 escaleras independientes.

La entreplanta está situada encima del local nº3 a una cota de +2.70m y está dividida en 2. Una parte esta comunicada por una escalera interior del Local 3 (denominado C) y la otra por la escalera 2 del edificio, dejando el resto de la planta destinado a la vivienda F. La comunicación de las plantas Primera cota +5.47 y Bajo cubierta que se divide en distintos niveles, desde cota +7.70 m hasta los +9,63m de los torreones de los extremos, hace realizar por medio de las citadas escaleras.

La planta Primera consta de las viviendas, G y H en la escalera 1 y de las viviendas I y J en la escalera 2.

La planta bajocubierta, está distribuida por las viviendas L y M desde la escalera 1 y la N y la P junto al bajocubierta del faldón de la Calle Alberca desde la escalera 2.

La cubierta se configura con faldones inclinados de distintas pendientes.





Al otro lado del patio existe otra edificación más moderna realizada en los años 90 cuyo destino fue el de Antiguo Gimnasio "Squash", en forma de "L" que se adosa en su lindero oeste a la muralla de Soria, la cual se puede percibir desde el interior en las plantas superiores.

Respecto al GIMNASIO SQUASH, está distribuido en 3 Niveles, denominados Planta Baja, Primera y Bajocubierta. El edificio se sitúa en el fondo del patio y tiene su acceso por la escalera que sube del nivel de acceso de la Calle Alberca (Sótano) y por el paso a través del portal del Palacio de Alcántara.

En la Planta Baja se sitúa en un cuerpo adosado a la Muralla, la cafetería y los aseos.

En la entrada se encuentra la escalera del edificio y el vestíbulo. De frente, se accede al distribuidor de acceso a las pistas de squash a la izquierda, a la derecha, sala de actividades y en el fondo al almacén.

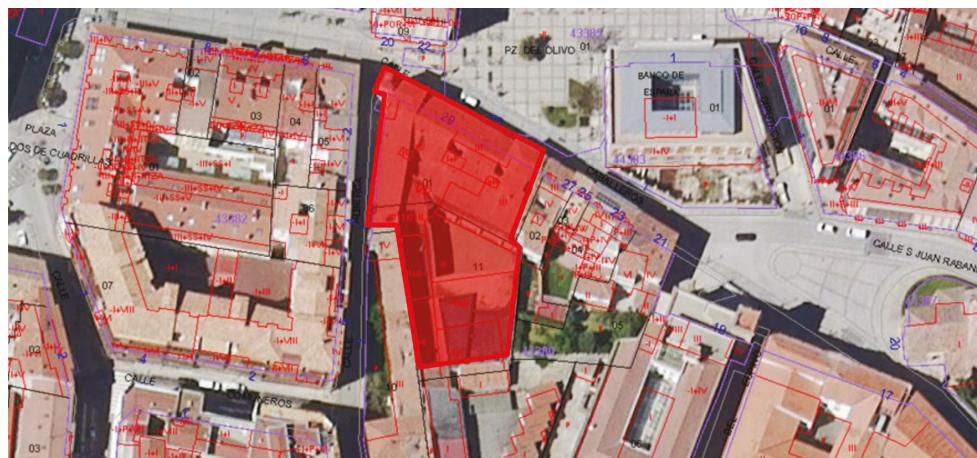
A la izquierda del hall se sitúa una sala de pesas y musculación.

En la planta Primera se localizan los vestuarios justo encima de la cafetería y a la izquierda sala de Spining. Sobre el hueco que conforma el distribuidor de la planta baja arranca una escalera de directriz curva que comunica con el nivel de bajocubierta y acceso a patio de la muralla a través de la sala de musculación.

La cubierta de este cuerpo es plana.

En el subsuelo del patio y la edificación del Antiguo Gimnasio "Squash" hay edificado un aparcamiento para 55 plazas en dos niveles de sótano, distribuidas 28 en la primera planta bajo rasante y 27 plazas en la segunda

El conjunto edificatorio presenta un estado de deterioro notable para ser reformado íntegramente.





5,78+0,23+6,72+11,46+11,40+16,54+10,98 m., y al oeste con la calle Alberca (de 10 de ancho) en línea recta quebrada de 2,02+4,99+20,82+2,98+18,48+8,98+0,05+1,47+2,52+1,17 m.

La calle tiene una fuerte pendiente, por lo que existe un gran desnivel entre los extremos de la línea de fachada. El extremo izquierdo de la línea de fachada está situado a una cota relativa +11,32, mientras que el derecho a una cota relativa +17,70.

El tramo de muralla situado en la zona de la calle Alberca se encuentra actualmente oculto por el edificio del Antiguo Reformatorio, lo que impide su acceso y su disfrute como parte del patrimonio histórico de la ciudad. Es medianero con el Conjunto del Palacio de Alcántara en su lado sur.



El edificio del Antiguo Reformatorio de Soria forma parte también del Casco Histórico de Soria. Presenta un estado de deterioro significativo debido a su antigüedad y falta de mantenimiento adecuado. Se trata de un inmueble que, si bien tiene valor como testigo de la historia social de la ciudad, no cuenta con una protección especial dentro del catálogo de bienes protegidos del PGOU.

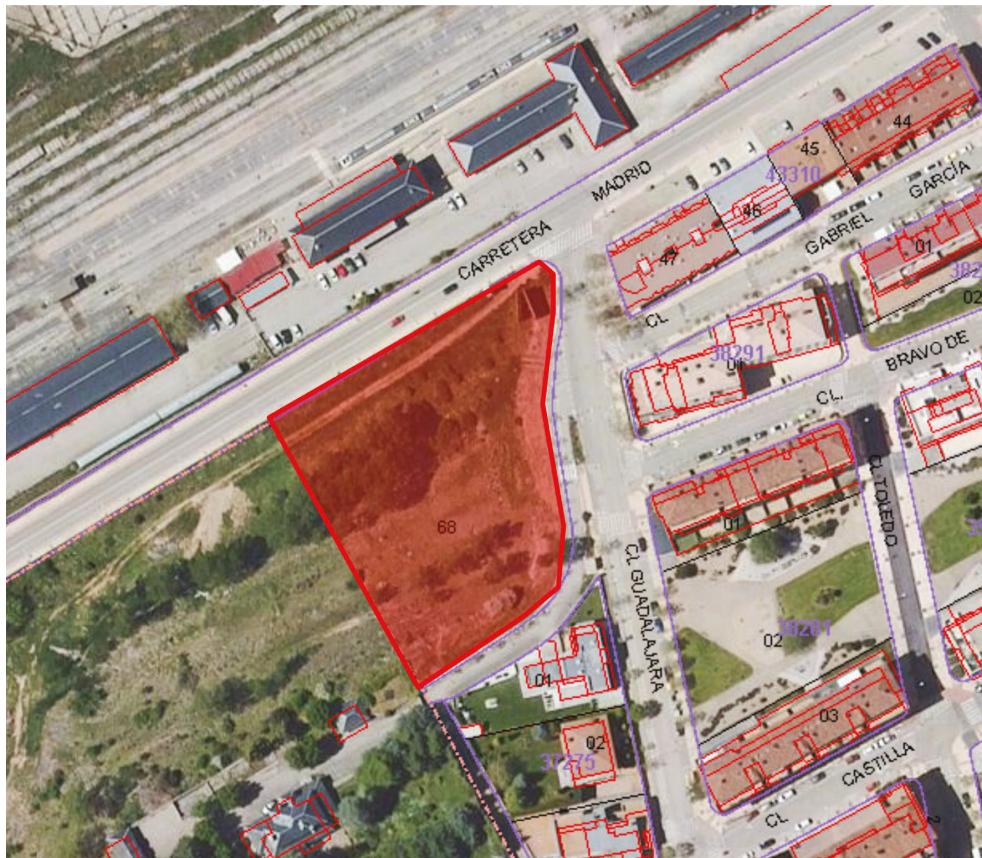
Su estado actual de abandono y su uso infrautilizado hacen que su presencia en el casco histórico no aporte valor al entorno urbano ni funcionalidad propia ligada a la zona centro o al barrio del Calaverón.

M.II.A.3-Parcela de EQUIPAMIENTO del Sector SURD-2

La parcela se encuentra situada en el borde la trama urbana de Soria, en la zona denominada de los "Pajaritos", en la confluencia de la Calle Guadalajara con la Carretera de Madrid, junto a la Estación de Tren del Cañuelo. La parcela actualmente carece de edificaciones y se encuentra vacante.

La parcela tiene forma trapezoidal irregular, tiene una dimensión de 5,932 m², linda al noroeste con Carretera N-111 en línea recta de 84,27 m, al noreste y sureste en línea curvilínea de varios tramos 13,62m, 11,88m, 11,41m, 23,85m, 14,74m, 6,91m, 8,89m, 4,58m 6,69m y 33,51m; Al suroeste en línea recta de un solo tramo de 87,62m.





MI-II.B.- TOPOGRAFÍA

M.II.B.1-Complejo de Edificios que conforman el PALACIO DE ALCANTARA

La topografía está delimitada por las Calles Caballeros y Alberca. La primera presenta un desnivel desde la rasante inferior de la cota en la intersección con la Calle Alberca, cota 1.057,35, ascendiendo hasta aproximadamente en el punto medio de la fachada del Palacio a la cota 1.59,42, siendo constante y de una pendiente aproximada del 5,3%.

Respecto a la Calle Alberca, el desnivel es más pronunciado llegando a la cota 1.069,50 al final del antiguo reformatorio, teniendo una pendiente aproximada del 9,50%.

M.II.B.2- Parcela de EQUIPAMIENTO del Sector SURD-2

La parcela H, según las curvas de nivel tiene una pendiente hacia el sur que varía desde la cota 1.041,50 en la parte superior de la Carretera de Madrid, hasta la cota 1.037,50 en su parte baja, teniendo una pendiente aproximada de 6,30 %.

El resto del viario de Servicio de la Calle Guadalajara es ascendente y llega hasta la cota 1.045,20, con una pendiente aproximada de 2,45%.

MI-II.C.-PARCELARIO y ESTADO de la PROPIEDAD

Cód. Validación: 6G2345L35G55HKKRTFEARMRDSTL
Verificación: <https://sia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 93





Para la definición del parcelario, según el artículo 150 del RUCyL se ha adoptado la Cartografía Catastral por formar parte esta, del sistema de cartografía oficial registrada en el Centro de Información Territorial de Castilla y León (ITACyL).

Así las superficies y geometría de las fincas Catastrales son:

M.II.C.1-Complejo de Edificios que conforman el PALACIO DE ALCANTARA

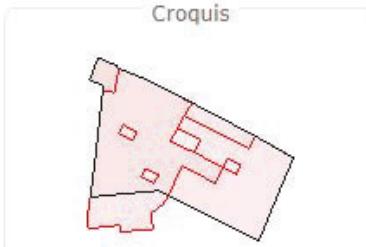
El complejo de los edificios que conforman el Palacio de Alcántara se sitúa en dos parcelas catastrales que son las siguientes:

M.II.C.1.1.-Palacio

PARCELA CATASTRAL 4438001WM4243N

3D

Croquis



Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

CL CABALLEROS 29

SORIA (SORIA) (SORIA)

771 m²

Fotografía fachada



Se trata de una edificación que jurídicamente se encuentra en régimen de división horizontal por lo que cada finca que conforma el Palacio tiene su propia referencia catastral y son las siguientes:

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES Excel

4438001WM4243N0001FM	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:00 Pt:01
Oficinas	127 m ² 6,00% 1900
4438001WM4243N0002GQ	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:00 Pt:02
Comercial	145 m ² 8,16% 1900
4438001WM4243N0003HW	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:00 Pt:03
Oficinas	406 m ² 17,44% 1900
4438001WM4243N0004JE	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:00 Pt:I
Residencial	54 m ² 1,80% 1900
4438001WM4243N0005KR	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:00 Pt:D
Residencial	69 m ² 3,08% 1900





4438001WM4243N0006LT CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:01 Pt:F
Residencial | 188 m² | 5,95% | 1900

4438001WM4243N0007BY CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:01 Pt:G
Residencial | 200 m² | 7,64% | 1900

4438001WM4243N0008ZU CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:01 Pt:H
Residencial | 221 m² | 9,34% | 1900

4438001WM4243N0009XI CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:01 Pt:I
Residencial | 293 m² | 9,85% | 1900

4438001WM4243N0010BY CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:EN Pt:J
Residencial | 347 m² | 10,26% | 1900

4438001WM4243N0011ZU CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:02 Pt:K
Almacén-Estacionamiento | 47 m² | 3,08% | 1900

4438001WM4243N0012XI CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:02 Pt:L
Residencial | 249 m² | 5,39% | 1900

4438001WM4243N0013MO CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:02 Pt:M
Residencial | 107 m² | 4,36% | 1900

4438001WM4243N0014QP CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:02 Pt:N
Residencial | 188 m² | 3,28% | 1900

4438001WM4243N0015WA CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:02 Pt:P
Residencial | 191 m² | 4,36% | 1900



MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

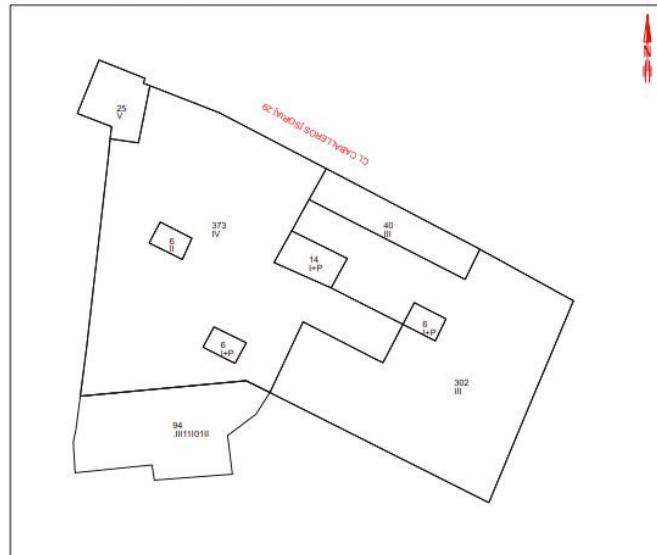
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CROQUIS CATASTRAL PARCELA CATASTRAL 4438001WM4243N

CL CABALLEROS, 0029. SORIA [SORIA]

27 de septiembre de 2024 20:01



Según medición realizada la Superficie de la Parcela es de 804,93 m²

Cod. Validación: 6G23A5L35G5HKRTFEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 10 de 93

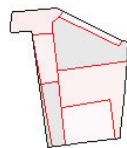


M.II.C.1.2.-Gimnasio y Aparcamiento

Página 11 de 93

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	4438011WM4243N0001IM
Localización	CL ALBERCA 1(D) 42002 SORIA (SORIA) (SORIA)
Clase	Urbano
Uso principal	Deportivo
Superficie construida	2.685 m ²
Año construcción	1989

PARCELA CATASTRAL

Parcela construida sin división horizontal

Localización	CL ALBERCA 1(D) SORIA (SORIA) (SORIA)
Superficie gráfica	997 m ²

CONSTRUCCIÓN

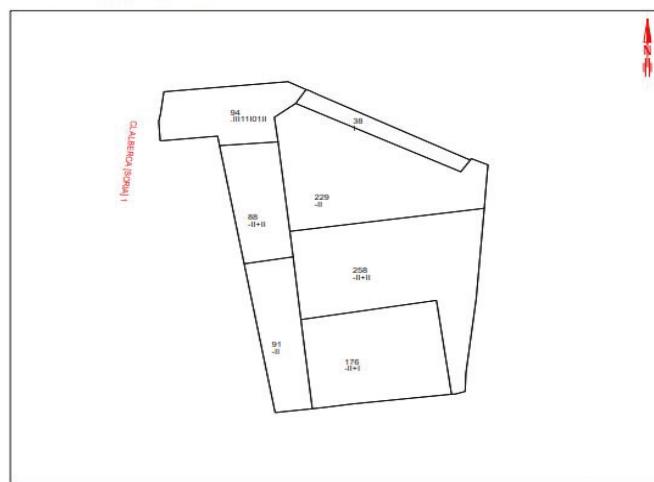
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	E	-1	01	842		
APARCAMIENTO	E	-2	01	842		
DEPORTIVO	E	00	01	434		
DEPORTIVO	E	01	01	346		
OCIO HOSTEL.	E	00	02	88		
ALMACEN	E	00	01	133		

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO
Sede Electrónica
del Catastro**CROQUIS CATASTRAL**

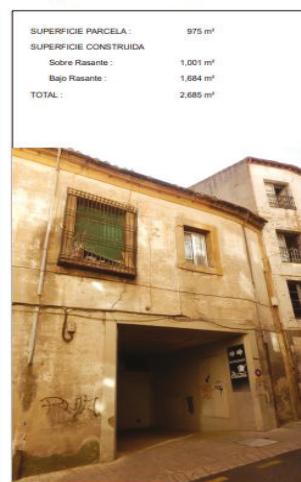
PARCELA CATASTRAL 4438011WM4243N

CL ALBERCA, 0001. SORIA [SORIA]

27 de septiembre de 2024 20:04



CROQUIS A ESCALA 1:400



FOTOGRAFÍA

Página 1/5

Según medición realizada la Superficie de la Parcela es de 943,38 m²

Cod. Validación: 6G23A5L35G5HKRTEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 11 de 93



**M.II.C.2-Edificio del ANTIGUO REFORMATORIO**

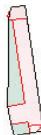
Página 12 de 93

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	4438010WM4243N0001XM
Localización	CL ALBERCA 1 42003 SORIA (SORIA) (SORIA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	1.411 m ²
Año construcción	1900

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro:	SORIA 1
Código registral único:	42006000386164 Ver en GeoPortal de Registradores
Fecha coordinacion:	12/12/2019

PARCELA CATASTRAL

Parcela construida sin división horizontal

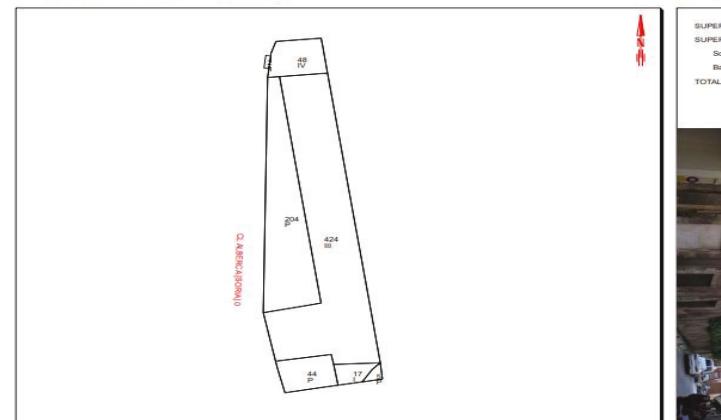
Localización CL ALBERCA 1
SORIA (SORIA) (SORIA)Superficie gráfica 741 m²**CONSTRUCCIÓN**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	E	00	01	467		
VIVIENDA	E	01	01	451		
VIVIENDA	E	02	01	451		
VIVIENDA	E	03	01	42		

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO**CROQUIS CATASTRAL**
PARCELA CATASTRAL 4438010WM4243N

CL ALBERCA [SORIA], 0001. SORIA [Soria]

27 de septiembre de 2024 20:05

Según medición realizada la Superficie de la Parcela es de 715,40 m²

Cod. Validación: 6G23A5L35G5HKRTFEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.servellectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 12 de 93

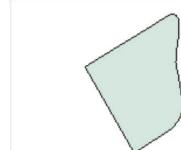


**M.II.C.3-Parcela H de EQUIPAMIENTO del Sector SURD-2**

Página 13 de 93

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

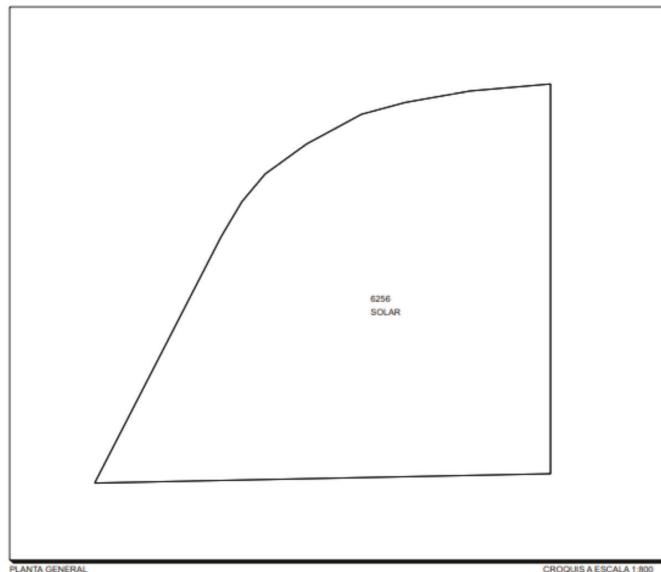
Referencia catastral	4331068WM4232N0001FW
Localización	CL GUADALAJARA 2 Suelo 42005 SORIA (SORIA) (SORIA)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRALLocalización CL GUADALAJARA 2
SORIA (SORIA) (SORIA)Superficie gráfica 5.932 m²SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO
Sede Electrónica
del Catastro**CROQUIS CATASTRAL**

PARCELA CATASTRAL 4331068WM4232N

CR CL GUADALAJARA [SORIA], 0002. SORIA [SORIA]

27 de septiembre de 2024 20:07



Página 1/1

M.II.C.4-Relacion de Propietarios

Respecto a la titularidad de los bienes, las parcelas 4438011WM4243N0001IM, 4438010WM4243N0001XM y 4331068WM4232N0001FW, son de titularidad exclusiva del Ayuntamiento de Soria. En relación al Palacio de Alcántara, parcela 4438001WM4243N, esta se encuentra en régimen de división horizontal, viviendas, locales y anejos, siendo propietario el Ayuntamiento de Soria del 90,15 %, que se corresponde con las referencias catastrales 4438001WM4243N0001FM, 4438001WM4243N0002GQ, 4438001WM4243N0003HW, 4438001WM4243N0004JE, 4438001WM4243N0005KR, 4438001WM4243N0006LT, 4438001WM4243N0007BY, 4438001WM4243N0008ZU, 4438001WM4243N0010BY, 4438001WM4243N0011ZU,

Cod. Validación: 6G723A5L35G5HKRTFEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 13 de 93





4438001WM4243N0012XI, 4438001WM4243N0013MO, 4438001WM4243N0014QP,
 4438001WM4243N0015WA y de titularidad privada el bien 4438001WM4243N0009XI que representa el 9,85% del Palacio de Alcántara.

La presente Modificación no plantea ningún aumento de la densidad ni de la edificabilidad permitida. La edificabilidad que tienen las parcelas sobre la que se ubican tanto el complejo de edificios del Palacio de Alcántara como el antiguo reformatorio es la existente. Esta es la que se va a trasladar al espacio vacante que ocupa el sistema general de Equipamientos y viceversa. Si bien, se proponen ligeras alteraciones sobre las parcelas resultantes por lo que se considera que le es de aplicación el artículo 173. *Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población RUCyL* y por tanto es necesario la identificación de los propietarios.

Esta alteración parcial de la edificabilidad en cada uno de los ámbitos de la modificación puntual se resume en el siguiente cuadro

Ámbitos MP	Edificabilidad Ordenación previa	Edificabilidad Nueva Ordenación	Diferencia parcial por Ámbitos
Complejo Palacio Alcántara + Reformatorio	(3.873,90+1.562,11) 5.436,01 m² Uso Residencial	3.873,90 m² Uso Equipamiento La existente en el conjunto del Palacio.	- 1.053,52 m ² Uso Equipamiento en Conjunto del Palacio como patio.
Parcela H SUR- D2	2.463,71 x 2,00 m ² = 4.927,42m² Uso Equipamiento	5.436,01 m² Uso Residencial.	+ 508,59 m ² Uso Residencial en la Parcela H.

Esta diferencia de la edificabilidad asignada al equipamiento no se considera relevante ya que la edificabilidad del equipamiento es de carácter público. La Norma Zonal 7 permite que se aumente hasta el doble de la asignada por el planeamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales si el proyecto arquitectónico del edificio a realizar lo demandara en razón de la utilidad pública de la dotación. Respecto a la edificabilidad Residencial se mantiene el parámetro en su conjunto.

Los propietarios que conforman el ámbito de la Modificación Puntual son los siguientes:

INMUEBLE / PARCELA	DIRECCION	PROPIETARIO (%)
INMUEBLE PALACIO DE ALCANTARA		
4438001WM4243N0001FM	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:00 Pt:01	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)
4438001WM4243N0002GQ	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:00 Pt:02	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)
4438001WM4243N0003HW	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:00 Pt:03	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)
4438001WM4243N0004JE	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:00 Pt:1	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)
4438001WM4243N0005KR	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:00 Pt:D	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)
4438001WM4243N0006LT	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:01 Pt:F	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)
4438001WM4243N0007BY	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:01 Pt:G	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)
4438001WM4243N0008ZU	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:01 Pt:H	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)





4438001WM4243N0009XI	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:01 Pt:I	-FRANCISCO GONZALEZ VELEZ (50%) -MARIA CONCEPCION CASILDA GONZALEZ BLAZQUEZ (25%) -MARIA DEL PILAR GONZALEZ BLAZQUEZ (25%)
4438001WM4243N0010BY	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:EN Pt:J	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)
4438001WM4243N0011ZU	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:02 Pt:K	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)
4438001WM4243N0012XI	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:02 Pt:L	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)
4438001WM4243N0013MO	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:02 Pt:M	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)
4438001WM4243N0014QP	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:02 Pt:N	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)
4438001WM4243N0015WA	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:02 Pt:P	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)
INMUEBLE ANTIGUO GIMNASIO SQUASH Y APARCAMIENTO		
4438011WM4243N0001IM	CL ALBERCA 1 (D)	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)
INMUEBLE ANTIGUO REFORMATORIO		
4438010WM4243N0001XM	CL ALBERCA 1	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)
PARCELA H EQUIPAMIENTO SURD-2		
4331068WM4232N0001FW	CL GUADALAJARA 2 suelo	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)

MI II.D.-INFRAESTRUCTURAS

A continuación, se hace una descripción de los servicios e infraestructuras existentes en todos los viarios que se ven afectados por la Modificación Puntual, se son

MI-II.D.1.- Red de Abastecimiento

Según la planimetría que consta en los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Soria, la red de abastecimiento tiene el siguiente trazado dimensiones y materiales:

Calle Caballeros:

- 1 Ramal que discurre por la acera de los números pares, de Fundición diámetro 100 (FD-100).
- 1 Ramal que discurre por la acera impar, de Fundición de diámetro 125 (FD-125). Siendo este el ramal de acometida al Palacio de Alcántara
- 1 Ramal que discurre por la calzada, de Fibrocemento de diámetro 600 (FC-600).

Calle Alberca:

- 1 Ramal que discurre por la calzada de Fundición gris diámetro 125 (FG-125). Siendo la acometida este ramal del Antiguo Reformatorio

Calle Guadalajara:

- 1 Ramal que discurre por la acera que linda al este con la Parcela H, de Fundición de diámetro 80 (FD-80).

Carretera de Madrid (N-111):

- 1 Ramal que discurre por la acera que linda al norte con la Parcela H, de Fundición de diámetro 80 (FD-80).





MI-II.D.2.- Red de Saneamiento

Según la planimetría que consta en los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Soria, la red de abastecimiento tiene el siguiente trazado dimensiones y materiales:

Calle Caballeros:

- 1 colector que discurre por la calzada de hormigón tipo ovoide 50-75 con una pendiente aproximada del 6%. A este colector se conecta la acometida del Palacio de Alcántara.

Calle Alberca:

- 1 Colector que discurre por la calzada de hormigón tipo ovoide 30-45 con una pendiente aproximada del 9%. A este colector se conecta la acometida del Antiguo Reformatorio.

Calle Guadalajara:

- 1 Colector que discurre por la mitad de la calzada del ramal auxiliar de la Calle Guadalajara hasta aliviadero de crecidas de diámetro 300. Se encuentra junto al lindero del oeste del solar con pendientes del 2 y 3%.
- 1 Colector que discurre por la mitad de la calzada de la Calle Guadalajara hasta aliviadero de crecidas de diámetro 400. Se encuentra junto al lindero del oeste del solar con pendiente del 1%.
- Aliviadero de crecidas
- Grupo de Bombeo en Calle Guadalajara

Parcela H

- 1 Colector IV que discurre cruzando la parcela en dirección este-oeste de diámetro 400 mm

MI-II.D.3.- Red de Electricidad

Respecto a los Centros de transformación la dotación de las parcelas es la siguiente:

Calle Guadalajara:

Existe un transformador de la compañía Iberdrola en la Calle Guadalajara, al otro lado de calle del que salen tres canalizaciones hacia la Parcela H

Plaza del Olivo

En el soportal de la Plaza del Olivo se sitúa un CT que da servicio al entorno del Palacio de Alcántara, del que parten las líneas de acometida a los edificios colindantes.

Existe también otro CT en frente del edificio del Banco de España.

La dotación de la infraestructura de baja tensión es la siguiente:

Calle Guadalajara:

Dispone de 2 acometidas de BT para dar servicio a la parcela H

Calle Caballeros:

Cod. Validación: 6G23A5L35G5HKTTEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.seo-delectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 16 de 93





Discurre una canalización de BT por la acera de los números impares que se conecta en frente de la entrada principal del Palacio de Alcántara nº29 y que se da servicio desde el CT de Plaza del Olivo.

Calle Alberca:

Discurre una canalización de BT por la acera de los números pares que se conecta en la esquina con la Plaza Ramon y Cajal y que se da servicio desde el CT de Plaza del Olivo conecta con el aparcamiento del Palacio de Alcántara a la altura del acceso de vehículos.

MI-II.D.4.- Red de Alumbrado Público

Calle Caballeros:

- Dispone en ambas aceras de Alumbrado Público

Calle Alberca:

- Dispone de Alumbrado Público en ambas aceras

Calle Guadalajara:

- 1 línea denominada Circuito D de alumbrado público y (8) farolas que discurre por el lindero sur y este de la parcela H, por la vía auxiliar de la Calle Guadalajara

Carretera de Madrid (N-111):

- Dispone de Alumbrado Público en ambas aceras

MI-II.D.5.- Red Viaria

- Calle Caballeros: calle transitable por vehículos automóviles, doble dirección, frente abierto a la vía pública y en línea recta de 41,15m de longitud y 9,25m de ancho, con pavimentación de aceras a ambos lados y calzada, en las dimensiones y condiciones técnicas establecidas por el planeamiento general.

- Calle Alberca: calle transitable por vehículos automóviles, de única dirección, frente abierto a la vía pública en línea quebrada de varios tramos de 97,30 m de longitud que provoca un ancho variable, que en la parte superior de la misma en el límite superior del edificio del Antiguo Reformatorio tiene un ancho de 10,70m, estrechándose en el vértice inferior del Antiguo Reformatorio hasta los 5,50m volviéndose a ampliar en el tramo del Palacio de Alcántara hasta los 8,10 m y de nuevo se estrecha por la torre del Palacio hasta los 5,00 m en la conexión con la Plaza de Ramon y Cajal, con pavimentación de aceras y calzada , en las dimensiones y condiciones técnicas establecidas por el planeamiento general.

- Carretera de Madrid (N-111): calle transitable por vehículos automóviles, doble dirección, frente abierto a la vía pública, en línea recta de 88m de longitud y un ancho total de 11,25m, con pavimentación de aceras a ambos lados y calzada, en las dimensiones establecidas y condiciones técnicas por el planeamiento general. Esta vía actualmente está siendo reformada.

- Calle Guadalajara: calle transitable por vehículos automóviles, doble dirección, frente abierto a la vía pública, en línea recta de 40,30 m de longitud y un ancho total de 16,70m, con pavimentación de aceras a ambos lados y calzada, a partir de este tramo se conecta un vial secundario en forma de "L" curvilínea de 105,20 m de longitud y un ancho de 7,30 m, con aceras en ambos lados en su primer tramo y con acera en el lado par en el segundo tramo, en las dimensiones establecidas y condiciones técnicas por el planeamiento general. Esta vía actualmente está siendo reformada.

MI-II.D.6.-Red de Telecomunicaciones





Existe red de telecomunicaciones en todos los viarios que conforman el ámbito del presente documento por diversas compañías suministradoras

MI-II.D.7.-Red de Gas

Existe red de gas en todos los viarios que conforman el ámbito del presente documento

MI-II.D.8.-Mobiliario Urbano y Control de tráfico

Además del servicio de ALUMBRADO PUBLICO, las calles se encuentran urbanizadas con servicio de SEÑALIZACIÓN DE TRAFICO y su correspondiente acometida eléctrica de Baja tensión para dar servicio a los semáforos y la señalización completa tanto horizontal, como vertical con sus correspondientes semáforos.

Como complemento a este punto se hace constar la existencia de mobiliario urbano y ajardinamiento, existiendo alcorques en aceras con plantación de arbolado, papeleras y bancos en todas las Calle del entorno de los ámbitos de la Modificación Puntual.

MI II.E.-EDIFICACIONES

Las edificaciones que existen sobre las parcelas según la cartografía catastral son las siguientes:

M.II.E.1- PALACIO DE ALCANTARA

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONSTRUIDA (m2)
4438001WM4243N0001FM	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:00 Pt:01	Oficinas	127
4438001WM4243N0002GQ	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:00 Pt:02	Comercial	145
4438001WM4243N0003HW	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:00 Pt:03	Oficinas	406
4438001WM4243N0004JE	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:00 Pt:I	Residencial	54
4438001WM4243N0005KR	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:00 Pt:D	Residencial	69
4438001WM4243N0006LT	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:01 Pt:F	Residencial	188
4438001WM4243N0007BY	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:01 Pt:G	Residencial	200
4438001WM4243N0008ZU	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:01 Pt:H	Residencial	221
4438001WM4243N0009XI	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:01 Pt:I	Residencial	293
4438001WM4243N0010BY	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:EN Pt:J	Residencial	347
4438001WM4243N0011ZU	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:02 Pt:K	Almacén-Estacionamiento	47
4438001WM4243N0012XI	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:02 Pt:L	Residencial	249
4438001WM4243N0013MO	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:02 Pt:M	Residencial	107
4438001WM4243N0014QP	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:02 Pt:N	Residencial	188
4438001WM4243N0015WA	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:02 Pt:P	Residencial	191
TOTAL EDIFICACIONES INMUEBLE			2832

Todas las edificaciones son sobre rasante por lo que el volumen edificado es de 2.832 m²

Comprobadas las edificaciones que constan en los expedientes municipales con número: 3672/2020, 1507/2021 y 1500/2021 para la Adquisición del conjunto denominado Palacio de Alcántara C/ Caballeros 29, la superficie es de 2812,97 m², de los cuales 678,00 m² son locales comerciales del Palacio y 2.134,97 m² que se corresponden con las viviendas, según documentación gráfica realizada por lo que se adoptara este valor.

M.II.E.2-EDIFICACIONES INTERIOR PATIO, APARCAMIENTO y ANTIGUO GIMNASIO "SQUASH"



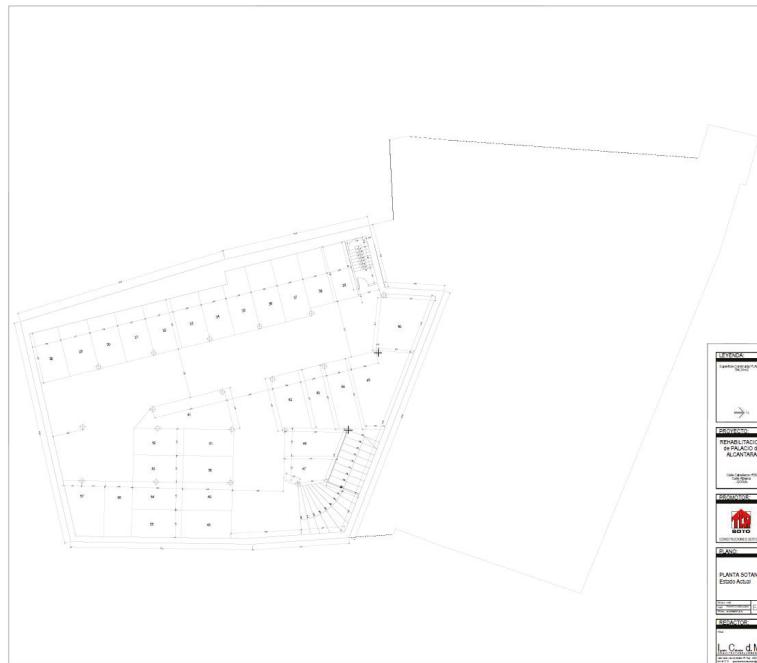
**CONSTRUCCIÓN**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	E	-1	01	842		
APARCAMIENTO	E	-2	01	842		
DEPORTIVO	E	00	01	434		
DEPORTIVO	E	01	01	346		
OCIO HOSTEL.	E	00	02	88		
ALMACEN	E	00	01	133		

Hay diversas construcciones en la parcela, bajo rasante hay una superficie de 1684 m² destinada a aparcamiento para 55 plazas en dos niveles de sótano, distribuidas 28 en la primera planta bajo rasante y 27 plazas en la segunda. Sobre Rasante el volumen actual es de 1.001 m² edificados según catastro.

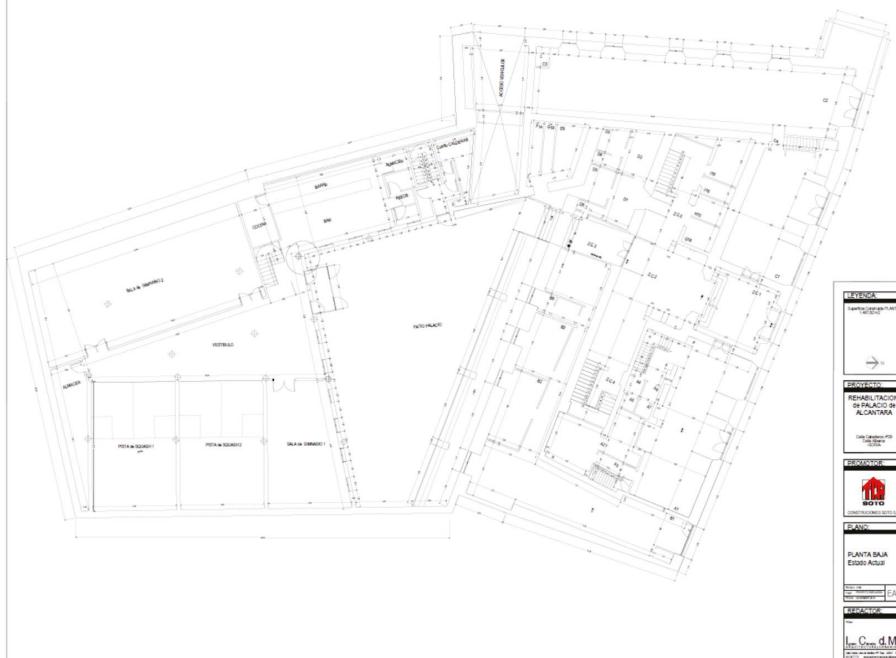
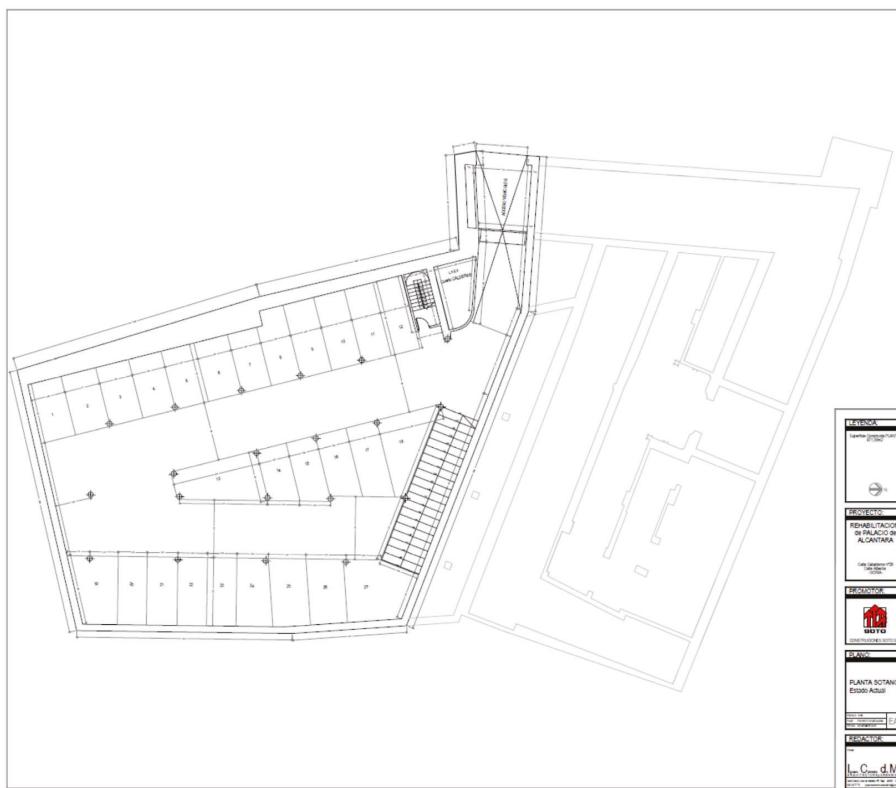
Comprobadas las edificaciones que constan en los expedientes municipales con número: 3672/2020, 1507/2021 y 1500/2021 para la Adquisición del conjunto denominado Palacio de Alcántara C/ Caballeros 29, la superficie es de 966,14 m² edificables de uso actual terciario, y según documentación gráfica realizada por lo que se adoptara este valor.

Se reproducen los planos de estado actual del conjunto de los inmuebles que conforman el Palacio, Aparcamiento y Gimnasio.



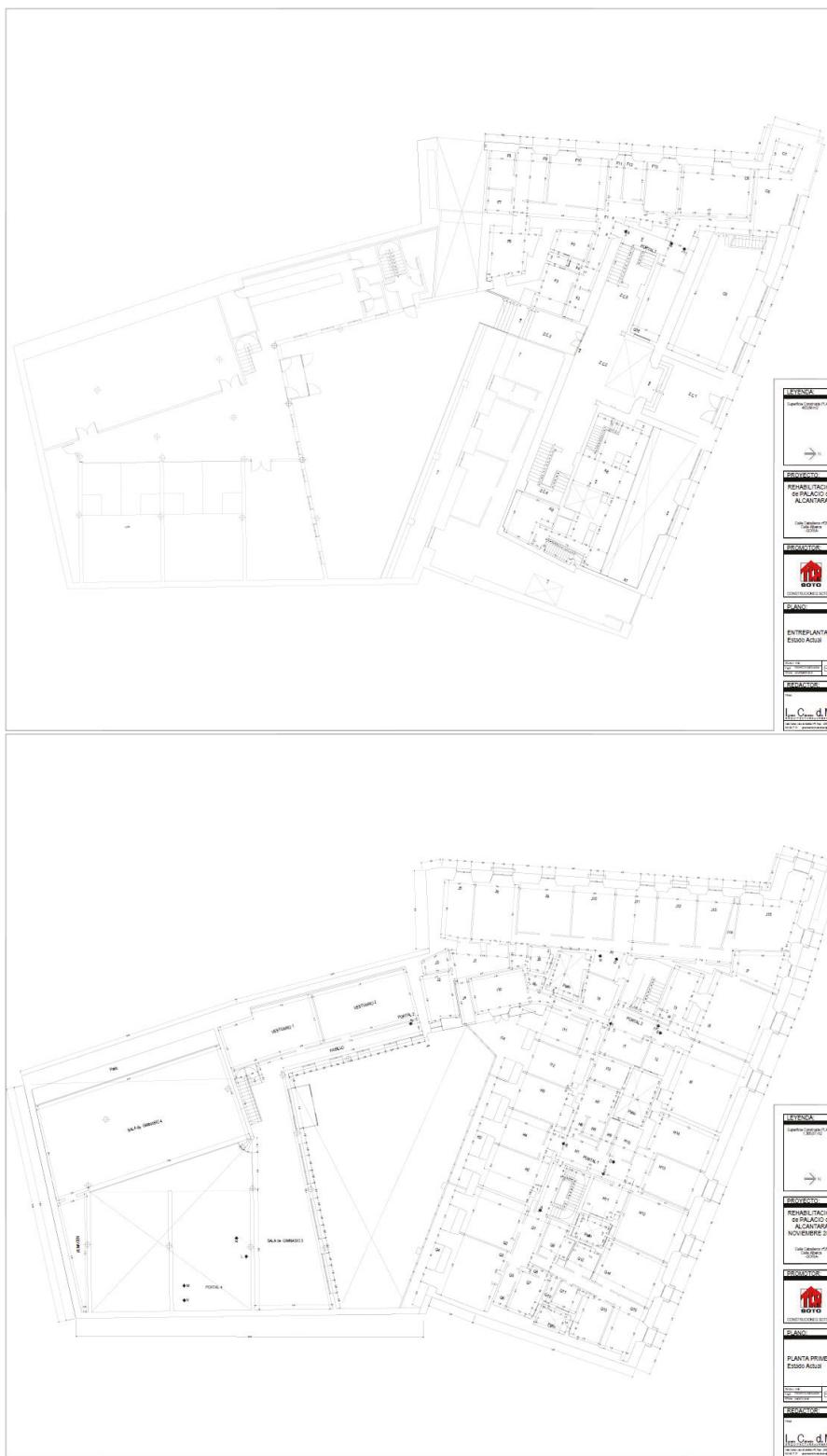
Cod. Validación: 6G23A5L35G5HKRTFEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPúblico Gestiona | Página 19 de 93





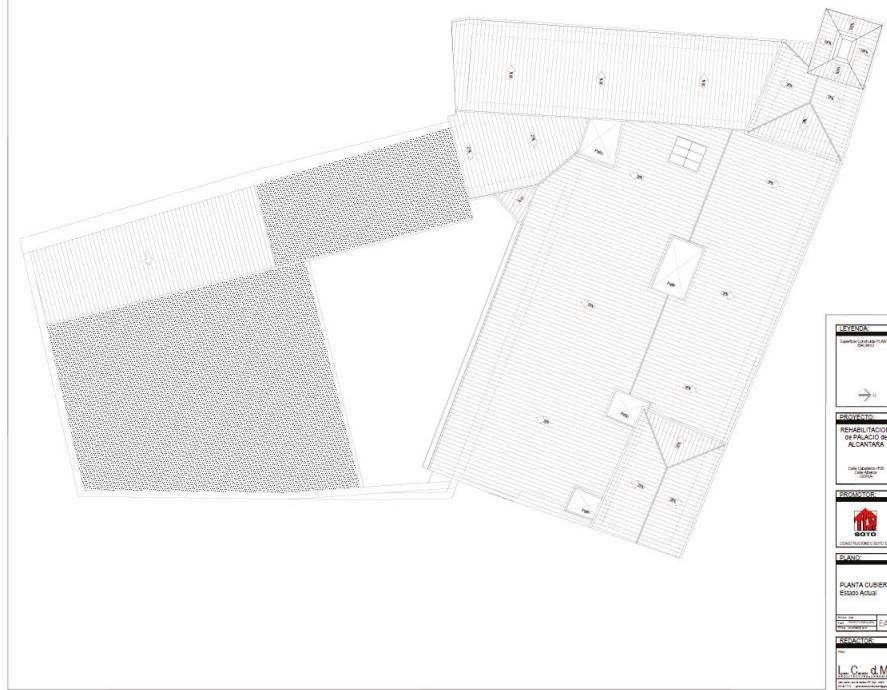
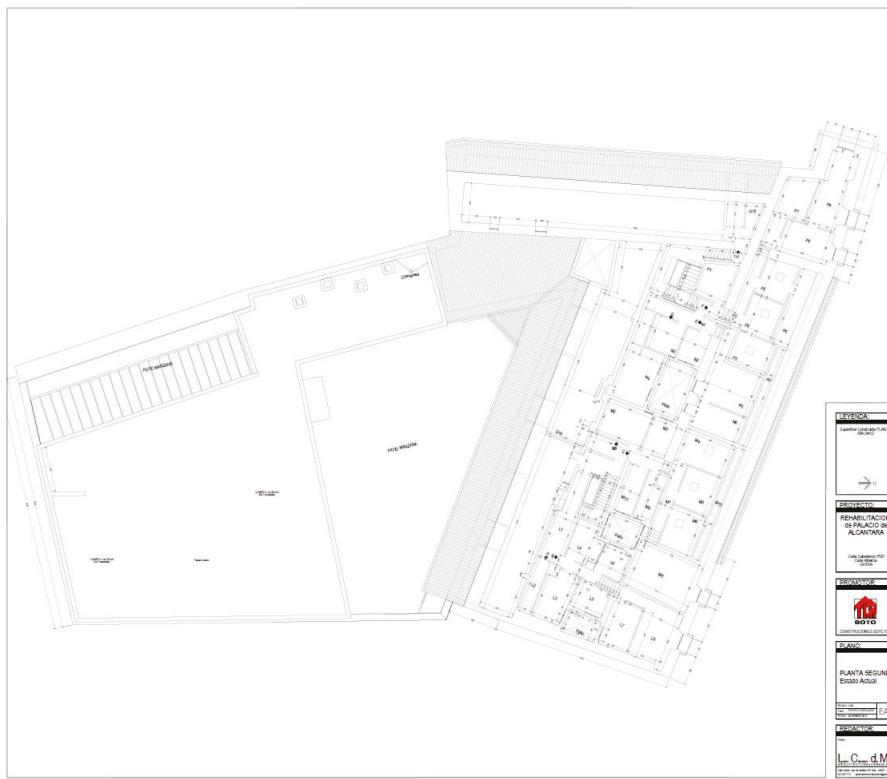
Cod. Validación: 6G23A5L35G5HRTFEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.se/validacion> es la plataforma esPública Gestiona | Página 20 de 93
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 20 de 93





Cod. Validación: 6G23A5L35G5HKTTEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.se/validacion> desde la plataforma esPúblico Gestiona | Página 21 de 93
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPúblico Gestiona





Cod. Validación: 6G23A5L35G5HKTTEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.se/validacion> es la plataforma esPública Gestiona | Página 22 de 93
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 22 de 93

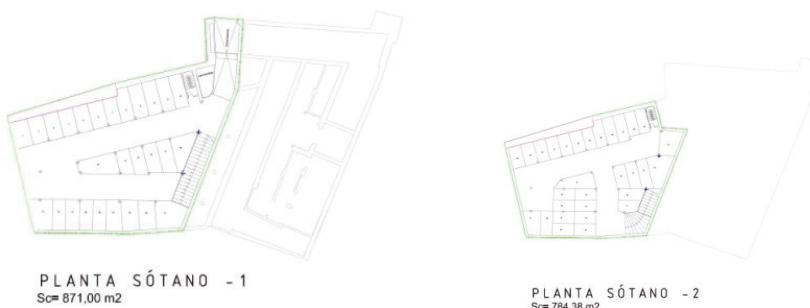




Sobre Rasante



Bajo rasante



M.II.E.3-ANTIGUO REFORMATORIO

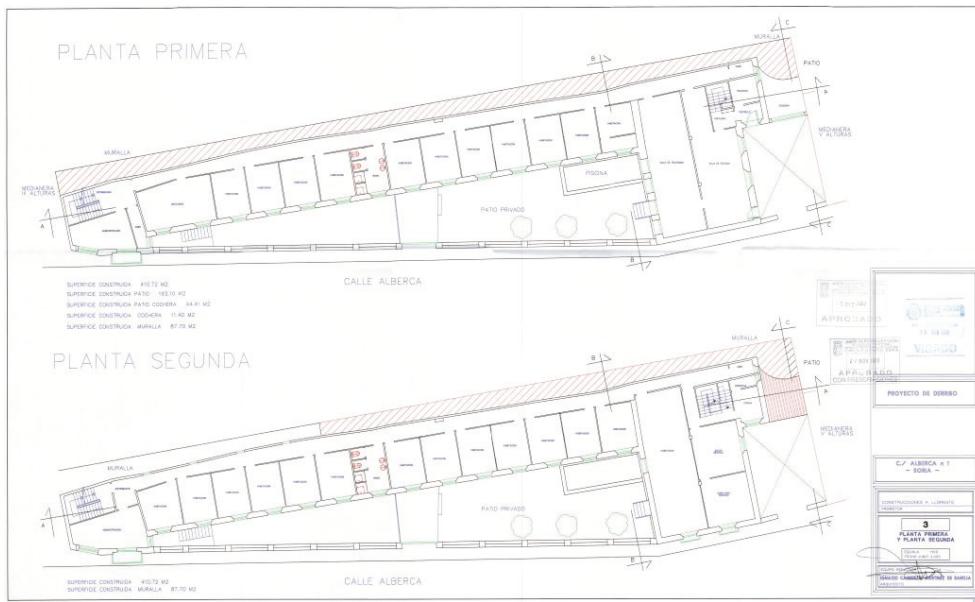
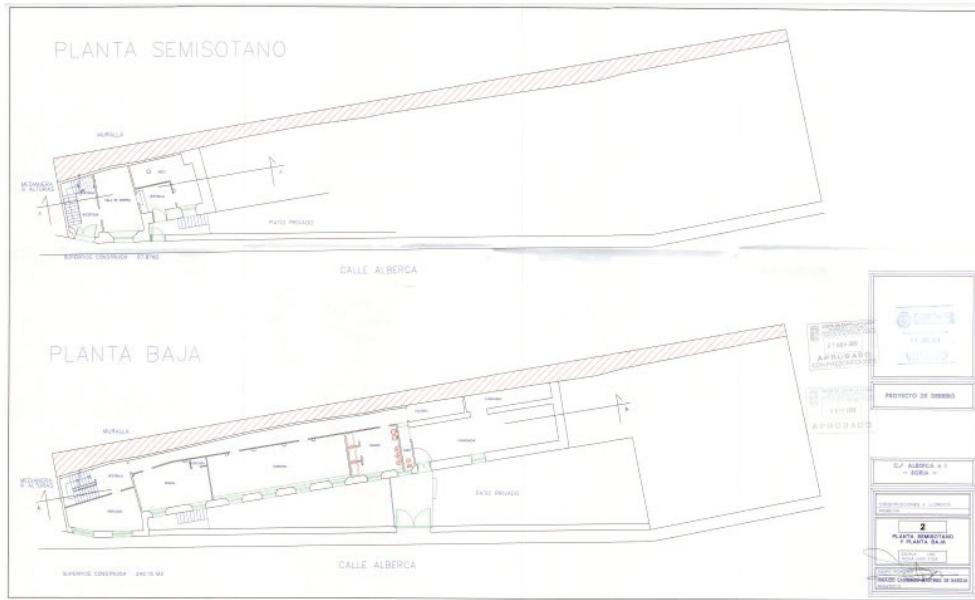
CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	E	00	01	467		
VIVIENDA	E	01	01	451		
VIVIENDA	E	02	01	451		
VIVIENDA	E	03	01	42		

La superficie catastral total de la edificación es de 1.411 m², sin embargo, según expediente municipal de permuta con número 6479/2022 en el que se ha realizado levantamiento topográfico del edificio, la superficie total construida sobre rasante es de 1.562,11 m² y de 67,87m² bajo rasante, siendo estos los valores a adoptar

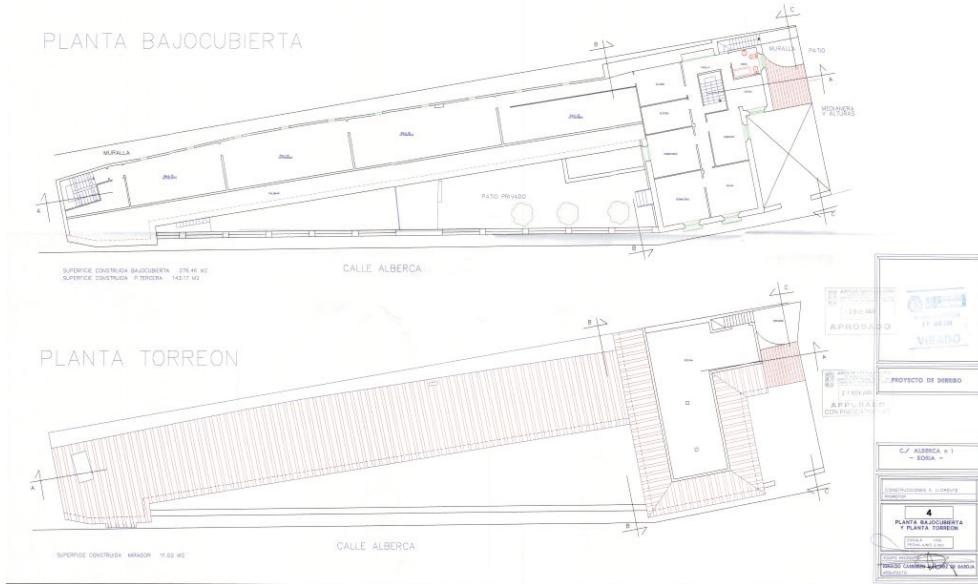
Cod. Validación: 6G23A5L35G5HKRTFEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 23 de 93





Cod. Validación: 6G23A5L3G5HKTTEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.se/elecetronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 24 de 93





M.II.E.4-MURALLA de SORIA

Las edificaciones anteriormente descritas se adosan a la Muralla de Soria por lo que no se puede determinar con exactitud que parte de ella es de cada edificación por lo que se evalúa independientemente. La superficie ocupada por la muralla según la cartografía de 94,79m²

M.II.E.5-CUADRO RESUMEN CONSTRUCCIONES

El resumen de los valores que a adoptar en la Modificación Puntual se realiza en el siguiente cuadro

(m ²)	Palacio de Alcántara	Patio y Gimnasio	Antiguo Reformatorio	Muralla de Soria
Sobre Rasante	2.812,97 (2.134,97 Res+678 Ter)	966,14 (Ter)	1562,11 (Res)	94.79 (Res)
Bajo Rasante	-	1684,00 (Ap)	67,87 (Var)	-
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE (EDIFICABILIDAD)				5.436,01 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE				1.751,87 m²

Cod. Validación: 6G723A5L35G5HKRTFEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 25 de 93



MI-III.-MARCO NORMATIVO

MI-III.A-LEGISLACIÓN APLICABLE

MI-III.A.1.-Normativa Estatal

- Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación.



- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

MI-III.A.2.-Normativa Autonómica

- LEY 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10/12/1998).

Modificada por:

- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31/12/2004).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18/12/2006).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010).
- LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013).
- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014)
- LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999).

Modificada por:

- LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).
- LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002).
- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008).
- LEY 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 07/09/2010).
- LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCyL 23/12/2010).
- LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014)





- LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015).
- LEY 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 24/06/2008).

Modificada por:

- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
- DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006).

Modificado por:

- DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005).
- DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006).
- DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).
- DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013).
- DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).
- LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013).
- DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).
- DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016; CE BOCyL 15/04/2016).
- DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León (BOCyL 28/07/2010).





- DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCYL 3/07/2013).

Modificado por:

- DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCYL 28/07/2014).

MI-III.A.3.-Normativa Municipal

- Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Soria P.G.O.U. 2006, aprobado por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León según ORDEN/FOM/409/2006 de 10 de marzo, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, y Publicado en el B.O.P. el 26.IV.06.
- Revisión PGOU ámbito del Casco Histórico, según JCYL, Consejería Fomento y Medio Ambiente ORDEN FYM / 1127 / 2013, de 13 de noviembre y Publicado en el B.O.C.Y.L de 4 de febrero de 2014.
- Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Soria (PERI-PECH), aprobado en pleno de 14 de agosto de 2014 y publicado en el BOCYL el 23 de septiembre de 2014.
- Plan Parcial SURD-2 "Carretera de Madrid-Los pajaritos", aprobado en pleno de fecha 9 de octubre de 2003 y publicado en el BOCYL el 31 de octubre de 2003.

MI-III.B.-MARCO LEGAL

Conforme a lo establecido por el art. 58.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y la redacción dada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, donde indica que las Modificaciones se determinan como cambios justificados en los instrumentos de planeamiento general que no implican la Revisión de los mismos.

Conforme a lo establecido en el Capítulo V.- Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico, Sección 5^a-. Vigencia, Revisión y Modificación del planeamiento urbanístico, art. 169 en virtud del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y la redacción introducida por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en





materia de urbanismo (BOCyL 2/10/2014), y las sucesivas modificaciones y actualizaciones, cuya última publicación es de fecha 14/5/2024

Artículo 169. Modificaciones.

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:
 - a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
 - b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:
 - 1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
 - 2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
 - 3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Se considera dentro del marco de aplicación el artículo 172 del RUCyL ya que el presente documento altera los equipamientos establecidos por el PGOU o su planeamiento de desarrollo.

Artículo 172. Modificaciones de espacios libres y equipamientos.

1. La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren 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 sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:
 - a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.
 - b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.
 - c) Cuando se trate de sistemas generales en cualquier clase de suelo, en cualquier ubicación justificada dentro del término municipal.
2. Lo dispuesto en el apartado anterior no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

Conforme a lo establecido en el Capítulo II.- Plan General de Ordenación Urbana, Sección 2ª-. Ordenación General





Artículo 80. Determinaciones de ordenación general.

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe establecer las siguientes determinaciones de ordenación general:

- a) Para todo el término municipal (artículos 81 a 84):
 - 1^a. Objetivos y propuestas de ordenación.
 - 2^a. Clasificación del suelo.
 - 3^a. Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos.
 - 4^a. Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados.
 - 5^a. Reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.
- b) En suelo urbano consolidado: división en unidades urbanas (artículo 85).
- c) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los parámetros de ordenación general para cada sector (artículos 86 a 88).
- d) En suelo rústico: las normas de protección que procedan en cada categoría (artículo 90).

2. El Plan General puede también establecer, si procede, determinaciones de ordenación general potestativas (artículo 91).





MI-III.C.-PLANEAMIENTO APLICABLE

MI-III-C.1.-PLANEAMIENTO TERRITORIAL

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aprobado que sea aplicable sobre el ámbito afectado, por lo que la presente modificación no afecta al modelo territorial, así mismo por tratarse de una modificación de la Ordenación en Suelo Urbano Consolidado, no afecta al ámbito de espacios protegidos, infraestructuras generales, etc.

MI-III-C.2.-PLANEAMIENTO GENERAL

En cuanto al Plan General Municipal que se modifica con el presente documento, se encuentra adaptado a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y a su Reglamento, corresponde a la revisión y adaptación del P.G.O.U. aprobada DEFINITIVAMENTE el 10 de marzo de 2006, ORDEN/FOM/409/2006 sobre la Revisión del Plan General de Ordenación urbana de Soria, publicado en el B.O.P. El 26.IV.2006.

Se modificó el ámbito para la posterior redacción del PERI-PECH con la "Revisión PGOU ámbito del Casco Histórico", aprobado por la JCYL, Consejería Fomento y Medio Ambiente ORDEN FYM / 1127 / 2013, de 13 de noviembre.

MI-III-C.3.-PLANEAMIENTO de DESARROLLO.

Las zonas a las que afecta la modificación puntual afectan a varios instrumentos de desarrollo del PGOU de Soria y son los siguientes:

- Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Soria (PERI-PECH), aprobado en pleno de 14 de agosto de 2014 y publicado en el BOCYL el 23 de septiembre de 2014.
- Plan Parcial SURD-2 "Carretera de Madrid-Los pajaritos", aprobado en pleno de fecha 9 de octubre de 2003 y publicado en el BOCYL el 31 de octubre de 2003

MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES

En cumplimiento de la ORDEN FYM/238/2016, de 04 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico,

Se recogen las afecciones sectoriales que le pueden ser de aplicación y son:

MI-III-D-01.- Patrimonio Histórico.

Se ha incluido la documentación complementaria solicitada tras la celebración de la Ponencia DGPC para la adopción del acuerdo favorable de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León de 9 de abril de 2025.

El ámbito de las parcelas catastrales 4438011WM4243N0001IM, 4438010WM4243N0001XM y 4438001WM4243N se encuentran dentro del Casco histórico atravesadas por la traza de la muralla medieval de Soria.

MI-III-D-01.2- Declaración de BIC y elementos Catalogados

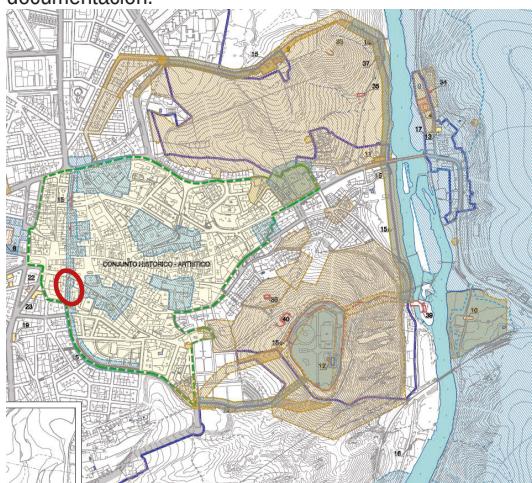




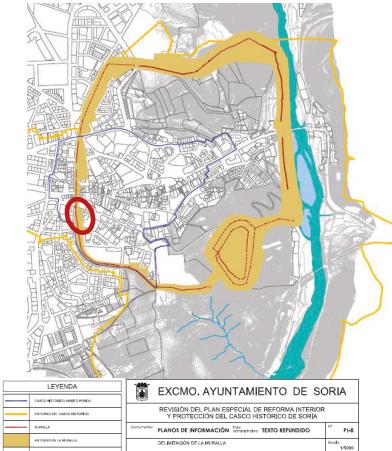
El CASCO ANTIGUO DE LA CIUDAD DE SORIA declarado **Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico** según decreto 148/1993 de 14 de junio, de la Junta de Castilla y León, y tiene consideración de BIC de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, Real Decreto 111/1986, Decreto 87/1991, de 22 de abril de la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Cultura y Turismo, previa deliberación de la Junta de Castilla y León, en su reunión del día 24 de junio de 1993.

La MURALLA DE SORIA es de titularidad pública, estatal y municipal, y tiene la consideración de **Bien de Interés Cultural** por la aplicación del Decreto de 22 de abril de 1949, catálogo Ministerio de Cultura nº ESO 068, referido a todos los castillos de España, expedido por el Ministerio de Educación Nacional (BOE 5/5/1949) y tiene consideración de BIC en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y la disposición adicional primera de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

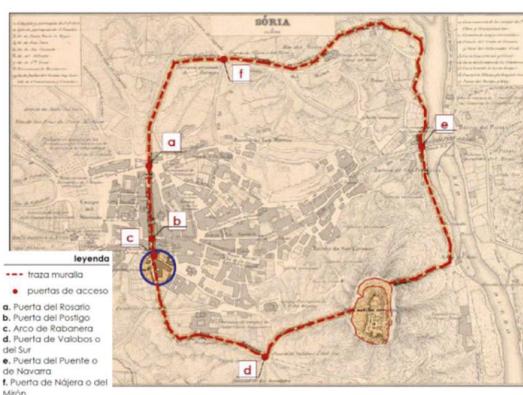
Según se establece en la normativa de aplicación, la muralla medieval se describe en la siguiente documentación:



Extracto plano 10 Catalogación de edificios y elementos urbanos. P.G.O.U 2006



Extracto PI-8 Delimitación de la muralla PERI-PECH 2014



El ámbito de la muralla de Soria está definido en el Plan Director de las Murallas de Soria, redactado entre 1996 y 1999, el cual fue revisado y actualizado en 2016, e incluido dentro del Casco Histórico, también está declarado como BIC.

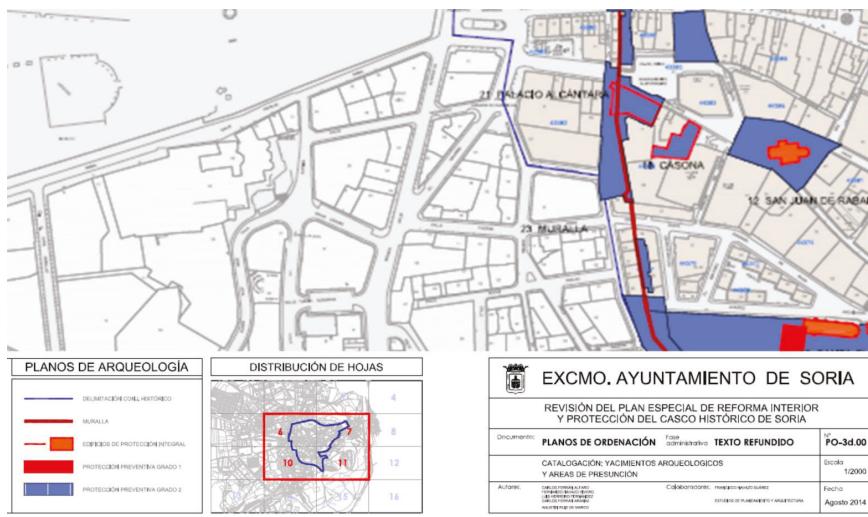
Cod. Validación: 6G23A5L35G5HKTTEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 32 de 93





Forma parte de la zona central del sector 4.3 definido por el Plan director de la Muralla de Soria. Este sector corresponde con una de las entradas principales medievales de entrada a la ciudad, conectada con el ámbito histórico monumental entorno a la magnífica Iglesia de San Juan de Rabanera.

El ámbito a su vez se ve incluido por en la normativa arqueológica de Yacimientos como "21 Palacio de Alcántara" en concreto con su aérea de protección preventiva grado 2.



Nº FICHA	DESCRIPCIÓN	LOCALIZACIÓN	PARROQUIA	COORD-X	COORD-Y	ÉPOCA	TIPOLOGÍA DEL YACIMIENTO	PROTECCIÓN
1	DANIEL MELI DEL AZUCAR	TOVADOL / OBREGÓN ASTURIAS / NIA GUA DEL AZUCAR	CASICO HISTÓRICO	540244	404110	EDAD MEDIA / MODERNA	ÁREA DE PRESUNCIÓN	PRESERVANTIA GRADO 1 Y 2
2	NUESTRA SEÑORA DE CUALEDA	SAN VICENTE / SAN MARTIN DE LA CUETA	CASICO HISTÓRICO	540257	404053	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PRESERVANTIA GRADO 2
3	SAN SADRON	PISUE VALDRIS	CASICO HISTÓRICO	540719	402950	EDAD MEDIA / MODERNA	ÁREA DE PRESUNCIÓN	PRESERVANTIA GRADO 2
4	SANMIGUEL DE LA CUETA	GLOBERA / SAN MARTIN DE LA CUETA	CASICO HISTÓRICO	540805	402876	EDAD MEDIA / MODERNA	ÁREA DE PRESUNCIÓN	PRESERVANTIA GRADO 2
5	NUESTRA SEÑORA DEL FOYO	SORVEGA / BETETAS	CASICO HISTÓRICO	540801	402849	EDAD MEDIA / MODERNA	ÁREA DE PRESUNCIÓN	PRESERVANTIA GRADO 1
6	IGLESIA DE EL PALOMAR	PLAZA DEL SALVADOR	CASICO HISTÓRICO	540822	402605	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PRESERVANTIA GRADO 2
7	SANMIGUEL DEL MONTESNEGO	SAN MIGUEL DE MONTESNEGO / PLAZA DE BERNARDO RODRIGUEZ	CASICO HISTÓRICO	540835	402604	EDAD MEDIA	ÁREA DE PRESUNCIÓN	PRESERVANTIA GRADO 1
8	SANJESBAN	PLAZA DE SAN ESTEBAN	CASICO HISTÓRICO	540811	402501	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	PRESERVANTIA GRADO 2
9	SANVIL / MARIA MARIA LA MAYOR	PLAZA MAYOR / PLAZA SAN OLFATO	CASICO HISTÓRICO	540803	402507	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PRESERVANTIA GRADO 2
10	SAN BENITO DE CAMPILLO / CONVENTO DE LA MERCE	SAN TOME / SAN MARTIN DE CANALES	CASICO HISTÓRICO	540803	402511	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PRESERVANTIA GRADO 2
11	SAN MIGUEL OBREGON Y LOS ALCALDES / CONVENTO DE LOS SANTOS APÓSTOLES	THAVERA CIVIL VILLAS / CALLE DEL CARMEN	CASICO HISTÓRICO	540795	402500	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PRESERVANTIA GRADO 1 Y 2
12	JAN DE JESÚS DE PASEANER	SAN JUAN DE PASEANER	CASICO HISTÓRICO	540800	402300	EDAD MEDIA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PRESERVANTIA GRADO 2
13	PLAEDOS LOS RIOS Y MALLEGO / SAN CLEMENTE	PLAZA DE SAN CLEMENTE	CASICO HISTÓRICO	540354	402012	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PRESERVANTIA GRADO 2
14	SAN NICOLAS	REAI / POSTAS	CASICO HISTÓRICO	540801	401905	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PRESERVANTIA GRADO 2
15	SANTO TOME / SANTO DOMINGO	SANTO TOME / DOCTRINA / PLAZA CONDE DE LÉNIA	CASICO HISTÓRICO	540479	401815	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PRESERVANTIA GRADO 1 Y 2
16	PALACIOS LOS CONDES DE GOMARA	AGUA RIO / DOCTRINA / ARCO CONDES DE GOMARA	CASICO HISTÓRICO	540524	401810	EDAD MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PRESERVANTIA GRADO 1 Y 2
17	PLAEDOS LA AURIGA	PLAZA MAYOR / SORVEGA	CASICO HISTÓRICO	540804	402007	MODERNA	YACIMIENTO	PRESERVANTIA GRADO 1 Y 2
18	CASINA CALLE CABALLEROS	CABALLEROS	CASICO HISTÓRICO	540418	402001	MODERNA	YACIMIENTO	PRESERVANTIA GRADO 2
19	COLEGIO DE JESÚSTAS	INSTITUTO	CASICO HISTÓRICO	540407	402009			PRESERVANTIA GRADO 2
20	SANER C/ ARA	ALFREZERIA PROVINCIAL	CASICO HISTÓRICO	540528	402000	MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PRESERVANTIA GRADO 1 Y 2
21	PALACIOS LOS ALCAÑIZAM	CAJAL / ERIDS	CASICO HISTÓRICO	540300	401905	MODERNA	YACIMIENTO	PRESERVANTIA GRADO 2
22	“DOÑA UFRICA”	SOR PELA	CASICO HISTÓRICO	540711	402004	MODERNA	YACIMIENTO	PRESERVANTIA GRADO 1 Y 2
23	MURALLA MEDIEVAL	PUEBLO DE PRO CLAUSTRA / ALBURIA / SANTA CARGADA	CASICO HISTÓRICO			EDAD MEDIA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PRESERVANTIA GRADO 2
24	COLEGIAZ DE SAN PEDRO	TOVADOL / OBREGÓN AGUSTIN	CASICO HISTÓRICO	540508	401811	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PRESERVANTIA GRADO 1
25	TRASDO URAMA	MAYN / SORVEGA / CUCHILLERIA / PLAZA DE PECARABA / CHAMARRO / CALLE DEL CANTÓN / CALLE DEL ALCALDE	CASICO HISTÓRICO					PRESERVANTIA GRADO 2

EXTRACTO PLANO 3D 00 Yacimientos del PERI-PECH

Sobre este nivel de protección, en la ficha 6 de la Normativa Arqueológica del PERI PECH de Soria se indica que «con el fin de evitar la destrucción de posibles niveles con evidencias de carácter arqueológico, relacionadas fundamentalmente con el cementerio medieval, y pese a que todo el sector ha sufrido una fuerte intervención urbanística, se considera conveniente definir un nivel de protección arqueológica de menor intensidad (Protección Preventiva Grado 2), suficiente para documentar los posibles estratos existentes»

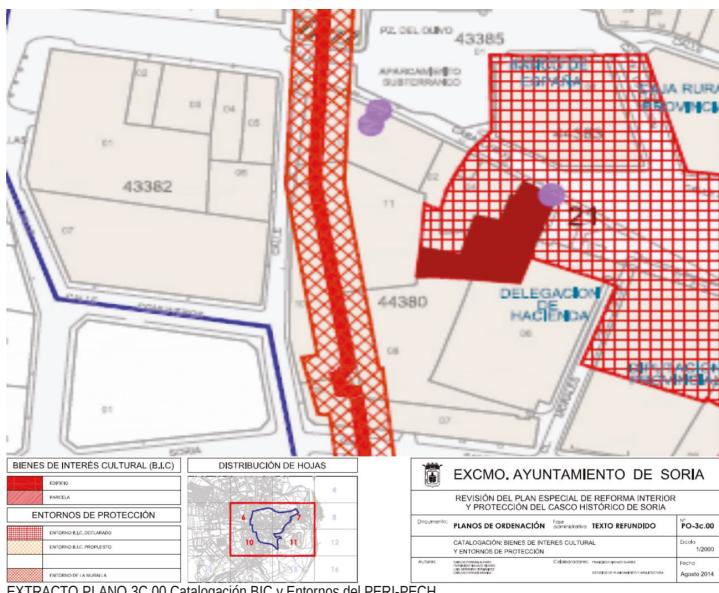
Tanto el Complejo que conforma el Palacio de Alcántara como el Antiguo reformatorio, se encuentran afectados a su vez por el Entorno BIC de la Muralla de Soria y por el Plan director de Recuperación de las mismas según el *Plano PO-3C-Catalogación BIC y entornos* del PERI-PECH de Soria.

El tramo de muralla asociado a este ámbito se define por ser un tramo oculto en prácticamente toda su totalidad por el entramado urbano que se le adosa tanto al interior como al exterior, siendo la muralla

Cod. Validacion: 6G23A5L595H9RTFEARMRDS7L
Verificación: <https://sosraa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 93



parte de las propias edificaciones, apoyándose o construyéndose sobre esta. Actualmente visible solo se diferencia parte de la torre que comprendería parte del Arco de Rabanera y un tramo de muralla solo visible actualmente desde el patio interior de la edificación denominada "Gimnasio". El Arco de Rabanera es parte de los últimos accesos históricos en desaparecer, montándose el Palacio sobre esta y apropiándose de parte de su carácter, disponiéndose, así como referente de la ciudad.



EXTRACTO PLANO 3C.00 Catalogación BIC y Entornos del PERI-PECH

Ficha del Catálogo SO-15

• FICHA DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO •	
DENOMINACIÓN:	MURALLA MEDIEVAL
LOCALIZACIÓN:	ANTIGUO PUEBLO CINTURA MONTAÑA PARROQUIA SO-15
FOTO:	
DATOS CARACTERÍSTICOS	
FECHA APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN:	SIGLO XII Y XIV
USO:	CRIMEN PÚBLICO
TIPOLOGÍA (ODI):	MURALLA TRAMOS COMPLETOS
MATERIAL (ODI):	LEÑA/ADOBES/PIEDRA
CARÁCTERES SINGULARES (ODI):	CONFORMADA A BASE DE CUBOS Y TORRETTAS CILÍNDRICAS ALTEOJAS
USO (ODI):	PROTECCIÓN
GRADO DE INTERES (ODI):	ARQUITECTÓNICO
USO (ODI):	URBANO
USO (ODI):	DURO/OTROS
USO (ODI):	RESTO DE MURALLA
NIVEL DE CATALOGACIÓN (ODI):	• ELEMENTOS URBANOS (PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN)
CRÉDITO REPARTO DATOS:	SECCIÓN CATALOGACIÓN
GRADO DE CONSERVACIÓN:	MEDIO
OPINIONES:	

En el ámbito de la presente Modificación Puntual, existen bienes como es el Palacio de Alcántara que tiene PROTECCIÓN INTEGRAL de inmueble, con número 23 de ficha de Catálogo, el edificio del "Antiguo reformatorio" y el patio del Palacio, que si bien estos últimos, NO ESTÁN CATALOGADOS con ningún grado de protección, ambos se encuentran dentro del ámbito de protección del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Soria (PERI-PECH), aprobado en pleno de 14 de agosto de 2014





y publicado en el BOCYL el 23 de septiembre de 2014, y por tanto están afectos sectorialmente a la Ley 11/2006, de 26 de octubre, del patrimonio de la Comunidad de Castilla y León.



EXTRACTO PLANO 3a.00 Catalogación del PERI-PECH

A continuación, se reproduce la ficha de Catalogación del Palacio de Alcántara nº23 del PERI-PECH





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

2012

CATÁLOGO URBANÍSTICO

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO PALACIO DE ALCÁNTARA

SUBCONJUNTO SAN JUAN DE RABANERA

TITULARIDAD PRIVADA ÚNICA

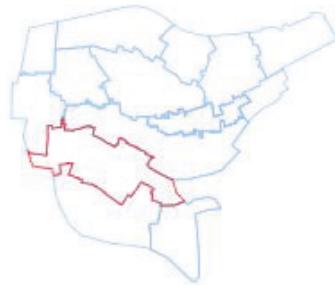
LOCALIZACIÓN

POSTAL	CABALLEROS, Nº 29	CALLE
NÚCLEO POBLACIÓN	SORIA	ÁMBITO CONJUNTO HISTÓRICO
R.B.I.C.C.L.		
GEOGRÁFICA-S.I.G.		Coord. X= 544369 Coord. Y= 4623862

DATOS ADMINISTRATIVOS

--	--

UBICACIÓN Y VALORACIÓN DE SUBCONJUNTOS



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



Página 36 de 93

FICHA	23
Nº I.B.C.C.L.	

CATASTRO

MANZANA	44380
PARCELA	01
PLANO ORDENACIÓN	PO-3B CP-FCH-23

FECHA

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

VALORACIÓN / INTERÉS

EDIFICIO *	MONUMENTAL
SUBCONJUNTO **	MUY ALTO
P.E.R.I.P.C.H. 94 ***	INTEGRAL

PROTECCIÓN

EDIFICIO *	INTEGRAL
------------	----------

REFERENCIACIÓN DE ENTORNO



UBICACIÓN DE LA PARCELA EN EL PLANO CATASTRAL



TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN

ORIGINAL / HISTÓRICO	CASA PALACIO
Nº DE PLANTAS	BAJA + 1 / BAJA + 2 / BAJA + 3
RELACIÓN CON LA CALLE	ALINEADA
RELACIÓN CON LA PARCELA	CENTRADA
OCCUPACIÓN EN PLANTA	PARCIAL

USO / APROVECHAMIENTO ACTUAL PLANTAS EDIFICACIÓN

BAJOCUBIERTA/BUHARDILLA	
RESTO PLANTAS	
PRIMERA	
BAJA	
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.

Cod. Validación: 6G23A5L3G5HRTFEARMDS7L
Verificación: <https://soria.se/validacionelectronicas>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPúblico Gestiona | Página 36 de 93





Reverso Ficha: 23



Página 37 de 93

OBSERVACIONES Y SINGULARIDADES

REJERÍAS DE FORJA
TORRE CON CHAPITEL EN ESQUINA
GRAN ZAGUÁN.
MUESTRA BIEN CONSERVADA DE ARQUITECTURA CIVIL
BARROCA.
EDIFICIO QUE REÚNE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA MANSIÓN
NOBILIARIA DEL ESTILO AL QUE PERTENECE.
MANTENIMIENTO DE CARPINTERÍAS DE MADERA
TIENE 2 ESCUDOS (FICHA 23E)

DESCRIPCIÓN, HISTORIA Y BIBLIOGRAFÍA. EDIFICIO

INTERÉS EDIFICIO	ALTO
INTERÉS (R.B.I.C.C.L.)	
EPOCA	S.XVIII
CRITERIOS DE VALORACIÓN	SU SINGULARIDAD SER REPRESENTATIVO DE UN PERÍODO HISTÓRICO SU UBICACIÓN EN UN ENTORNO DE INTERÉS
DESCRIPCIÓN, NOTICIAS Y REFERENCIAS HISTÓRICAS	Se trata de un edificio barroco de dos pisos y torre esquinada rematada en chapitel de pizarra de portada adintelada enmarcada por almohadillado de casetonas. En la esquina que forma con la calle Alberca se observa un salinete de la fachada que perteneció a la antigua puerta de Rabenera. Gran zaguán.
BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	

INTERÉS DE DETALLES DEL EDIFICIO ****

ENTORNO	EXTERIOR / FACHADA	JARDÍN / HUERTO / PARCELA	INTERIOR
ENTORNO	FACHADA ALTO	ORGANIZACIÓN	ACCESOS ALTO
ALTO	CUBIERTA ALTO	PLANTACIÓN	PATIO ALTO
		RIEGO	ESCALERA
		CONSTRUCCIONES	ESTANCIA

CALIDAD CONSTRUCTIVA

FACHADA	MAMPORTEA Y SILLERÍA	CARPINTERÍA	MADERA	CUBIERTAS	TEJA
---------	----------------------	-------------	--------	-----------	------

ESTADO DEL EDIFICIO E INTERVENCIONES POSIBLES

ESTADO GLOBAL	BUENO
APROVECHAMIENTO	
INTERVENCIONES DE GENERAL APLICACIÓN +	ACONDICIONAMIENTO

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

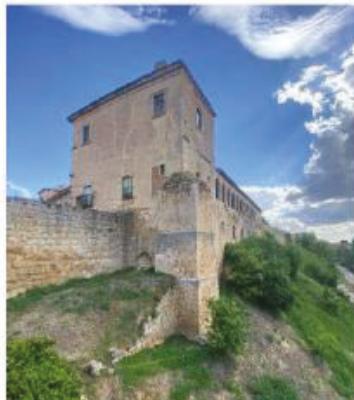
Interv. de general aplicación: Conservación y Mantenimiento, Consolidación y Reparación, Restauración y Recuperación

 Cod. Validación: 6G73A5L35G5HKRTFEARMRDS7L
 Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 37 de 93


La memoria del anteproyecto para la Recuperación del tramo de muralla de Soria y su entorno en el tramo del Palacio de Alcántara redactado por el estudio de Fernando Cobos, indica esta como la actuación más significativa en el sector 4 del Plan Director. Dentro de la definición de sus valores patrimoniales expone lo siguiente:

El caso que nos ocupa, sin embargo, pertenece al sector de la muralla medieval que fue rápidamente absorbido por el crecimiento de la ciudad, ocultándose la muralla en el interior de las nuevas edificaciones. El propio Plan Director planteaba acciones puntuales, solar a solar. Y, de todas ellas, el tramo del Palacio de Alcántara es el más significativo por muchos motivos:

- Conservamos primeramente un gran lienzo de muralla prácticamente intacto tapado por las edificaciones modernas que ahora se pretenden derribar
- Conservamos también parte de esa muralla dentro de la estructura del Palacio de Alcántara que, por estar catalogado, no se puede derribar.
- El propio Palacio, al montar sobre la muralla, y sacar un cuerpo exterior, replica las soluciones que otros palacios de la provincia soriana (véase el Palacio de Almazán) emplearon en el siglo XVI y no resulta extraño que este espacio que vuela por fuera de la muralla tuviera condición de galería, como algunas fuentes históricas para el Palacio de Alcántara y como se conserva claramente en el Palacio de Almazán.
- El exterior del Palacio tuvo desde el principio unos jardines asociados a esta galería y que son el probable origen de la denominación de calle Alberca para este tramo de la ronda exterior.



Fotografía actual PALACIO DE LOS HURTADO, ALMÁZAN



Fotografía actual PALACIO DE ALCÁNTARA, SORIA



EXTERIOR DEL PALACIO DE ALCÁNTARA -MURALLA DE SORIA Y ORIGEN DE LA CALLE ALBERCA





El resto de inmuebles son el edificio del "Antiguo reformatorio" y el "Gimnasio". Estos dos inmuebles construidos durante el s. XX carecen de valores arquitectónicos, tipológicos o históricos reseñables o de elementos que merezcan ser protegidos o conservados por lo que **NO ESTÁN CATALOGADOS con ningún grado de protección**.

Y tampoco aparecen como inmuebles que se hayan descatalogado, al no tener tampoco protección establecida en el PERIPCH 1994.



Extracto PO-3b.00 Catalogación: Ubicación de elementos y grado de protección Bienes Inmuebles Descatalogados PERI-PECH 2014

Este Plan Especial del Conjunto delimita y subdivide el casco histórico en subconjuntos y califica cada uno de ellos en función de criterios como antigüedad del patrimonio, reconocimiento como entorno de interés, significación histórica y patrimonial, nº de edificios y monumentos declarados de B.I.C., entre otros.

El subconjunto donde se encuentra situado es la: "MURALLA DE SORIA. Interés Muy Alto. Este elemento defensivo, cuya datación se estima entre los siglos XII y XIII, se desarrolla a lo largo de unos 4100 metros, encerrando un espacio de aproximadamente 100 hectáreas.

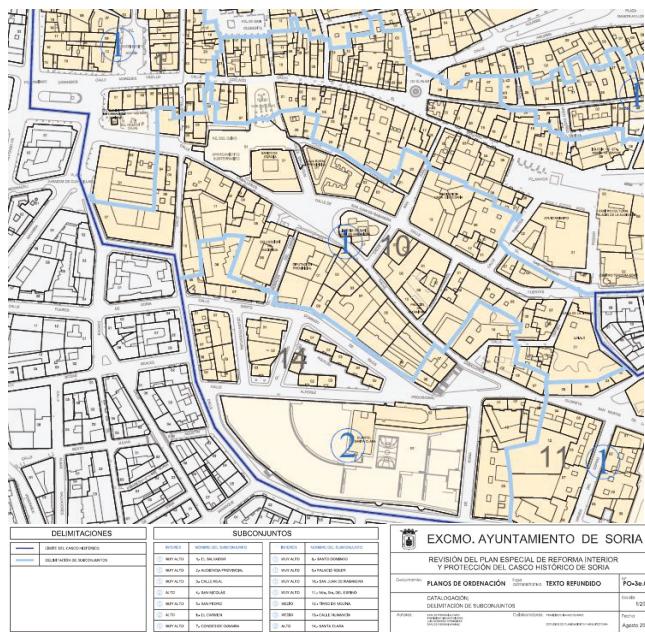
La delimitación del Plan Especial supone que gran parte de su trazado quede fuera del mismo, siendo objeto de análisis y protección por parte del Plan General. La consejería de Cultura y Turismo elaboró en 1996 la Primera Fase del Plan Director de la Murallas de Soria y en 2009, y la segunda fase en 2009. Promovida por el Plan de Dinamización Turística, que responde a un convenio entre Ministerio de Industria, Consejería de Cultura y Ayuntamiento de Soria entre otras actuaciones, se inaugura en 2010 la "Ruta de las Murallas" para recuperar y dar a conocer la muralla medieval de Soria, en la totalidad de su recorrido. Se trata de un BIC y el convenio suscrito entre el Estado, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Soria sobre la restauración y consolidación de la muralla en la plaza del Vergel, muestra la cooperación necesaria. En el ámbito que le es propio, el Plan Especial, incorpora en sus contenidos y determinaciones todas las necesarias en el campo de la Catalogación y la Arqueología a los cuales nos remitimos tanto en lo que se refiere a la descripción de sus características, como en cuanto a las medidas normativas para su protección, conservación y mejora. Para una descripción más completa es obligada la consulta de los documentos elaborados por Cultura (Plan Director) y AAMN.

El tramo de la muralla de Soria que discurre por el Conjunto Histórico de unos 980 metros, es asimilable, a estos efectos, con un Subconjunto "transversal" constituido al menos por todo el conjunto de parcelas en contacto con la muralla, desde la plaza del Rosario, a lo largo de las calles Puertas de Pro, cruza Marqués de Vadillo-El Collado, continúa por calle Clastrilla, calle Caballeros, calle Alberca y calle Santa Clara hasta su encuentro con el paseo de Valobos. En este recorrido, la muralla entre la Puerta del Rosario y el Portillo de Santa Clara está acompañada de construcciones adheridas, apoyadas o



incrustadas en la propia muralla, como se pone de manifiesto en las ocasiones en que ha quedado al descubierto."

Y además forma parte del Subconjunto 10. San Juan de Rabanera con Interés 1 Muy alto.



Extracto PO-3e.00 Catalogación: Delimitación de subconjuntos PERI-PECH 2014

MI-III-D-01.3 - Información previa, antecedentes y condicionantes de partida.

Reseña histórica muralla medieval

Aunque siempre se ha supuesto que existió una fortificación islámica, la primitiva Medina Siria, el recinto ovoide del cerro del castillo recuerda mucho más a las fortificaciones cristianas de las fronteras de León y Castilla, que a la fortificación de Al-Ándalus. Sin embargo, todo el mundo parece estar de acuerdo en que el primitivo recinto de Soria se situó en el cerro del castillo y que las numerosas colaciones con sus correspondientes iglesias románicas se situaban extramuros. No sabemos cómo era la muralla de Soria en la época en la que residía en la ciudad Alfonso VIII, que tantos recintos ovoides sin torres había construido en la frontera de León. Si abusamos de nuestro ojo clínico, los muros del recinto ovoide sin torres del castillo, que debemos suponer lo más antiguo, no parece obra islámica ni responde a la tipología de las fortificaciones aragonesas. Admitir que es obra castellana de la época de Alfonso VIII, influido por las obras leonesas y también castellanas de la frontera de León supone considerar que cuando Alfonso VIII estaba en Soria la mayor parte de la ciudad estaba sin amurar. Supone también quedarnos sin ninguna fábrica que adjudicarle al batallador y tampoco a los pobladores de la Medina Siria previa. Es curioso que aparte de este trazado ovoide, algunas de las técnicas constructivas de tapial de cal y canto con agujas de varillas pareadas, que documentamos por primera vez en la frontera leonesa (Cobos, F, y Canal, R., 2012) aparezcan en algunas fábricas de fortificaciones de la frontera aragonesa en años posteriores.

La fecha para la muralla que hoy engloba tanto a la ciudad como al campo debe por tanto retrasarse mucho. Existe la posibilidad de un recinto intermedio, o de varios, si pensamos en el modelo de Ágreda. Las dos murallas que bajan del castillo en paralelo hacia el actual cementerio son un elemento no suficientemente explicado y que se resiste de momento a la arqueología. La trama urbana soriana con una calle mayor justo al límite de la ladera del castillo podría ser otro indicio.

De hecho, hay referencias históricas que permiten suponer referencias históricas que permiten suponer que en la época de Fernando III se realizaban obras en la muralla, aunque es difícil saber cuál era el trazado entonces. Loperraez, el historiador del siglo XVIII, supone que en 1290 se estaba construyendo





una muralla a partir de un documento de Sancho IV que refiere un privilegio de Fernando III por el que determinadas multas se aplicarían a las obras de la muralla.

"Se halla la ciudad cercada de murallas de cal y canto, bastante gruesa y elevadas, bien conservadas y construidas con tapiales, y guarnecidas de sillares, las puertas, ángulos, cubos, fortines, y bastiones, todas llenas de almenas y saeteras; resultando de instrumento, que se estaban construyendo por el año de mil doscientos y noventa. Su ámbito será de media legua, suficiente para siete u ocho mil vecinos; pero muy falta de ellos y de casas en el día, según lo manifiestan sus ruinas, y la mucha parte que se siembra dentro de ellas."

La noticia, ya del siglo XVIII, hace hincapié en que la mayor parte del espacio interior era terrenos no edificados y asume que se había despoblado. Pero no hay ninguna evidencia de que esta muralla sea la que envolvió la ciudad salvo que consideremos que se podría corresponder con el tramo de san Ginés, al menos con la parte más antigua de este tramo luego convertida en basamento de la actual muralla, aunque no documentada arqueológicamente, salvo esa traza nada clara que incide en el ábside de esta iglesia. No sería extraño, especialmente a partir de la época de Alfonso VIII que la muralla aprovechara como torres los ábsides de las iglesias (Ávila es quizás el mejor ejemplo) y que luego murallas más posteriores se desplazaran hacia el exterior para dejarlos dentro (hay una maniobra de la muralla en san Miguel de Almazán igual de extraña). Sin embargo, las partes más modernas de la fábrica soriana bien podrían ser obra del siglo XIV y coincidir con la construcción que Martel en 1590 atribuía al rey Don Pedro (Martel, M. 1995) coincidiendo posiblemente con las guerras civiles y la guerra de Aragón llamada de los dos Pedros.

"Ciñe toda la ciudad un muro que en ámbito tendrá tres cuartos de legua lo muy antiguo de él es obra de cantería, tiene en algunas partes algunos reparos de piedras sillares, y dos grandes lienzos de muralla que hizo el rey Don Pedro. Tiene el muro seis cubos, caballeros y bestiones a lo antiguo y las almenas con saeteras, los lienzos de la muralla están generalmente conservados, salvo en partes algunas, a las cuales se han arrimado habitaciones que muestra no por esta causa alguna mayor ruina. Esta cerca tan grande da testimonio de haber tenido esta ciudad de siete a ocho mil vecinos, no teniendo al presente sino cosa de mil y trescientos..."

El problema de retrasar tanto la fecha de construcción de la gran muralla perimetral es que cuando se construyó es posible que esta gran extensión de terreno contenido ya se hubiera empezado a despoblar. En todo caso la traza de la "nueva muralla" responde a criterios militares de defensa, buscando los dos collados entre los que discurre la vaguada que es el camino al puente. Lo verdaderamente sorprendente es que esta parte de la ciudad hubiera estado poblada antes pues otras murallas del siglo XIV prepararon a los montes que necesitaban dominar cubriendo extensiones enormes sin tener casas dentro. Garantizar mejor defensa, cercar terrenos para refugiar ganado o previsiones de crecimiento que la peste negra desbarató eran las explicaciones casi siempre utilizadas para explicar tan vastos recintos. Que hubiera barrios con sus iglesias dentro es aparentemente una explicación más sencilla, pero hay serios indicios de que, en Soria, cuando hubo casas no había muralla y que cuando se hizo la muralla ya no había casas. Como la ciudad decreció tanto, solo desbordó la muralla por el Oeste, donde se conserva entre casas, y eso a costa de abandonar rápidamente las partes más altas del recinto y concentrarse en la vaguada entre los dos cerros.

Curiosamente la muralla se conservaba en muy buen estado hasta el siglo XIX cuando las voladuras de las guerras napoleónicas y la autorización de expolio de los restos a hicieron desaparecer en muchos tramos. Incluso los planos posteriores a esta voladura dejan claro que la presencia de la muralla en ambos cerros era imponente.

Reseña histórica Conjunto Palacio de Alcántara

La edificación principal es el volumen de carácter histórico-artístico denominado Palacio de Alcántara, construido en el s. XVII y terminado de construir en torno a 1704 por una de las familias al amparo de la Mesta, con importantes influencias de la arquitectura barroca madrileña. Situado junto a la Puerta de Rabanera, protegía a la misma, es la última que se conservaba del conjunto amurallado de la ciudad, fue derribada en el siglo XIX (1887).





En la actualidad está deshabitado, si bien, en los últimos tiempos en uso fue un conjunto de viviendas particulares sitas en la calle Caballeros, esquina con la calle Alberca. Es un buen ejemplar de palacio barroco, con dos pisos y torre esquinada, rematada en chapitel con un gran escudo.

La parte baja de esta torre construida en buena piedra de sillería, corresponde a uno de los dos cubos que flanqueaban la Puerta de Rabanera y por lo tanto el único vestigio que se conserva de las puertas de la ciudad. La fachada en su planta baja contiene grandes ventanales que se disponen de forma simétrica y en la planta superior, majestuosos balcones de forja.

Presenta una puerta enmarcada por un potente almohadillado, entre pilastras, con un frontón curvo que alberga un gran escudo de los Marqueses de Velamazán en el tímpano. En la villa de Velamazán en la provincia de Soria hay un escudo casi idéntico también del siglo XVII que se encuentra en el palacio que los Marqueses tenían en esa localidad. En un dintel de uno de los balcones se encuentra grabada la fecha de finalización del palacio, año 1704. Algunos autores sitúan en este edificio parte de la leyenda "El rayo de Luna" de Gustavo Adolfo Bécquer. En el interior, existe un pequeño patio de planta trapezoidal y distribución asimétrica. Se accede a él desde el portalón de la entrada principal y presenta según se entra, a la derecha, dos amplios arcos de medio punto, el más cercano a la puerta cegado y con una pilastra en su interior. En el paño izquierdo, aparece un único arco.

Se encuentra actualmente en mal estado de conservación, y el uso que se le ha dado hasta el momento - viviendas y establecimientos privados- han propiciado que su interior se encuentre muy sectorizado y con intervenciones modernas poco o nada apropiadas para su carácter histórico.

El Gimnasio o Pabellón deportivo fue construido en las últimas décadas del siglo pasado en 1989. Se localiza en el interior del patio del Palacio de Alcántara, y comparte su acceso. Actualmente sin uso, su construcción supuso la construcción de la edificación adosada a restos de la muralla, además de la construcción de dos niveles de sótano que seguramente se encuentren en niveles inferiores a la rasante histórica de la muralla, descalzando esta. Es decir, que supone un edificio moderno que no ayuda a promocionar el conjunto monumental que supondría el propio Palacio y la traza de la muralla con la problemática añadida de tener un acceso a través de otro edificio.

Reseña histórica del Antiguo reformatorio

Casa de observación y reforma de menores. La construcción del inmueble data de 1940, siendo inaugurado el primero de abril de 1941. Su función consistía en la recuperación y reeducación de la juventud más problemática, con jurisdicción dependiente del Tribunal Superior de Menores.

En él se acogían a menores delincuentes y abandonados, se les proporcionaba: un instructor, un maestro y un párroco que les daba atención religiosa. Continuó con este uso hasta que se modificó la legislación de menores con la llegada de la Constitución y la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio. Destaca uno de sus maestros y último director, D. Miguel Moreno, Cronista de la Ciudad de Soria hasta su fallecimiento. Toda la documentación de dicha institución se encuentra recogida en el Archivo Histórico Provincial de Soria. El edificio contaba con talleres propios de varias disciplinas para formar a los menores en diferentes oficios. El más conocido de todos fue, sin duda alguna, el taller de Artes Gráficas, ubicado en la planta baja del Palacio de Alcántara, donde se empezó a tirar el periódico del movimiento llamado "Duero" desde 1942 hasta 1945, y posteriormente, hasta que este taller cerró en 1963, el "Campo Soriano". También se configuraban numerosos libros de contabilidad, de tesorería, recaudación...

Valores patrimoniales del monumento y de la zona de actuación

La traza general de la muralla: construcción y forma.

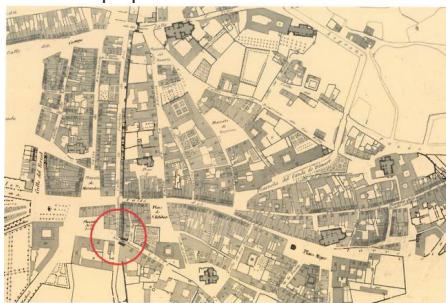
Uno de los problemas principales de percepción de la muralla soriana es su extraña relación con lo que actualmente es el casco histórico o incluso la trama urbana. Por un lado, grandes secciones de la muralla se encontraban completamente abandonadas y ocultas en zonas que actualmente no tienen consideración de suelo urbano en ámbitos completamente despoblados desde hace siglos y sometidas a las trasformaciones que las labores de campo han generado. En otros casos la muralla estaba oculta por terraplenados y plantaciones de arbolado, como en el cerro del castillo y las laderas del propio cerro. De ambas estructuras se han ocupado fases anteriores o en ejecución del Plan Director, con resultados verdaderamente sorprendentes en cuanto a la "aparición" de tramos de murallas que eran completamente desconocidos para la población.





El caso que nos ocupa, sin embargo, pertenece al sector de la muralla medieval que fue rápidamente absorbido por el crecimiento de la ciudad, ocultándose la muralla en el interior de las nuevas edificaciones. El propio Plan Director planteaba acciones puntuales, solar a solar. Y, de todas ellas, el tramo del Palacio de Alcántara es el más significativo según lo ya descrito en la página 38 de la M.P.

La muralla medieval marcaba el límite material entre la ciudad y el campo, y entre los vecinos que vivían en ella y los del arrabal. El concepto de vacío solo puede aplicarse al espacio intramuros donde se desarrolla propiamente la trama histórica de la ciudad.



Plano catastral de Soria de 1868. Emplazamiento de la puerta de Rabanera

Aunque el objetivo principal de la muralla era inicialmente militar y defensivo (hasta el siglo XVI), tenía otras importantes funciones como la de controlar las mercancías, proteger contra enfermedades, mantener fuera de la ciudad a proscritos e indeseables o recaudar impuestos. La ronda exterior de la muralla no es un vacío extramuros, al exterior de la muralla no hay vacíos, hay campo. El espacio extramuros en este punto fue utilizado como jardín y alberca.

Aunque la legislación prohibía arrimar y apoyar las edificaciones en la muralla, en Soria parece que no se cumplió estrictamente. Se inició un lento proceso de absorción de la muralla que duro hasta el s. XX, siendo en las actuales calles Aduana Vieja, puertas de Pro y Alberca donde más se evidencio. Es lo que ocurrió con el antiguo reformatorio, edificio que se adosó a la muralla.

Tenemos por tanto la posibilidad de recuperar un tramo de muralla muy importante en un lugar estratégico donde se marca claramente el límite entre el recinto amurallado y el caserío exterior, en nuestro caso desgraciadamente sustituido por edificios del siglo XX, con más escala que calidad.

La necesidad de conservar el palacio adosado y montado sobre la muralla es al mismo tiempo una oportunidad para utilizar los propios condicionantes urbanos del palacio de Alcántara y sus jardines para darle un sentido nuevo a toda la calle exterior de la muralla donde, de nuevo, un gran tramo de muralla desconocido para los sorianos aparecerá en la escena urbana. Para lo que es necesario eliminar el antiguo reformatorio, al que no se le atribuye ninguna protección, que se adosa a un monumento histórico, la muralla medieval de Soria.

Las relaciones entre Muralla y Paisaje Urbano, la trascendencia y el peso visual de la muralla la convertiría en el elemento más singular del conjunto histórico de una ciudad amurallada tanto por su presencia física como por su capacidad de condicionar trazados urbanos de singular belleza.

Descripción del estado actual de conservación

El tramo de muralla asociado a este ámbito de la Modificación se define por ser un tramo oculto en prácticamente toda su totalidad por el entramado urbano que se le adosa tanto al interior como al exterior, siendo la muralla parte de las propias edificaciones, apoyándose o construyéndose sobre esta.

Actualmente visible solo se diferencia parte de la torre que comprendería parte del Arco de Rabanera y un tramo de muralla solo visible actualmente desde el patio interior de la edificación denominada "Gimnasio". El Arco de Rabanera es parte de los últimos accesos históricos en desaparecer, montándose el Palacio sobre esta y apropiándose de parte de su carácter, disponiéndose, así como referente de la ciudad.

La problemática en estas parcelas no solo trata su importancia respecto a la visibilidad o importancia que se dé o no a la traza de la muralla que pudiera existir, sino también a los propios usos y funciones que se dan a estas parcelas.

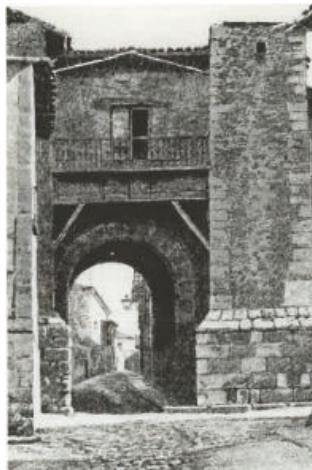




El principal problema que se detecta en la valoración de la muralla de Soria y su relación con el entorno es curiosamente la escasa percepción de estar en un recinto amurallado que tiene el visitante y turista de la villa. En el tramo objeto de esta intervención, el Arco de Rabanera, prácticamente derribado junto con su tramo anexo, era uno de los puntos de acceso principales de todos lo que llegaban a Soria desde el oeste por una de las carreteras principales de acceso, junto con la Puerta de Rabanera, sirviendo ambas de conexión con el puente medieval que cruzaba el río, y específicamente el Arco servía de enlace con la Iglesia de Rabanera. Entrando por dónde estaba este antiguo acceso, la muralla que se conserva queda tapada por edificaciones adosadas y la comunicación visual e incluso física con la Puerta de Rabanera es casi imposible por la falta de continuidad de la muralla y la presencia de construcciones en un entorno muy degradado que impiden el disfrute del entorno monumental.



Interior de la Puerta de Rabanera (Maximo Peña, 1884)



Exterior de la Puerta de Rabanera (Isidro Gil 1889)

Reconocida por el Plan Director como principal disfunción la falta de reconocimiento de los valores patrimoniales, urbanos y paisajísticos de la muralla, los distintos campos en los que se concreta esta disfunción son estos:

Edificación adosada e interacciones con fincas limítrofes

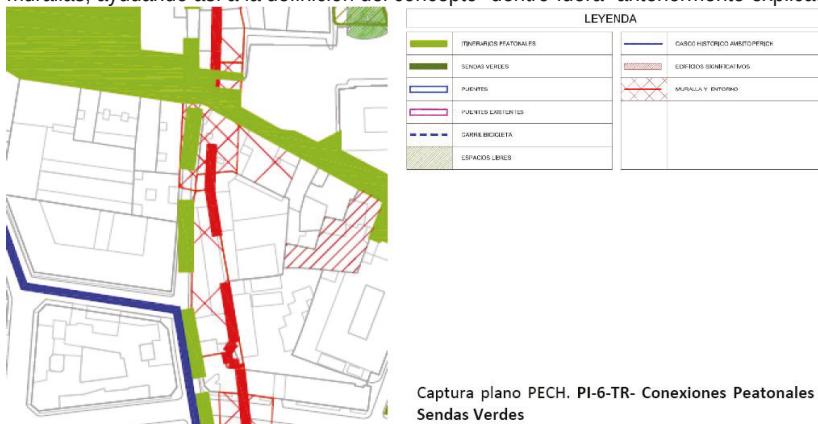
La casuística de interacciones está señalada en el plano adjunto de análisis "A3. Análisis. Patologías", diferenciándose diversas graduaciones y soluciones mixtas por cuanto no todos los edificios que montan sobre la muralla lo hacen sobre el coronamiento y son igual de nocivos o armonioso. Por lo que será necesario analizar parcela a parcela, edificio a edificio.

Entornos urbanos degradado o con necesidad puntual de cualificación

La degradación de este entorno urbano no se debe solo a la calidad de las edificaciones o a la normativa a la que debe su existencia, sino a la propia conservación y calidad del espacio público. Tal y como ya se



definía en el PECH, la consideración de las parcelas situadas a exteriores de la muralla como parte propia de su entorno, y la consideración del conjunto lineal como un todo, vendría a enfocar la necesidad de un itinerario peatonal (señalado con una línea discontinua verde en el plano adjunto) asociado a estas murallas, ayudando así a la definición del concepto "dentro-fuera" anteriormente explicado.



Captura plano PECH. PI-6-TR- Conexiones Peatonales y Sendas Verdes

Discontinuidad física y visual de la lectura de la traza.

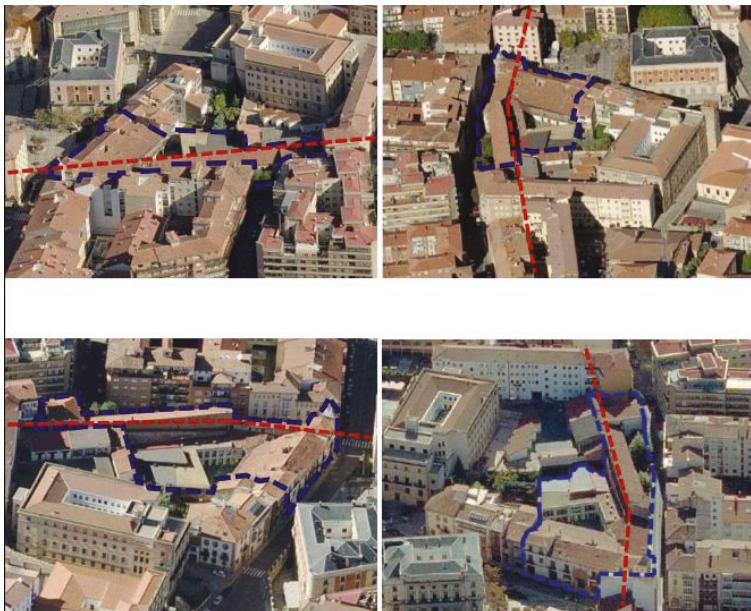
La discontinuidad de la lectura de la traza es uno de los problemas más importantes en un recinto amurallado por cuanto la traza de la muralla, en cuanto traza histórica de la misma ciudad, tiene unos valores documentales e históricos independientes de la materialidad de la misma muralla. Es decir, la preservación de la traza es un objetivo en sí mismo con independencia de que no se conserven las piedras de las que estaba hecha la muralla.

Especialmente importante son aquellos tramos asociados a las puertas existentes o desaparecidas por cuanto la puerta en la muralla es el elemento que establece la distinción esencial entre estar fuera o dentro de la ciudad con los condicionantes culturales, sociales y jurídicos que eso significaba en la Edad Media y en la Antigüedad.

Por otro lado, se considera la discontinuidad visual como disfunción cuando existen restos de muralla y espacios públicos que la hacen posible sin necesidad de "reconstruir la muralla". La disfunción radica en una mala adecuación de esos espacios de cara al reconocimiento de los valores urbanos y patrimoniales del monumento.

Fotografías del área de intervención.





Cod. Validación: 6G23A5L35G5HRTFEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.se/validacion> es la plataforma electrónica que
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPúblico Gestiona | Página 46 de 93



**INTERIOR PALACIO DE ALCÁNTARA**

Cod. Validación: 6G23A5L35G5HKTTEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.seo-delelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 93



**MI-III-D-01.4 -Estrategia general y particular.**

La modificación propone la recuperación de este espacio amurallado fomentando la protección y la gestión del Patrimonio histórico de la ciudad de Soria.

En todo proyecto de intervención en patrimonio lo importante no es tanto lo que se hace, sino el por qué se hace (criterios aplicados) y el cómo se hace (la técnica aplicada).





En el primer caso, la transcendencia en la fase de proyecto de ejecución es determinante pero mucho más en la fase de dirección de obra, pues cuando condicionantes técnicos o sobrevenidos tras la exploración arqueológica obliguen a introducir cambios saber el por qué se hace lo que se hace, es imprescindible para que estos cambios no alteren el espíritu ni los objetivos del proyecto y todos conocemos casos de intervenciones desgraciadas porque ante una eventualidad arqueológica o técnica, la dirección de obra tracionó los criterios básicos del proyecto.

En el segundo caso, el cómo se hace sólo la experiencia en este tipo de obras es garantía no sólo de una correcta ejecución sino también de una correcta definición de los cambios que hubiera necesidad de introducir en una obra de restauración que tiene un componente tan grande de supeditación a los resultados de una excavación arqueológica previa.

Los criterios fijados parten de conceptos básicos de interpretación del monumento, ya recogidos en la carta de Baños de la Encina y en el Plan Nacional de arquitectura defensiva Del Ministerio de Cultura de forma que se respeten y pongan de manifiesto, tanto los valores funcionales, tecnológicos e históricos, como los funcionales, estéticos y turísticos; los criterios básicos generales son los siguientes:

1. LEGIBILIDAD. La puesta en valor de los **valores tecnológicos**. Todas las intervenciones sobre los restos de la muralla deben respetar sus valores tecnológicos, sus características constructivas y geométricas, ligadas a su concepción como elemento defensivo. Para ello se debe recuperar y respetar: el trazado original, la sección básica, la rasante del terreno (referencia muy importante en la comprensión de la muralla) o la identificación de sus distintos elementos (torres, puertas, portillos, ...).

Esta lectura del monumento ha de ser entendida en función del contexto actual en el que se encuentre, no se comprenderá una intervención homogénea en situaciones distintas: muralla entre edificaciones, estructuras monumentales conservadas, restos o ruina arqueológica o falta de visibilidad de la traza; en todo caso se deben evitar las falsas lecturas históricas sin soporte documental, arquitectónico o arqueológico alguno.

Por ejemplo:

- Al intervenir en un área con edificaciones históricas de interés adosadas a la muralla, como es el caso del **Palacio de los Marqueses de Alcántara**, se aplica el criterio de puesta en valor y la recuperación parcial del conjunto, muralla-palacio al suponer un conjunto monumental en sí mismo.

- El caso contrario, lo tenemos extramuros, en el edificio del antiguo reformatorio, que ha de aplicarse el criterio de eliminación de edificación adosada a un monumento, al no tener valores históricos intrínsecos propios y es preferible demoler para recuperar el carácter defensivo del paseo.

- La **recuperación volumétrica y de recorridos**, cuando existen restos visibles de la muralla, es preferible a la aplicación de distintas y diversas soluciones de consolidación o restauración que implican la introducción de nuevos elementos disonantes y anacrónicos, como puentes, estructuras metálicas o trampantojos, que distorsionan la compresión del conjunto monumental confrontando con la fábrica histórica.

2. VOLUMETRÍA. Recuperación volumétrica de la muralla en aquellos tramos donde ha perdido parte de su espesor y en tramos con restos parciales de muralla donde se produzca una importante confusión interpretativa, visual o estética. La recuperación volumétrica implica recuperar el espacio perdido, desde la base a la coronación, cuando existen referencias reales o documentadas del trazado; la nueva muralla o muralla reconstruida **se retranqueará sobre los restos existentes y empleará códigos superficiales** (en el aparejo de sus fábricas) que permitan diferenciarla del resto **sin suponer un contraste agresivo frente a los restos históricos**. Además, el sistema constructivo empleado deberá ser reversible, a la vez que compatible y respetuoso con los materiales originales y el sistema constructivo original.

3. FUNCIONALIDAD. La recuperación funcional de la muralla, no se refiere a su carácter defensivo original, pero sí al **funcionamiento básico de ese sistema**, es decir, **recuperación de los recorridos originales** (sobre los adarves o el espacio de barbacana), **recuperación de los accesos a las torres, puesta en valor de las puertas** (o sus restos), etc. En general se





respetarán los aspectos funcionales básicos de las murallas, que, por su carácter defensivo, se accede a sus estructuras desde el interior del recinto.

4. LA RASANTE. Concepto que parte de la legibilidad de la muralla, que implica conocer su volumetría y que va ligado a la funcionalidad de la misma en su concepción como elemento defensivo. Es una línea de referencia a recuperar, para poder comprender la potencia real de la muralla, ya que **si se oculta su arranque no se puede ver la altura original de la misma**; y, además, se facilita la conservación de la misma, impidiendo el aporte de humedad que implica su enterramiento parcial.

MI-III-D-01.5 –Justificación derribo antiguo reformatorio

La relación entre la muralla y el paisaje urbano hace necesaria y oportuna la intervención en este punto. La trascendencia y el peso visual de la muralla puede convertirse en el elemento más singular del conjunto histórico tanto por su presencia física como por su capacidad de condicionar trazados urbanos de singular belleza.

La discontinuidad de la lectura visual de la muralla por esta edificación construida adosada a la muralla es objeto de ser tratada como una patología.

Es decir, supone ser un edificio relativamente moderno que **no ayuda a promocionar el conjunto monumental que supondría la traza de la muralla y el propio Palacio**.

El exterior del Palacio tuvo desde el principio unos jardines históricos asociados y que son el probable origen de la denominación de calle Alberca para este tramo de la ronda exterior.

La ronda exterior de la muralla no es un vacío extramuros, ya que al exterior de la muralla no hay vacíos, había campo.

En la actualidad se crea por tanto una disfunción sobre esta parcela, al ser un espacio privado con un frente vallado que cierra aún más el espacio en este entorno próximo.

Por ello se propone recuperarlo como fue utilizado como jardín y alberca.

Este edificio se encuentra en desuso y en muy mal estado de conservación de forma que su estructura, trabada con la propia muralla, pone en grave riesgo la pervivencia de la misma si llegara a colapsar. Actualmente está declarado como ruina inminente por Resolución de Concejalía Delegada de fecha 7 de marzo de 2025. Esta actuación cuenta con proyecto, con el nombramiento de DF. Se ha recogido expresamente que se adoptarán todas las medidas de protección que sean necesarias para garantizar que la muralla no sufra ningún daño y que no se realizarán movimientos de terreno por debajo de la cota 0.

El informe técnico previo señala que:

- La cubierta está derruida en varios tramos, afectando en mayor medida al faldón exterior a patio de la parcela.
- Estructura horizontal de madera deteriorada con derrumbes interiores importantes puntuales, destaca el producido en el núcleo de escaleras.
- Se observan sobre las fachadas que las lesiones más importantes se dan en la parte correspondiente a los cargaderos de huecos en las plantas superiores producidos por los apoyos entre el forjado y por el deterioro del alero en el límite superior de la última planta en su encuentro con la cubierta.

Con las fotografías aportadas se puede observar que una de las esquinas del edificio, alineado a la calle Alberca y medianero con el palacio de Alcántara, presenta hundimiento de cubierta y roturas de la fachada que indican que está siendo empujada hacia el exterior, pudiendo caer sobre la calle y sobre la cubierta del propio palacio.

El informe justifica la ruina económica del inmueble. Y concluye en la necesidad de un derribo manual del edificio, iniciándose por las partes que mayor peligro de desplome tienen – volumen junto al Palacio de Alcántara-, e indicando que se adoptarán todas las medidas de protección que sean necesarias para garantizar que la muralla no sufrirá ningún daño.





Es necesaria la intervención urgente que se está llevando a cabo al presentar un riesgo inmediato de daños a personas y bienes.

No obstante, en caso de que el paño de muralla quedará al descubierto, se actuará para darle estabilidad, consolidar su careado exterior y reparar las heridas provocadas por el edificio adosado, presentando la documentación necesaria para su autorización.

La Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Soria de 18 de marzo de 2025, informa favorablemente la declaración de ruina inminente con las siguientes condiciones:

"se autoriza el derribo de las partes que presenten riesgo inmediato para la seguridad y bienes materiales, debiendo presentar proyecto de derribo del resto del inmueble, así como el de sustitución para su aprobación."

En el acuerdo, se describe como antecedente lo siguiente: *"OT-296/2023-8. Informe relativo al Proyecto de derribo del inmueble vinculado al anteproyecto de recuperación del tramo de muralla de Soria y su entorno en el tramo del Palacio de Alcántara. La Comisión acordó informar que la actuación podría ser compatible con las actuaciones de recuperación de la muralla, dentro del Plan Director de la misma, sin perjuicio de la necesaria modificación y aprobación de las normas urbanísticas pertinentes, previas a cualquier actuación."*

Por tanto, se hace especialmente importante la intervención en este paño de muralla antes de que sufra una mayor degradación y se pierda uno de los tramos mejor conservados y con mayor volumen dentro del casco urbanizado de Soria y así pueda convertirse en un vehículo extraordinario de un proceso de regeneración urbana, ambiental y paisajística.

MI-III-D-01.6 –Aclaración de la distribución de la edificabilidad en el Palacio de Alcántara en el tramo de colindancia con la muralla.

En relación a esta cuestión, y dadas las necesidades urgentes de consolidación y restauración del Palacio, edificio singular considerado como tal dentro de la catalogación de bienes de interés del PECH de Soria, hacen especialmente importante la intervención antes de que sufra una mayor degradación.

Tras el análisis del estado actual en esta zona, dentro del listado general de patologías, se observa la problemática propia del paño de muralla:

- Rasante actual por debajo de la muralla
- Rasante exterior se encuentra por encima de la histórica generando humedades importantes en la muralla de tal manera que, pese a su gran grosor, genera problema de humedad también al intradós y solucione tan poco afortunadas como pañeados de azulejos.
- Falta de remate en coronación de muralla
- Falta de rejuntado en paramento de muralla, quedades, butrones, rotos y desaparición de careado exterior por edificaciones adosadas
- Pérdida de parte del paño de muralla debido a la ubicación de la entrada de vehículos hacia los niveles inferiores del parking ubicado en el patio interior

Y las siguientes disfunciones:

- Este, solo se
- El acceso al patio interior, y por tanto al volumen del pabellón-gimnasio ubicado en
 - realiza a través del edificio del Palacio.
 - Múltiples desniveles debido a las diferentes cotas de rasantes entre los distintos espacios.
 - en el
 - La ubicación de la entrada de vehículos hacia los niveles inferiores del parking ubicado
 - Alberca
 - patio interior corta la conexión entre los distintos espacios, tanto en el frente de la calle
 - como entre el interior y exterior de la muralla.

Partiendo de esta premisa, se planteará abordar en primer lugar los principales problemas estructurales del conjunto, recuperar la traza y el recorrido por uno de los tramos de muralla más asequibles en el casco histórico de Soria; **dejando la recuperación completa de los espacios**





del Palacio junto con la resignificación del espacio interior mediante la reurbanización y el propio desarrollo del programa funcional para un análisis posterior.

MI-III-D-01.7 Retranqueo intramuros en el Conjunto del Palacio de Alcántara.

Tras haber participado en la Ponencia de la D.G.P.C. del día 2 de abril de 2025 con nº de expediente CPCCYL-34/25, en relación a la Modificación puntual nº 35 del PGOU de Soria-Reordenación e equipamientos Palacio de Alcántara –Antiguo Reformatorio – Parcela H –SURD-2.

Se acompaña la siguiente documentación complementaria referida al retranqueo de 5 metros intramuros sobre la parcela denominada Gimnasio dentro del conjunto del Palacio de Alcántara en relación a lo allí indicado.

Se propone liberar el trasdós de la muralla de la edificación moderna adosada eliminando todos los añadidos y transformaciones que desdibujan su estructura original para su recuperación y puesta en valor en el interior de la parcela de acuerdo a lo establecido por el propio Plan Director de la Muralla, que planteaba acciones puntuales, solar a solar y descubrir el gran lienzo de muralla prácticamente intacto en este lugar estratégico de la ciudad reconociendo sus valores patrimoniales, históricos, urbanos y paisajísticos.

Se aporta Plano PO2a modificado en el que se recoge lo anteriormente indicado.

MI-III-D-02.-Redes de Telecomunicaciones.

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 35.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa y que son asumidas por la presente modificación puntual y que a continuación se reproducen:

a) Marco Legislativo y competencias en materia de Telecomunicaciones

Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1. 21^a y la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones.

Además, y a efectos del artículo 50.2 de la Ley 11/2022, hay que indicar que actualmente la legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:

- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 11/2022, de 28 de junio.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se





aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

- El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.
- b) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación, despliegue y explotación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación, despliegue y explotación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por este Ministerio, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas. En particular, la ocupación o el derecho de uso de dominio público para la instalación o explotación de una red no podrá ser otorgado o asignado mediante procedimientos de licitación.

Se podrán celebrar acuerdos o convenios entre los operadores y los titulares o gestores del dominio público para facilitar el despliegue simultáneo de otros servicios, que deberán ser gratuitos para las Administraciones y los ciudadanos, vinculados a la mejora del medio ambiente, de la salud pública, de la seguridad pública y de la protección civil ante catástrofes naturales o para mejorar o facilitar la vertebración y cohesión territorial y urbana o contribuir a la sostenibilidad de la logística urbana.

La propuesta de acuerdo o convenio para la ocupación del dominio público deberá incluir un plan de despliegue e instalación con el contenido previsto en el artículo 49.9 de esta ley. Transcurrido el plazo máximo de tres meses desde su presentación, el acuerdo o convenio se entenderá aprobado si no hubiera pronunciamiento expreso en contra justificado adecuadamente.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.3 de la mencionada Ley, la normativa elaborada por cualquier Administración Pública que afecte a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones





electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberá, en todo caso, contemplar la necesidad de instalar y explotar redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para la instalación, despliegue o explotación de dichas redes y recursos asociados.

Además, las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de cuatro meses contados a partir de la presentación de la solicitud. No obstante, lo anterior, la obtención de permisos, autorizaciones o licencias relativos a las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes públicas de comunicaciones electrónicas de alta o muy alta capacidad, las Administraciones públicas concederán o denegarán los mismos dentro de los tres meses siguientes a la fecha de recepción de la solicitud completa. Excepcionalmente, y mediante resolución motivada comunicada al solicitante tras expirar el plazo inicial, este plazo podrá extenderse un mes más, no pudiendo superar el total de cuatro meses desde la fecha de recepción de la solicitud completa. La Administración Pública competente podrá fijar unos plazos de resolución inferiores.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario y al principio de reducción de cargas administrativas

c) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de elementos de red y recursos asociados, así como la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes de comunicaciones electrónicas de alta y muy alta capacidad.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de elementos de red y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.





Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial se justifica la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada a este Ministerio el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes y con la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

- d) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Asimismo, en su artículo 49.4, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- 2) Impulsar o facilitar la instalación o explotación de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.
- 3) Para garantizar la libre competencia en la instalación o explotación de redes y recursos asociados y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.
- 4) Para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:

- 5) No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores
- 6) Ni imponer soluciones tecnológicas concretas,
- 7) Ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado por razones de medio ambiente, seguridad pública u ordenación urbana y territorial e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras





de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.5 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional decimotercera de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

- e) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

El artículo 49.9 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece distintos regímenes de autorización por parte de las Administraciones Públicas competentes:

- Para la instalación o explotación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas y recursos asociados en dominio privado no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, de carácter medioambiental ni otras de clase similar o análogas, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las autoridades competentes o cuando ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.
- Para la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas fijas o de estaciones o infraestructuras radioeléctricas y sus recursos asociados en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado voluntariamente a la Administración Pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.
- Para la instalación y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados que deban realizarse en dominio público, las Administraciones públicas podrán establecer, cada una en el ámbito exclusivo de sus competencias y para todos o algunos de los casos, que la





tramitación se realice mediante declaración responsable o comunicación previa.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental, etc.).

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con una infraestructura de red o una estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Respecto a la instalación o explotación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.10, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio o urbanismo, salvo en los supuestos de edificios o lugares de valor arquitectónico, histórico o natural que estén protegidos de acuerdo con la legislación nacional o, en su caso, por motivos de seguridad pública o seguridad nacional. Por otra parte, La instalación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados no está sujeta a la exigencia de tributos por ninguna Administración Pública, excepto la tasa general de operadores y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 52.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.11, en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin cambiar la ubicación de los elementos de soporte ni variar los elementos de obra civil y mástil, no se





requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo, dominio público hidráulico, de carreteras o medioambientales, siempre y cuando no suponga un riesgo estructural para la infraestructura sobre la que se asienta la red.

- f) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional decimotercera de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional decimotercera, pueden usarse como referencia las 7 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización (UNE), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, nº6 – 28004 Madrid o en su página web: <http://www.une.org>

Las referencias y contenido de dichas normas son:





- UNE 133100-1:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos.

- UNE 133100-2:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes.

- UNE 133100-3:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV).

- UNE 133100-5:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada





Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

- UNE 133100-6:2024 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 6: Criterios de diseño de infraestructuras de telecomunicación multioperador para nuevas urbanizaciones y reurbanizaciones.

Esta norma tiene por objeto dar respuesta a la necesidad sectorial de unos criterios que permitan diseñar las infraestructuras de telecomunicaciones en urbanizaciones, estableciendo: topologías adecuadas para las canalizaciones y las condiciones de acceso a las redes de distintos operadores; criterios de dimensionamiento para las canalizaciones, arquetas y espacios necesarios para albergar redes de telecomunicación, de acuerdo con la disponibilidad de espacios para este fin y en coordinación con el resto de servicios; y características de recintos de telecomunicaciones, armarios o registros, portadores, equipos, cableados compartidos y recursos asociados.

- UNE 133100-7:2024 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 7: Sistemas para la instalación de puntos de acceso inalámbricos para pequeñas áreas en mobiliario urbano existente en el exterior

Esta norma tiene por objeto definir las condiciones generales para la instalación de puntos de acceso inalámbricos para pequeñas áreas, conocidos por las siglas en inglés SAWAP (Small Area Wireless Access Point) en mobiliario público urbano existente y exterior. Estos puntos de acceso tienen como principal objetivo permitir la densificación de las redes de comunicaciones electrónicas de operadores o de servicios municipales para dotarlas de mayor capacidad. Por eso, su diseño está concebido para la colocación en un entorno urbano sobre elementos existentes del mobiliario público urbano como pueden ser los báculos y columnas de alumbrado exterior o de señalización, marquesinas de autobús, semáforos, señalética y cualquier otro elemento de mobiliario público susceptible de alojar este tipo de equipamiento.

g) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

El artículo 55 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, constituye la normativa general sobre infraestructuras comunes y redes de comunicaciones electrónicas en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.





De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo acompañado del correspondiente justificante de haberlo presentado ante la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo, conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

- h) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.6 de Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente, así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

- i) Medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

Los artículos 52, 53 y 54 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y el Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, introducen medidas para reducir los costes de los trabajos de obra civil relacionados con el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, mediante:

1. El establecimiento de derechos de acceso a infraestructuras físicas existentes susceptibles de alojar redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.
2. La coordinación de obras civiles y acceso a la información sobre infraestructuras existentes y obras civiles previstas para facilitar el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas.
3. La publicación de información sobre procedimientos para la concesión de permisos o licencias relacionados con las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes de comunicaciones.

Estas medidas van dirigidas a favorecer el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas y poder ofrecer a los usuarios servicios más innovadores, de mayor calidad y cobertura, a precios competitivos y con mejores condiciones, facilitando a los operadores la instalación y explotación de las mismas.

En el caso particular de Ayuntamientos u otras Administraciones Públicas que, en el ámbito de sus competencias, sean responsables de la concesión de licencias u otros permisos para el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas de alta





velocidad, deberán publicar en una página web toda la información pertinente relativa a la mencionada concesión de permisos o licencias relacionados con el despliegue de elementos de redes de comunicaciones electrónicas. Además, deben comunicar la dirección concreta de dicha página web al Punto de Información Único de esta Secretaría de Estado, a través del siguiente enlace:

<https://sedeaplicaciones.mineco.gob.es/piu/UI/Acceso/Permisos.aspx>

Las medidas se entenderán sin perjuicio de las obligaciones que puedan imponerse en virtud de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, a operadores con peso significativo en mercados de referencia y en el artículo 46 de dicha ley en relación con la ubicación y el uso compartido de la propiedad pública y privada

MI-III-D-03.-Carreteras.

La presente Modificación afecta a la parcela de suelo urbano consolidado colindante con la Travesía N-111 (Carretera de Madrid) situada en la calle Guadalajara 2 con referencia catastral 4331068WM4232N0001F y destinada a equipamiento según la ordenación establecida en Plan General de Ordenación Urbana de Soria 2006 vigente.

Se dará igualmente cumplimiento a la normativa recogida en la ley de carreteras, ley 37/2015, de 29 de septiembre y su Reglamento General, RD 1812/1994, de dos de septiembre ya que la parcela 4331068WM4232N0001FW destinada a Equipamiento esta afecta a la red de Carreteras en tanto en cuanto no se reciba la travesía de la Carretera N-111 (Carretera de Madrid) dentro del Proyecto de Humanización de las travesías de Soria, según el visor SIGCAR.



Según se ha extraído del Informe favorable del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León sobre la Revisión del PGOU de Soria, en el punto TERCERO de los antecedentes de hecho, que se adjuntan a continuación se desprende que fue informada favorablemente por la Unidad de Carreteras de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental, en fecha 20 de junio de 2005, de acuerdo con el art. 10.2 de la Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras, si bien condicionado a los puntos que se indicaron.

- En fechas 7 de marzo de 2003 y 13 enero de 2004, la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental informa desfavorablemente la Revisión, formulando prescripciones relativas a las líneas límites de edificación a ambos lados de las carreteras en los sectores de suelo urbanizable, y las afecciones de la futura variante en Toledillo. El Ayuntamiento remite el 13 y 16 de junio de 2004 nueva documentación en corrección de dichas prescripciones, vista la cual la Unidad de Carreteras de Soria, dependiente de la citada Demarcación, en fecha 20 de junio de 2005, remite informe favorable a la Revisión, si bien recordando la necesidad de recabar informe de carreteras en el caso de los planes que desarrollen los sectores de suelo urbano no delimitado, especialmente en el núcleo urbano de Toledillo, y la exigencia de estudios previos sobre los niveles sonoros esperables, o la previsión de medios de protección acústica en el caso de construcciones próximas a carreteras del Estado.





Se añade la documentación complementaria presentada a la Unidad de Carreteras del Estado en Soria para la emisión del informe favorable condicionado a la inclusión de esta documentación aportada con fecha 28 de mayo de 2025.

Se aclara que el sector SUR D-2 contaba con un Plan Parcial aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 9 de octubre de 2003 (Plan Parcial "Ctra. Madrid-Los Pajaritos" - Urbanización Puente de Hierro, publicado en el BOP de Soria de 16 de enero de 2004), asumido por el vigente PGOU de 2006 como planeamiento previo según la ficha del sector:

OBSERVACIONES:

Se incorpora ordenación detallada del Plan Parcial "Ctra. de Madrid", con aprobación definitiva de 9 de octubre de 2003, y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de 16 de enero de 2004. Las determinaciones para el planeamiento son las establecidas en el Plan Parcial que se incorpora. (Incluido en el Anexo 2 de las Normas Urbanísticas).

La recepción de la urbanización de dicho sector tuvo lugar mediante Acta de fecha 22 de septiembre de 2011, ratificada por Resolución del Concejal Delegado de Política Territorial y Urbanismo de la misma fecha, **momento a partir del cual se puede entender producida la transformación a suelo urbano**, a pesar de que en la documentación gráfica del PGOU sigue figurando -obsoletamente- como suelo urbanizable (muy probablemente porque la revisión del PGOU finalizó en 2006 y esta urbanización se completó años después).

Dicho Plan Parcial y su Modificación Puntual n.º 1 fueron informados favorablemente en su momento por la Unidad de Carreteras en fechas 21 de marzo de 2003 y 12 de mayo de 2004 (se adjuntan copias digitalizadas de dichos informes).





Página 64 de 93

Informe Modificación Puntual del Plan Parcial "Urbanización Puente de Hierro, de Soria.

Con fecha 17 de marzo de 2004, tuvo entrada en esta Unidad escrito de ese Ayuntamiento, al que se acompañaba ejemplar de redefinición de los límites de las parcelas E y F de la Modificación Puntual del Plan Parcial "Urbanización Puente de Hierro", de Soria, redactado con fecha 16 de febrero de 2004.

Examinado el referido expediente, y en cuanto a las modificaciones que afectan a esta Unidad de Carreteras, se informa favorablemente de acuerdo al artículo 10.2 de la vigente Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras.

EL: INGENIERO JEFE,
P.A.

ANGEL NIETO SACRISTAN

C/ MOSQUERA DE BARNUEVO, 3
42071 SORIA
TEL: 975 22 12 50
FAX: 975 22 17 40

Cod. Validación: 6G23A5L35G5HKTTEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.se/validacioncaes>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 64 de 93





O F I C I O
S/REF:
N/REF:
FECHA: 21-03-2003
ASUNTO:

322
SRA. ALCALDESA DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA
Plaza Mayor S/N
42002 – SORIA

DIRECCIÓN GENERAL DE
CARRETERAS
DEMARCACIÓN DE
CARRETERAS DEL ESTADO
EN CASTILLA Y LEÓN
ORIENTAL
UNIDAD DE CARRETERAS
EN SORIA

50

25 MAR 2003
S186
G. Urbanización
H. J. S.
Informe Plan Parcial "Urbanización Puente del Hierro".

Con fecha 5 de marzo de 2003 tuvo entrada en esta Unidad de Carreteras escrito de fecha 17 de febrero de 2003, al que se acompañaba expediente de Plan Parcial "Urbanización Puente del Hierro" de fecha febrero de 2003.

Examinado el referido expediente y de acuerdo a lo indicado en el artículo 10.2 de la vigente Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, se informa favorablemente.

EL INGENIERO JEFE,

P.A.

ANGEL NIETO SACRISTÁN

C/ MOSQUERA DE BARNIEVO, 3
42071 SORIA
TEL: 975 22 12 50
FAX: 975 22 17 40

Cod. Validación: 6G23A5L35G5HKTTEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.sefdelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 93



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA**

**SERVICIO DE URBANISMO.
SECCIÓN SEGUIMIENTO DE PROGRAMAS.
MOBS/lp**

**DON MARIANO A. ARANDA GRACIA, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE SORIA,**

CERTIFICO: Que en el libro de Resoluciones obra la que copiada, dice así:

"En la Casa Consistorial "Los Doce Linajes" de la Ciudad de Soria, el Sr. Concejal Delegado de Área de Política Territorial y Urbanismo D. Luis A. Rey de las Heras, en hora de despacho del día 22 de septiembre de 2011 asistido del Secretario General adoptó la siguiente resolución:

RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN SECTOR SURD-2 "CARRETERA DE MADRID-LOS PAJARITOS".

Vista el acta de recepción del Sector SURD-2 "Carretera de Madrid-Los Pajaritos", firmado por los técnicos municipales de este Ayuntamiento y el representante de la Entidad Urbanística Colaboradora, D. José Enrique Jiménez Catalán con fecha 22 de septiembre de 2.011,

HE RESUELTO:

Dar conformidad a la recepción de las obras de urbanización del precitado sector SURD-2 "Carretera de Madrid-Los Pajaritos".

Dar conformidad al acta de recepción suscrita, comenzando a partir del 23 de septiembre de 2.011 un plazo de garantía de un año durante el cual y previo requerimiento municipal, el urbanizador estará obligado a la subsanación de las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución.

Deberá proceder en el plazo de TRES MESES a partir de la recepción de la notificación de este acuerdo a dar cumplimiento a los siguientes extremos:

1.- Subsanar las cuestiones relativas a la red de agua y saneamiento según resulta del informe de ACCIONA AGUA de 30 de noviembre de 2.010 cuya copia se adjunta.

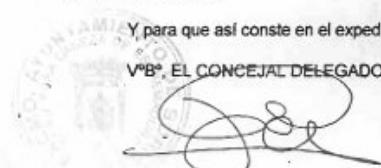
2.- Reparación de deficiencias de pavimento en general y de modo más importante en cruce de C/ Cuenca con C/ Antonio Segura Zubizarreta (según reportaje fotográfico que se adjunta).

3.- Regeneración de jardines y limpieza de alcorques.

Terminado el acto, extiendo la presente acta que firma el Sr. Concejal Delegado conmigo el Secretario; doy fe."

Y para que así conste en el expediente de su razón, libro la presente en la misma fecha.

VºBº, EL CONCEJAL DELEGADO,

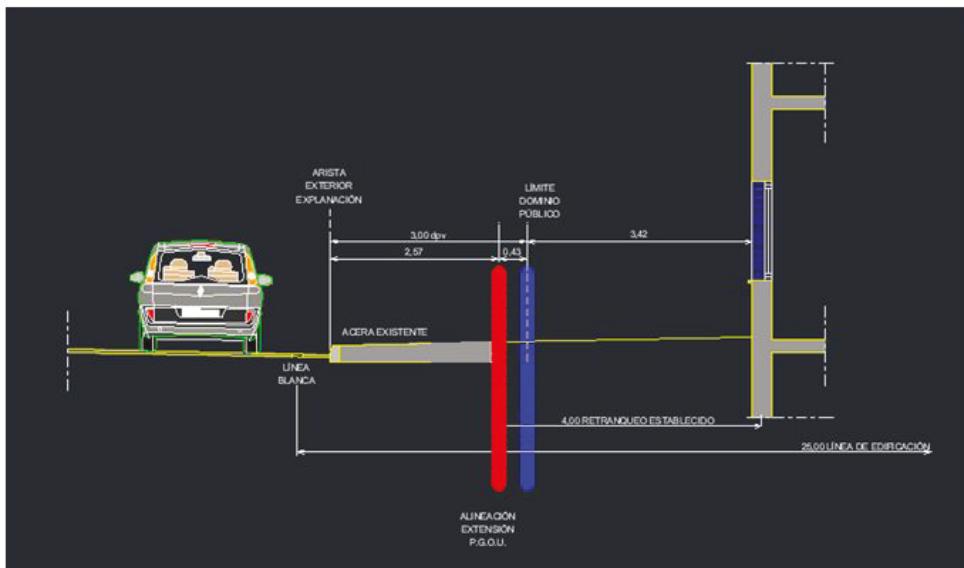


Cod. Validación: 6G23A5L35G5HRTFEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.se/validacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPúblico Gestiona | Página 66 de 93





En relación a las líneas límites de las edificaciones se recoge en el presente documento las prescripciones establecidas para el P.G.O.U. 2006 de Soria, donde según croquis adjunto se reflejan y se acota: la zona de dominio público de la carretera N-111 y la arista exterior de la explanación a partir de la cual se acota esta zona.



Croquis donde se aprecia el retranqueo de 3,42 metros respecto de la zona de dominio público

Según el artículo 29 de la Ley de Carreteras y el artículo 76 de su Reglamento, sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados. En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera y sus elementos funcionales, o impidan su adecuada explotación.

Según establece la Ley de Carreteras en su artículo 33 y el Reglamento de Carreteras en sus artículos 84 a 87, existe la prohibición de cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, desde la línea límite de edificación hasta la carretera N-111.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 33.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, la clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en dicha Ley.

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores





de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo ocupar terrenos de dominio público.

MI-III-D-04.-Otras afecciones.

Respecto a las afecciones establecidas en el art. 5 de la ORDEN FYM/238/2016, se hace constar que la modificación propuesta no afecta a ningún área sometida a riesgos naturales o tecnológicos que haya sido delimitada por la administración.

Tampoco se afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas ni afecta a zonas de servidumbre o policía del dominio público hidráulico, estableciendo además determinaciones de ordenación detallada que hacen innecesaria la aprobación posterior de planeamiento de desarrollo.



MI-IV.-PLANEAMIENTO SOBRE las PARCELAS

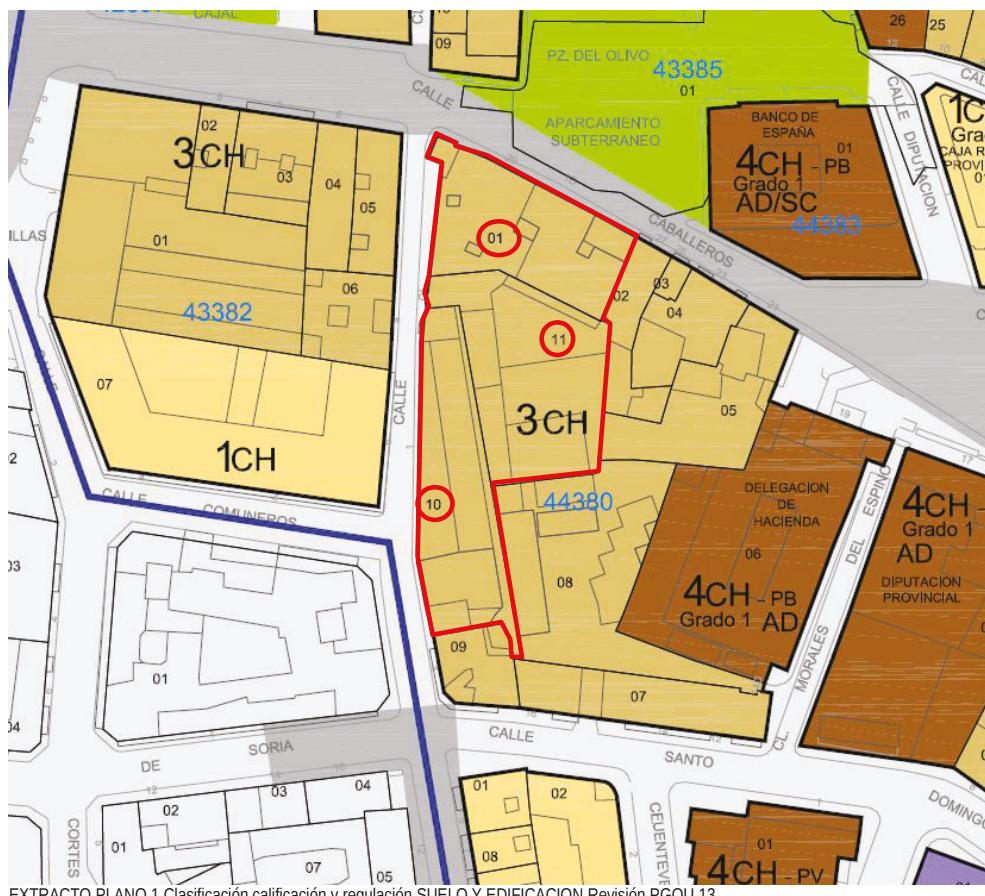
Se procede a analizar el Planeamiento Urbanístico vigente en los diferentes ámbitos de actuación

MI-IV.A.-ANÁLISIS de la ORDENACIÓN DETALLADA

A continuación, se va a analizar y describir el planeamiento que actualmente afecta a cada una de las parcelas que conforman la presente Modificación Puntual:

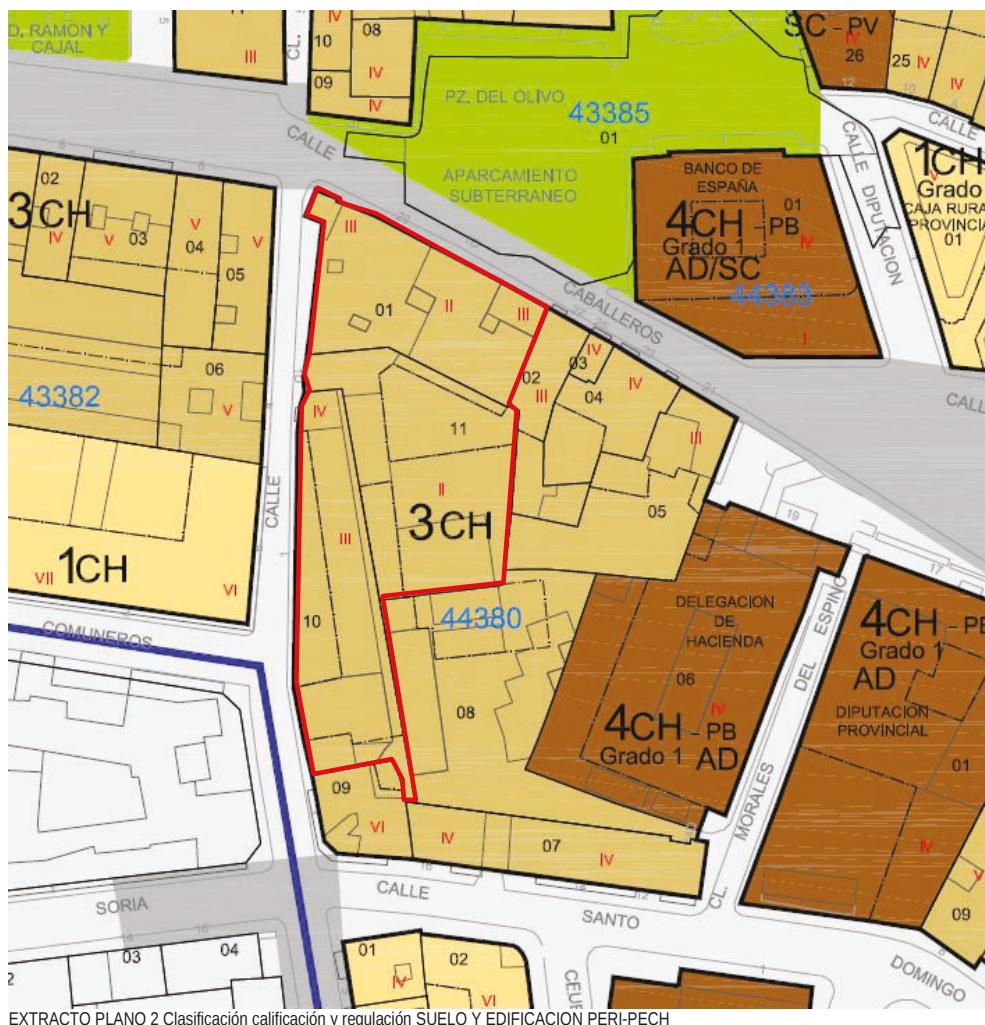
MI.IV.A.1-Palacio de Alcántara, Aparcamiento, Gimnasio y Antiguo Reformatorio

Las tres parcelas, 4438001WM4243N, 4438011WM4243N0001IM y 4438010WM4243N0001XM, tienen la misma Clasificación, SUELO URBANO CONSOLIDADO y Calificación Urbanística, Uso Residencial NORMA ZONAL 3-CH y se encuentran todas ellas dentro de la delimitación del PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO DE SORIA (PERI-PECH), tal como se reproduce a continuación:



Código: Validación: 6G23A5L35G5-HKR7FEARMRDS7L
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 93





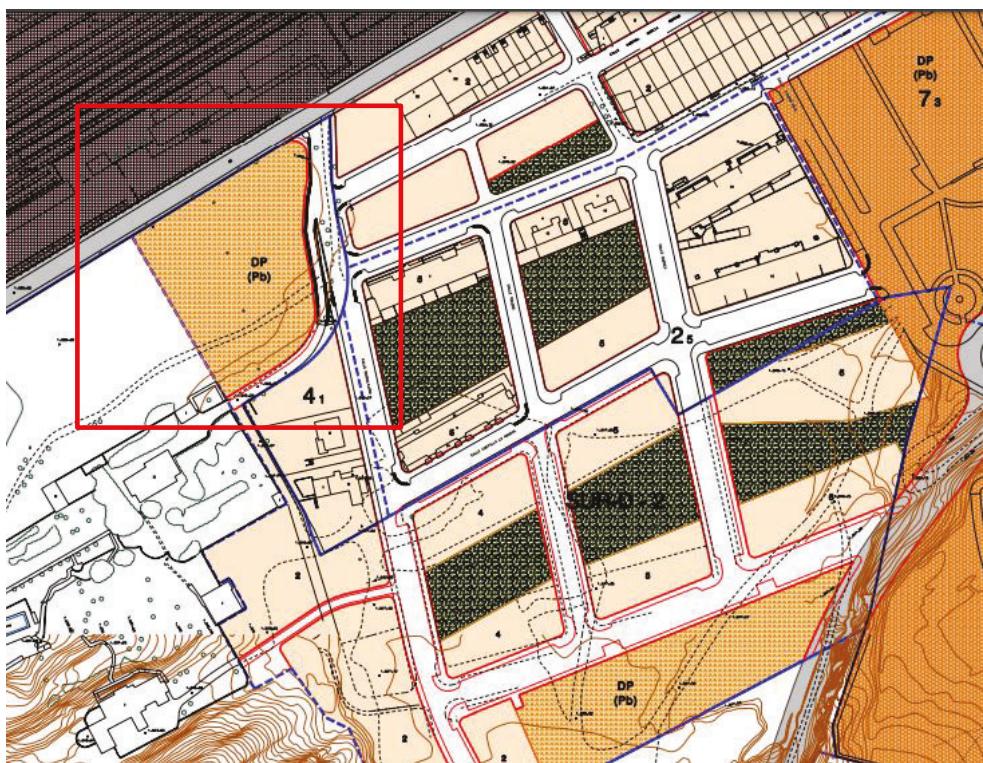
Los parámetros Urbanísticos de las tres parcelas son idénticos y son los definidos para la ORDENANZA 3CH que son:

- Superficie de la Parcela: Total parcelas 2,463,71 m² que se desglosan:
 - 804,93 m² Palacio Alcántara
 - 943,38 m² Aparcamiento y Gimnasio
 - 715,40 m² Antiguo Reformatorio
- Parcela Mínima: Las existentes ya que no se permite la alteración de la trama Residencial
- Uso Predominante: Mantenimiento de las Alineaciones, Rasantes existentes, así como los fondos.
- Tipología: La existente, en total 5.436,01m², que se desglosa:
 - Palacio de Alcántara y Gimnasio = 3.779,11 m²
 - Antiguo Reformatorio = 1.562,11 m²
 - Muralla de Soria = 94,97 m²
- Edificabilidad: Las Actuales (Según Plano 2 del PERI-PECH)
- Alturas:



MI.IV.A.2-Parcela de EQUIPAMIENTO del Sector SURD-2

Se trata de una parcela clasificada como SUELO URBANO CONSOLIDADO, y calificación como EQUIPAMIENTO PÚBLICO (Dp) según el Plano nº5/25 de Clasificación y Calificación del PGOU y habiendo alcanzado la condición de solar por el desarrollo urbanístico del Sector SUR-D2 "Carretera de Madrid-Pajaritos" del PGOU

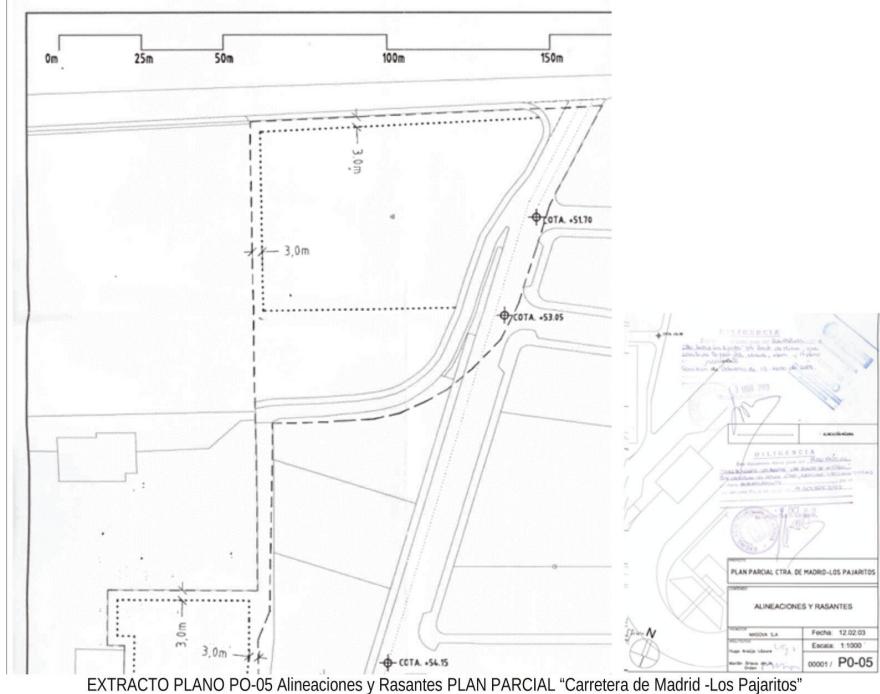


El uso pormenorizado del equipamiento que figura en la documentación de PGOU 06 es DP (Deportivo).

Las condiciones urbanísticas son las establecidas en el art. 31 Ordenanza IV : Equipamiento "EQ-CMP" del P. Parcial "Ctra. de Madrid - Los Pajaritos" y son los siguientes:

- Superficie de la Parcela: 5.932 m²
- Parcela Mínima: No se Establece
- Uso Característico: Equipamiento compacto o disperso
- Tipología: Edificios entre medianería con características de Manzana Cerrada o con Carácter Aislado en edificación dispersa
- Edificabilidad: 2 m²/m² (Compacto) 11.864 m² (pudiendo duplicarse en caso de ser público) 1m²/m² (Disperso)
- Alturas: 4 plantas y 15 m (El Ayuntamiento podrá excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor nº de plantas en razón de la utilidad pública de la dotación)





EXTRACTO PLANO PO-05 Alineaciones y Rasantes PLAN PARCIAL "Carretera de Madrid -Los Pajaritos"

MI-IV.B.-CONCLUSIONES de la ORDENACIÓN DETALLADA

El Ayuntamiento de Soria, en los últimos años ha hecho un esfuerzo económico importante con la adquisición de los edificios de la casi totalidad del Complejo del Palacio de Alcántara y del Antiguo Reformatorio de Soria, con la intención de ampliar el patrimonio público municipal de suelo según lo establecido en los artículos 372 y 374 del RUCyL, destinándolos a espacios públicos al servicio de la ciudadanía y poniendo en valor el Patrimonio histórico y cultural de la ciudad.

MI.IV.B.1-Ambito del Palacio de Alcántara

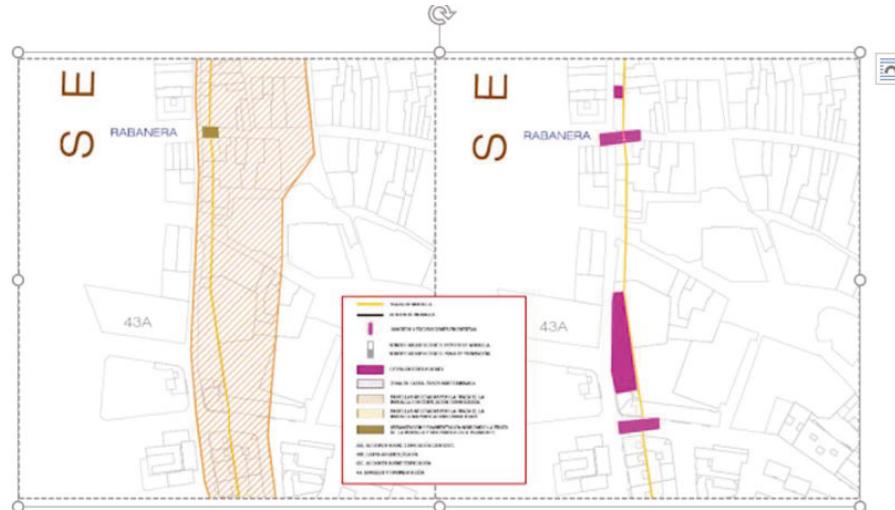
La ordenación actual permite la volumetría existente del antiguo reformatorio con uso residencial.

Esta circunstancia impide la contemplación de la muralla y su acceso según se describe en el sector 4 del Plan Director de la Muralla. La estrategia de este Plan Director se basa en hacer que la recuperación de la muralla sea el motor de la regeneración del entorno urbano. La actuación sobre las zonas identificadas de entorno degradado es prioritaria. Se contemplan actuaciones de renovación y reforma urbana parcela por parcela, en la zona en la que la muralla se encuentra en el interior del caserío y no es visible desde la calle.

El sector 4 es el más largo y engloba la muralla dentro de la trama urbana. Aquí incluye la modificación que nos atañe.

Dentro de las acciones definidas por el Plan director específicas para este sector se incluye la Acción diferida de restauración de restos físicos de muralla incluidos dentro de edificaciones. Acción diferida a valorar después del estudio de catas en edificación y en ejecución de reformas u obras que pudieran surgir en los edificios actualmente existentes. Añadiendo que en la calle Alberca se recomienda el adecentamiento de la única torre conservada (retirada del ventanal superior) y la eliminación del garaje situado delante de la torre.





Ampliación del ámbito Palacio del Alcántara -lámina 3.4 del Plan de actuaciones. Sector 4 –

En este tramo se evidencian importantes daños producidos por el adosamiento de edificios y se ha perdido la rasante original de la muralla al interior y al exterior.

Pero es en la parte que la muralla atraviesa el Palacio de Alcántara la que ha sufrido los daños más importantes. El propio palacio ha sido fuertemente transformado perdiendo la idea original, y sus jardines históricos que dan nombre a la calle Alberca.

Respecto al Palacio, este se encuentra protegido integralmente, por lo que no se propone ninguna intervención sobre este bien Catalogado más allá de la Rehabilitación del mismo. Respecto al Uso residencial, se considera que no es el más adecuado. Si bien, ha sido reformado con varias intervenciones que han provocado que se desvirtúe la percepción del Palacio como tal.

MI.IV.B.2-Parcela de EQUIPAMIENTO del Sector SURD-2

La ordenación de la parcela H es la propia de un equipamiento de gran extensión que se encuentra actualmente vacante por lo que se considera adecuado para poder ordenarse con otros usos debido a su buena ubicación y siendo esta una zona de demanda residencial ya consolidada.

Se ha advertido que el Plan Parcial no discretiza en la documentación gráfica la asignación de los equipamientos: sistemas generales o locales, se recoge en la memoria vinculante.





DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

MV-I.-CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD.

La rehabilitación del Palacio de Alcántara para su conversión en equipamiento público, integrándose con el desarrollo del programa del CENTRO NACIONAL DE FOTOGRAFIA representa una oportunidad única para revitalizar el patrimonio cultural de la ciudad de Soria, fomentar el desarrollo social y económico, y mejorar la calidad de vida de sus habitantes siendo uno de los objetivos del interés público de la presente Modificación Puntual, destacando sus beneficios culturales, sociales, económicos y medioambientales.

Soria es una de las ciudades de Castilla y León con mayor riqueza histórica y cultural por lo que esta actuación de la rehabilitación del Palacio de Alcántara que no solo preserva un bien patrimonial, sino que también contribuye a la identidad cultural de la ciudad de Soria. Este espacio está previsto la conversión en anexo del Centro Nacional de Fotografía, donde se realicen exposiciones, talleres y actividades educativas y de investigación que fomenten el conocimiento y sea un referente a nivel nacional por lo que es necesario su calificación como Sistema General de Equipamientos

La rehabilitación del conjunto del Palacio de Alcántara como parte del Centro Nacional de Fotografía, atraerá a turistas interesados en la historia y la cultura y la fotografía, lo que puede generar un impacto positivo en la economía local. Al convertirse en un equipamiento público, se pueden organizar eventos y actividades que promuevan el turismo sostenible, beneficiando a los negocios locales y creando empleo en la ciudad de Soria y fomentando el turismo sostenible.

Transformar el palacio en un equipamiento público permitirá crear un espacio multifuncional que sirva a las necesidades de la comunidad. Podría albergar actividades culturales, educativas y recreativas, como talleres, conferencias, exposiciones de arte y eventos comunitarios. Esto fomentará la cohesión social y el sentido de pertenencia entre los habitantes de la ciudad.

La rehabilitación del palacio generará empleo tanto durante la fase de construcción como en su posterior funcionamiento. Se crearán puestos de trabajo en la rehabilitación, mantenimiento y gestión del espacio, así como en los servicios asociados, como la hostelería y el comercio. Además, el aumento del turismo puede estimular la economía local de manera sostenible.

Desde el punto de vista de la Sostenibilidad y Medio Ambiente, la rehabilitación de edificios históricos como es este caso, es una práctica sostenible, que contribuye a la conservación del medio ambiente. Al reutilizar y rehabilitar el Palacio de Alcántara en lugar de construir un nuevo edificio, se reduce el consumo de recursos y la generación de residuos.

Unido a esta actuación de rehabilitación del Palacio de Alcántara, la actuación Municipal prevista se complementa con la propuesta de demolición del antiguo reformatorio, actualmente en desuso, para poner en valor el tramo de la muralla histórica oculta por este edificio. Todo ello tiene un claro interés público que se manifiesta en múltiples dimensiones culturales, sociales, económicas y medioambientales.

La muralla histórica de Soria es un testimonio invaluable de la historia y la identidad de nuestra ciudad, aunque el paisaje urbano y su referencia y conexión con la muralla está muy maltratado en esta zona. La muralla puede convertirse en un vehículo extraordinario de un proceso de regeneración urbana, ambiental y paisajística. A diferencia de otros monumentos, una muralla no se sitúa en una ciudad, sino que es la propia ciudad, en alguna medida no tiene entorno urbano, sino que es ella misma el entorno.

No es el caso de Soria cuyos planteamientos nacen de un complejo análisis del conjunto amurallado y su entorno que han sido realizados por el Plan Director de la muralla de Soria.

Se han conseguido actualmente ya resultados muy favorables, en el entorno del río Duero y del Castillo que apoyan la intervención a realizar, como una fase más de puesta en valor y recuperación del patrimonio. Su rehabilitación no solo permitirá conservar un bien patrimonial, sino que también ofrecerá a la comunidad y a los visitantes una oportunidad para conectar con el pasado.





La restauración de la muralla en este tramo está también incluida en el PLAN DIRECTOR DE LA MURALLA DE SORIA, en concreto dentro de las actuaciones a llevar a cabo en el Sector 4. Es oportuno la redacción de la presente Modificación Puntual ya que es necesario ajustar los parámetros urbanísticos de la parcela del antiguo Reformatorio para poder llevar a cabo los fines del citado Plan Director, que proponen descubrir esta parte de la muralla que permanece oculta.

Además, la demolición del edificio del Antiguo Reformatorio en desuso, que actualmente es un foco de deterioro y abandono, permitirá liberar espacio para la rehabilitación de la muralla y la creación de un entorno urbano más atractivo. Este cambio va a transformar la zona en un espacio público que invite a la convivencia, el esparcimiento y la actividad social, mejorando la calidad de vida y la salud de los habitantes.

El derribo del Antiguo Reformatorio permitirá también liberar el espacio necesario para descubrir y rehabilitar el tramo oculto de la muralla medieval, cumpliendo con lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Soria (PEPCHS), que prioriza la recuperación de los elementos históricos que han quedado ocultos o infráutilizados debido a intervenciones urbanísticas posteriores.

El PGOU de Soria prevé, dentro de sus directrices para el casco histórico, la recuperación y preservación de bienes patrimoniales, así como la mejora de los espacios públicos. El derribo del Antiguo Reformatorio y la apertura de un espacio libre para poner en valor el tramo de muralla medieval cumple con estas directrices. Además, el PGOU de Soria contempla la posibilidad de eliminar inmuebles sin valor patrimonial que obstaculicen la correcta visualización y conservación de bienes históricos, siempre que se justifique adecuadamente su derribo, como es el caso presente.

La intervención propuesta se enmarca dentro de los objetivos de sostenibilidad urbana definidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que promueve la recuperación de espacios ya urbanizados y la revalorización del patrimonio. Al liberar un espacio ocupado por un edificio sin valor histórico y descubrir un bien patrimonial como la muralla, se evita la expansión innecesaria de la ciudad y se favorece la revitalización del centro histórico. Mejorando su atractivo para residentes y visitantes.

La intervención planteada sobre la calle Alberca supondría: la ampliación de la sección libre de la calle Alberca, la continuación lineal del nuevo recorrido creado con el espacio verde en la ciudad y la recuperación de ese tramo de muralla abriéndose prácticamente en su totalidad en todo el frente de la muralla. Dentro del patio interior del palacio, se propondrá liberar su volumetría adosada en la parte que actualmente está ocupada por el pabellón Gimnasio. Recuperar por completo la muralla, tanto por su cara exterior hacia la calle Alberca como por el interior. Teniendo en cuenta la problemática añadida que existe al no corresponderse las rasantes interiores y exteriores por los desniveles actuales en todo el conjunto.

Por último y no menos importante, se pretende la reordenación de la Parcela H para la promoción de Viviendas de Protección Pública y locales cuyo fin sea de interés social, cumpliendo con el destino de los bienes adquiridos por el Ayuntamiento incorporados al patrimonio público municipal cuyo destino será la construcción de vivienda pública cumpliendo con lo establecido en el Art. 374 a) y e) del RUCyL, a través del traslado de la edificabilidad residencial que permitirá la construcción de un mayor número de viviendas destinadas a colectivos con dificultades de acceso a la vivienda en el mercado libre, en cumplimiento de las políticas de vivienda social establecidas por el Ayuntamiento de Soria y la Junta de Castilla y León.

La intervención municipal en la promoción de viviendas de protección pública es un instrumento clave para hacer efectivo el derecho a la vivienda. Al impulsar la construcción de viviendas asequibles, el Ayuntamiento contribuye a reducir la brecha entre la oferta y la demanda, posibilitando que las familias con menores recursos o en situación de vulnerabilidad puedan acceder a una vivienda en condiciones dignas.

Además, la promoción pública de vivienda facilita la integración social en el entorno urbano. Al asegurar que personas de distintos niveles de renta y situación socioeconómica puedan residir en diferentes zonas de la ciudad, se evitan procesos de segregación espacial. Esta política favorece la diversidad socioeconómica en los barrios, refuerza la cohesión social, y potencia la vitalidad del tejido urbano, contribuyendo a la construcción de una ciudad inclusiva y equilibrada.





La promoción de viviendas de protección pública por el Ayuntamiento de Soria es una política de marcado interés general que contribuye a la consecución de múltiples objetivos públicos: garantizar el derecho a una vivienda digna, fomentar la inclusión social, equilibrar el mercado inmobiliario, impulsar la sostenibilidad urbana, generar empleo y mejorar la calidad de vida de la población.

En definitiva, esta intervención municipal va más allá de la mera provisión de vivienda a precios asequibles; se erige en una herramienta integral para la construcción de una ciudad más justa, habitable y sostenible. Por todo ello, se justifica sobradamente la conveniencia e interés público de la promoción de viviendas de protección pública por parte del Ayuntamiento de Soria.

MV-II.-OBJETIVOS y PROPUESTAS de ORDENACIÓN

En aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la actividad urbanística pública debe orientarse en todo caso a la consecución de los siguientes objetivos generales:

MV-II.A.-OBJETIVOS y CRITERIOS de CLASIFICACIÓN

No se altera la Clasificación de las parcelas ya que todas ellas son suelo urbano consolidado, por un lado, el Conjunto del Palacio de Alcántara y el Antiguo Reformatorio están incluidos en la Norma Zonal 3-CH del PERI-PECH y la Parcela H está clasificada como suelo urbano consolidado por el desarrollo del Plan Parcial "Carretera de Madrid-Pajaritos" y no es necesaria la realización de obras de Urbanización por lo que todas las parcelas tienen la condición de Solar.

MV-II.B.-CRITERIOS de la ORDENACIÓN

MV-II.B.1.-Objetivos

Los objetivos de la presente modificación puntual son los siguientes:

- Calificación del conjunto de edificios que conforman el Palacio de Alcántara y el Antiguo Reformatorio como sistema general equipamiento cultural por lo que se compensa con la misma superficie con el Sistema General de Equipamiento de la Parcela H del Plan Parcial "Carretera de Madrid-Pajaritos".
- El traslado de la edificabilidad existente asignada al conjunto de edificios que conforman el Palacio de Alcántara y el Antiguo Reformatorio al espacio de sistema general que se reduce en la Parcela H del SUR-D2, para la promoción de Viviendas de Protección.
- El establecimiento de Ordenación Detallada del Conjunto del Palacio de Alcántara y Antiguo Reformatorio para preservar la protección integral del Palacio, permitir la transformación del complejo en anexo del Centro Nacional de Fotografía, ordenar los volúmenes de la misma y descubrir el lienzo de la Muralla de Soria en ese tramo. La recuperación del Espacio exterior del Palacio con la demolición del Edificio del Antiguo Reformatorio con los siguientes objetivos particulares de diseño de este espacio:
 - o Excavación y desescombro frente muralla, buscando recuperar en lo posible la rasante exterior del paño. No se recupera la sección original que existiría en este frente, pero se busca reforzar mediante un foso la diferencia de cota entre la rasante actual y el frente de muralla, buscando comprender la altura total que tendrían estos paños.
 - o Nuevo espacio verde definido a modo de ligeras plataformas y rampas que permitan salvar el propio desnivel de la calle Alberca, junto con el desnivel añadido al excavar el frente cercano a la muralla (foso).
 - o Incorporación de varios niveles de estanques y líneas de agua que permitan recuperar el sentido del propio nombre de la calle, la cual originalmente disponía un conjunto de albercas que permitían el depósito y regadío.
- La Ordenación Detallada de la Parcela H Residencial para poder desarrollar la promoción de Viviendas de Protección Pública.



**MV-II.B.2.-Parametros de Ordenación General (OG)**

Los parámetros de ordenación general se establecen según lo regulado en el artículo 85 del RUCyL y se procede a su definición en el presente documento.

También se ha tomado como referencia aquellos establecidos en el PGOU *Artículo 7.1.5.* de la Memoria Vinculante para las UNIDADES URBANAS del entorno de usos muy similares a las del ámbito que se está ordenando.

Por considerarse de aplicación con respecto a la modificación del planeamiento, también se ha tenido en cuenta las prescripciones de los art. 172 a 173.

MV-II.B.3.-Parametros de Ordenación Detallada (OD)

Los parámetros de ordenación detallada se establecen con carácter general según lo regulado en los artículos 92 y 93 del RUCyL.

MV-II.B.4.-Sistemas Generales (OG)

La presente Modificación ALTERA la ubicación de los sistemas generales del PGOU





MV-II.D.-JUSTIFICACIÓN de los OBJETIVOS y PROPUESTAS

A continuación, se procede a la justificación del interés público del presente documento. Se va a abordar desde los tres aspectos más relevantes objeto de la Modificación Puntal

MV-II.D.1.-JUSTIFICACION DE LA REHABILITACIÓN DEL PALACIO DE ALCÁNTARA EN SORIA PARA LA IMPLANTACIÓN DEL CENTRO NACIONAL DE FOTOGRAFÍA COMO SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

La cesión de este edificio se ha solicitado mediante oficio remitido al Ayuntamiento de Soria, de fecha 25 de junio de 2024, a través de la SECRETARIA de ESTADO de CULTURA por el cual se solicita la cesión del inmueble para albergar "servicios vinculados a la institución cultural del Centro Nacional de Fotografía"

De acuerdo con el artículo 83 del RUCyL, los Sistemas Generales son elementos urbanísticos esenciales para el adecuado funcionamiento de la ciudad, al servicio del conjunto de la población prestando un servicio básico a toda la comunidad. Entre los equipamientos de carácter general se incluyen los culturales, educativos o deportivos. En este caso, el Palacio de Alcántara se propone como un equipamiento cultural de nivel general, destinado a albergar parte de Centro Nacional de Fotografía, con una clara función de servicio público a nivel estatal y regional.

La rehabilitación del Palacio de Alcántara tiene un impacto directo en la puesta en valor del patrimonio histórico de Soria en cumplimiento de los objetivos del RUCyL en el artículo 5 su punto 3º. El palacio, actualmente en desuso o infrautilizado, será restaurado para acoger un espacio cultural de importancia nacional. Esto no solo protegerá el inmueble de un posible deterioro, sino que también lo convertirá en un punto de referencia cultural que atraerá tanto a turistas como a profesionales del ámbito de la fotografía y la cultura visual.

La ubicación del Palacio de Alcántara en el centro histórico de Soria y muy próximo al edificio principal del Centro Nacional de Fotografía que se sitúa justo en frente en el edificio que ocupaba el Antiguo Banco de España, refuerza su idoneidad como equipamiento cultural, al encontrarse en una zona bien conectada por transporte público, y cercana a otros elementos del sistema de equipamientos de la ciudad, garantiza accesibilidad y facilita su integración en el tejido urbano existente, del propio programa del Centro de Nacional de Fotografía y sus servicios fin que se persigue en el artículo 5. 3b).4 del RUCyL

Además, su proximidad el edificio principal del Centro Nacional de Fotografía y a otros equipamientos culturales, genera sinergias que benefician tanto al público local como a los visitantes, favoreciendo un entorno cultural cohesionado y potenciando el desarrollo económico a través del turismo.

La calificación del Palacio de Alcántara como Sistema General de Equipamiento Cultural es coherente con las directrices del PGOU de Soria, que establece la necesidad de generar equipamientos de ámbito general que refuerzen la función cultural de la ciudad, sobre todo en su casco histórico. La creación del Centro Nacional de Fotografía en su conjunto, es un proyecto que cumple con esta premisa al tratarse de un equipamiento cultural con relevancia a nivel nacional, que promoverá la creación artística, la investigación y la difusión de la fotografía como disciplina cultural.

La rehabilitación del palacio contribuye a la sostenibilidad urbana, en línea con el artículo 441 del RUCyL, que promueve la reutilización del patrimonio arquitectónico y los suelos ya urbanizados, evitando la expansión innecesaria de la ciudad y priorizando la conservación del patrimonio. La rehabilitación permitirá la revitalización de un área clave del casco histórico, contribuyendo a la dinamización económica y social del entorno.

El proyecto de rehabilitación y cambio de uso del Palacio de Alcántara para su reconversión en Centro Nacional de Fotografía cumple con lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el PGOU de Soria en su artículo 2.7.14 c) respecto a la protección del patrimonio arquitectónico y la creación de sistemas generales de equipamiento cultural.





La Modificación Puntual persigue como objetivo la Protección del Patrimonio Histórico, tanto del Palacio de Alcántara que tiene Protección Integral, como de la Muralla Medieval de Soria para lo cual se seguirán los criterios de intervención mínima y preservación del valor arquitectónico, asegurando la conservación de los elementos estructurales y decorativos originales del palacio y la eliminación de las edificaciones no protegidas que impiden la percepción de la Muralla.

Otro aspecto importante es la Accesibilidad y Adaptabilidad, ya que la rehabilitación del Palacio, como Equipamiento Cultural incluirá las adaptaciones necesarias para garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, en cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad en edificios públicos tal como establece el Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León.

El PGOU de Soria, en sus determinaciones sobre sistemas generales, permite la implantación de este tipo de equipamientos en inmuebles de valor patrimonial, favoreciendo su conservación y puesta en uso. El Palacio de Alcántara, debido a su localización estratégica y a su valor patrimonial, es idóneo para ser rehabilitado y calificado como sistema general de equipamiento cultural adscrito al Centro Nacional de Fotografía y la puesta en valor de la Muralla de Soria.

MV-II.D.2.-JUSTIFICACIÓN DEL TRASLADO DE EDIFICABILIDAD EXISTENTE EN EL PALACIO DE ALCANTARA Y ANTIGUO REFORMATORIO A LA PARCELA H PARA DESTINARLO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Asimismo, el artículo 374 b) del Reglamento de Urbanismo y el Artículo 34 de la LUCyL, establece que las actuaciones urbanísticas deben promover un desarrollo sostenible y una adecuada distribución de los usos del suelo, permitiendo la transferencia de edificabilidad entre parcelas en determinados casos, siendo este caso concreto con un fin de interés público y social de los definidos en el artículo 5 punto b).2 , como en la creación de viviendas protegidas.

El traslado de edificabilidad justifica su interés público ya que se optimiza el uso del suelo a través del trasvase de edificabilidad en la Parcela H, contribuye a un uso más eficiente del suelo disponible en el núcleo urbano de Soria, alineándose con los principios de densificación y sostenibilidad urbana establecidos en el artículo 34.2. de la LUCyL, no siendo necesarias nuevas obras de urbanización para el desarrollo de Residencial Público y en línea con las determinaciones para favorecer la recuperación de espacios vacíos y reutilización de los inmuebles abandonados o infratilizados posibilitando la transferencia de aprovechamientos según lo establecido en el artículo 34.4 de la LUCyL

Se propondrá la construcción y promoción de viviendas de protección pública destinadas a colectivos con dificultades de acceso a la vivienda en el mercado libre, en cumplimiento de las políticas de vivienda social establecidas por el Ayuntamiento de Soria y la Junta de Castilla y León a través de los patrimonios públicos de suelo, como es el caso de la Parcela H Residencial y según establece el artículo 368 del RUCyL, por el que los Ayuntamiento deberán contribuir a la regulación del mercado de suelo y en general del mercado inmobiliario en su ámbito de aplicación, con la finalidad de favorecer el cumplimiento del derecho constitucional de las personas a disponer de una vivienda digna, adecuada y asequible, tal como se pretende en los objetivos del presente documento.

La calificación de esta nueva Parcela H Residencial se ordena acorde con el entorno urbano ya que la calificación de la parcela residencial se integra de manera adecuada en el entorno urbano existente, debido a que el Sistema General de Equipamientos que se ha reubicado tiene una edificabilidad similar a la trasvasada, respetando en este caso los volúmenes edificatorios permitidos por el PGOU y los parámetros estéticos y arquitectónicos del área y en consonancia con el punto 1 apartado d del artículo 81 el RUCyL.

Además, atendiendo a lo establecido en el punto 1 apartado i) del artículo 81 el RUCyL, se mejora la Accesibilidad y cohesión social ya que la parcela se encuentra en un área bien conectada, con el resto de la ciudad a través de la Carretera de Madrid y del cinturón que es la Calle Eduardo Saavedra, garantizando accesibilidad a servicios y usos existentes, equipamientos y espacios libres dentro del Sector SUR-D2. que conforma el barrio de los Pajaritos.





También se prioriza la inclusión social mediante la construcción de viviendas asequibles para la población vulnerable, utilizando la edificabilidad residencial ya asignada por la Normativa Urbanística al conjunto del Palacio de Alcántara y antiguo reformatorio, objetivo que se establece en la Ley 10/2013 de medidas urgentes en materia de vivienda.

La actuación urbanística propuesta es viable, justificada y de interés público, conforme a la normativa vigente en Castilla y León y en el PGOU de Soria. Este traspase no solo cumple con los requisitos técnicos y legales establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, sino que además responde a una necesidad social urgente de ampliar la oferta de viviendas protegidas en la ciudad.

MV-II.D.3.-JUSTIFICACIÓN DEL DERRIBO DEL EDIFICIO DEL ANTIGUO REFORMATORIO EN LA CALLE ALBERCA DE SORIA Y LA RECUPERACIÓN DEL ESPAZIO LIBRE de PARCELA PARA DESCUBRIR EL TRAMO DE MURALLA

El derribo del Antiguo Reformatorio permitirá no solo liberar un espacio en el centro histórico de la ciudad, mejorando la accesibilidad y la calidad urbana, sino también poner en valor un elemento clave del patrimonio histórico de Soria: su muralla medieval. La actuación contribuirá a la revitalización del casco histórico mediante la creación de un nuevo espacio público en la ciudad, recuperando uno de sus jardines históricos en la calle Alberca y permitiendo la inclusión de un nuevo pulmón verde en un núcleo de ciudad profundamente urbanizado como es el Barrio del Calaverón, así como el fomento del turismo cultural.

La propuesta de derribo y rehabilitación del espacio cumple con la normativa del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Soria y el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Soria (PERI-PEPCH):

Protección del Patrimonio: La intervención se ajusta a los criterios de protección y recuperación del patrimonio histórico establecidos en el PEPCHS, priorizando la recuperación de elementos históricos ocultos, tal como establece el artículo 5.9 del RUCyL y en línea con lo establecido en el Plan Director de la Muralla de Soria, el cual contempla esta actuación.

A través de la ordenación Detallada de la presente modificación se va crear un espacio libre de parcela dentro del Sistema General Equipamiento Cultural, en el exterior de la Muralla vinculado a la Calle Alberca, impidiendo a través de este documento la edificación adosada a la Muralla para ponerla en valor. Según lo dispuesto en el artículo 447 d) e) y f) del RUCyL, se promueve la recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos, así como de los elementos que representen la identidad local. Con la creación de espacios libres en zonas urbanas consolidadas y dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento se pretende mejorar la funcionalidad urbana de este ámbito y la calidad de vida con la mejora de la seguridad para los peatones y de la accesibilidad en general.

Desde el punto de vista de la compatibilidad urbanística, el derribo del edificio del antiguo reformatorio, no protegido y su sustitución por un espacio libre de parcela es compatible con las directrices del PGOU y el Plan Especial, que promueven la eliminación de barreras visuales y arquitectónicas que impidan la correcta conservación del patrimonio y permitiendo la recuperación de los valores históricos de los inmuebles protegidos como el Palacio de Alcántara.

Como resumen de los puntos expuestos, la presente Modificación Puntual, se ajusta en todas actuaciones propuestas al interés público y se considera oportuna y conveniente.

MV-II.E.-ANÁLISIS de la INFLUENCIA de la MODIFICACIÓN SOBRE el MODELO TERRITORIAL

Dado el limitado alcance de la modificación que se propone ya que afecta a una superficie muy reducida del suelo ordenado por el PGOU, esto es 2.483,40 m², ésta no tiene influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes ya que en resumen lo que realiza la modificación es trasladar de localización Usos ya definidos por el Planeamiento, sin aumentarlos ni disminuirlos, dentro del suelo urbano consolidado de la ciudad de Soria.





Tampoco produce alteración alguna en los objetivos de la ordenación urbanística de la ciudad ya que se propone una reordenación equivalente ajustando pequeñas variaciones de Ordenación Detallada para la protección del Patrimonio, la armonía con el entorno y el correcto funcionamiento de los Usos ordenados.

MV-II.F.-IDENTIFICACIÓN y JUSTIFICACIÓN de las DETERMINACIONES que se ALTERAN

A continuación, se procede en relación a lo establecido en el artículo 169 del RUCyL a la justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran reflejando el estado actual y propuesto:

MV-II.F.1.- Determinaciones de Ordenación General

MV-II.F.1.1.- Sistema General de Equipamientos

Al resultar necesario justificar adecuadamente que estos terrenos cuentan efectivamente con la calificación de SSGG tras el informe previo emitido por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del territorio y Urbanismo sobre esta Modificación se expone la secuencia de hechos con un relato cronológico que lo aclara y justifica.

Se comienza esta actuación urbanística, con la firma de un Convenio Urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Soria y Masova S.A. en mayo de 1993 para la clasificación urbanística de unos terrenos situados al suroeste de la ciudad entre el complejo deportivo de los Pajaritos y la Carretera de Madrid pretendiendo ampliar el patrimonio municipal del suelo con destino a equipamientos de carácter deportivo, construcción de viviendas y otros usos de interés social.

En la orden de 28 de junio de 1995 la Conserjería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Luis Mariano Pascual Alonso, contra la Orden de 21 de abril de 1.994, por la que se aprobó definitivamente la revisión del P.G.O.U. de Soria. Esta resolución estima en parte el recurso debiendo rectificar la delimitación de suelo urbano.

Estas determinaciones finalmente fueron contempladas en la Revisión del P.G.O.U. de marzo de 1998 en su Aprobación Provisional.

Para hacer efectivas las determinaciones del Convenio en los terrenos afectados por el mismo, se configura un ámbito de actuación delimitado, en el que se pueda desarrollar de forma ordenada y unitaria la reordenación y saneamiento de estos, de acuerdo con el tejido urbano adyacente y con el Planeamiento vigente en ese momento, buscando que esta actuación suponga un remate del crecimiento urbano coherente del área. La Modificación nº 4 al P.G.O.U., aprobada definitivamente el 7 de junio de 2002 (BOP 12/08/2002) propone su clasificación como suelo urbanizable delimitado y establece las determinaciones aplicables a estos terrenos en base al convenio previamente citado y a la Orden de la Junta de Castilla y León, de forma que no varían los parámetros urbanísticos en ellas definidos. E incluye en el apartado de Sistemas Generales "la cesión de parte del Sistema de equipamientos públicos la superficie de 3.914 m², descritos en el convenio urbanístico".

Sobre los terrenos colindantes se redacta el Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) Ctra. Madrid- Los Pajaritos, aprobado definitivamente en el año 99.

Posteriormente se presenta el Plan Parcial para proponer el desarrollo del suelo urbanizable delimitado siguiendo las determinaciones de la Modificación Puntual N^o4 del P.G.O.U. de Soria y se aprueba definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 9 de octubre de 2003.

En la memoria del Plan Parcial se recoge la ordenación del sector, que se establece una dotación de Sistema General de Equipamientos de 3.914 m² que se realizó en virtud de Convenio Urbanístico relacionado con el sector colindante.

Se adjunta el cuadro de cesiones que forma parte de la Memoria del P. Parcial.





CUADROS DE CESIONES

CUADRO 2

RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES					
Convenio urbanístico-Cesiones de suelo correspondientes					
	% cesión	m ² Brutos totales	SUPERFICIE A CEDER(m ²)	SUP. CEDIDA (m ²)	DIFERENCIA
PERI	47,57%	47.870	7.083	10.980	3.897
PLAN PARCIAL	52,43%	52.767	7.811		

La superficie de 3897 m² cedida en el PERI de más se descuenta en el computo total de superficie correspondiente al Plan Parcial

Art. 108.b (PGOU Sorial)-Cesiones de suelo.					
SISTEMAS GENERALES	% cesión	m ² Brutos totales	SUPERFICIE (m ²)	SUP. CEDIDA (m ²)	DIFERENCIA
EQUIPAMIENTO	20	52.767	10.533	10.533	0
excedente del PERI m ²		m ² cedidos en sector	SUPERFICIE A CEDER(m ²)	SUP. CEDIDA (m ²)	DIFERENCIA
PLAN PARCIAL	3.897	6.636	10.533	10.533	0

CUADRO 3

RESERVAS DE SUELO NORMATIVA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN					
Art. 42.2.a)-Determinaciones de ordenación detallada.					
SISTEMAS LOCALES	% cesión	m ² edificables	SUPERFICIE (m ²)	SUP. CEDIDA (m ²)	DIFERENCIA
JARDINES	20	31.660	6.332	6.332	0
EQUIPAMIENTO	20	31.660	6.332	6.332	0
TOTAL CESIONES	40		12.664	13.980	0

Viales

TOTAL CESIONES VIARIO	12535 m ²	APARCAMIENTO	317 PLAZAS
-----------------------	----------------------	--------------	------------

3

Dentro de los cuadros de cesión incluidos en la memoria del documento se extrae que las reservas de suelo para el sistema general de equipamiento sobre este ámbito del Plan Parcial son de 6.636 m² descontando el excedente del P.E.R.I. colindante. La reserva como sistema local equipamiento tras la aplicar las cesiones determinadas por el desarrollo de la ordenación detallada es de 6.332 m². Como resultado, se ordenaron dos parcelas en el ámbito de este sector como equipamientos, la parcela H con 5.932 m² y la parcela I con 7.036 m², las cuales han variado de dimensión tras la comprobación realizada con la planimetría municipal del PGOU quedando finalmente la parcela H con 6.143,76 m² y la parcela I con 6.113,45 m². Sin embargo, en la ordenación del sector, se establece una dotación de Equipamiento que no se ha discreteado diferenciando el sistema general y el local.

El P.G.O.U. de 2006, que es el actualmente vigente, asume mediante el Plan Parcial "Carretera de Madrid-Pajaritos" esta ordenación del Sector Urbanizable delimitado SUR-D2 como área de planeamiento previo incorporado. Pero se produce un error al no reflejar adecuadamente las determinaciones previstas para la definición y concreción de los sistemas generales en este ámbito. En esta modificación se plantea su rectificación, estableciendo la parcela H del Plan Parcial como Sistema General Equipamiento en su totalidad.

Se procede a reordenar la ubicación de esta dotación de Ordenación General, con la actual ubicación del conjunto de edificios que conforman el Palacio de Alcántara y el antiguo reformatorio, ya que el destino que se pretende es el Equipamiento, en concreto anexo a la sede del Centro Nacional de Fotografía.

Se considera esta ubicación más acertada para la localización del sistema general, primero por el carácter general que tiene el Centro Nacional de Fotografía, segundo por la localización en el centro histórico de la ciudad y tercero por la puesta en valor con la recuperación del Palacio de





Alcántara, inmueble de alto valor patrimonial para la ciudad, junto con la parte de la traza histórica de la muralla medieval de Soria.

La modificación lo propone como un sistema general de equipamiento, con lo que ha quedado justificado que es más adecuado y oportuno, pero se hace necesaria la trasformación del edificio residencial de viviendas y terciario que es uso actual que le proporciona el PERI-PECH.

La superficie que ocupa el Conjunto de las Edificaciones del Palacio de Alcántara y Antiguo Reformatorio, es de que 2.463,71m², que se corresponde con las parcelas catastrales 4438001WM4243, 4438011WM4243N0001IM y 4438011WM4243N0001XM según los levantamientos topográficos realizados en los diferentes expedientes de adquisición por el Ayuntamiento de Soria.

La reubicación de esta superficie de 2.463,71m², de Sistema General de Equipamientos del Sector SUR-D2 a la ubicación del actual Palacio de Alcántara, conlleva la reducción del Sistema General de Equipamientos dentro del Sector SUR-D2 resultando el sistema general que se mantendría en la parcela H a la cantidad de:

$$6.143,76 \text{ m}^2 - 2.463,71 \text{ m}^2 = 3.680,05 \text{ m}^2 \text{ SS.GG Equipamientos}$$

En relación a la Justificación del Artículo 172 del RUCyL, por tratarse de una Modificación que altera el Equipamiento Público del Sector SUR-D2, se justifica ya que al tratarse de un Sistema General, éste se ubica dentro del término municipal, en este caso en Suelo Urbano Consolidado, en concreto en la superficie que ocupa el Palacio de Alcántara y el Antiguo Reformatorio, con la misma superficie que se ha deducido de la Parcela H del SUR-D2, esto es de 2.463,71m², por lo que es equivalente la dotación establecida por el Planeamiento, mantiene su funcionalidad y la mejora. Al ser un sistema general equipamiento está considerado al servicio de toda la población del término municipal.

De tal forma que la Parcela H del Sector SUR-D2 que actualmente tiene una superficie de 6.143,76 m², descontando la superficie de sistema que se reubica en el Palacio de Alcántara y el Antiguo Reformatorio de 2.463,71m², quedaría con una superficie de Equipamiento de:

$$6.143,76 \text{ m}^2 - 2.463,71 \text{ m}^2 = 3.680,05 \text{ m}^2 \text{ SS.GG Equipamientos}$$

La parcela I propuesta en el Sector SUR-D2 que cuenta con una superficie de 6.113,45 m² según planimetría del P.G.O.U. es que se destina finalmente a sistema local de equipamiento.

Se concluye indicando que el sector tiene la previsión del desarrollo de un sistema general viario de 916 m².

[MV-II.F.1.2.-Delimitacion del Sector SUR-D2 y MV-II.F.1.3.-Correcion de la ficha del Sector SUR-D2](#)

No procede delimitar nuevamente el sector, ni la modificación de su ficha, dado que el ámbito ya ha sido ejecutado y las obras de urbanización recibidas, alcanzando así la condición de suelo urbano consolidado (SUC), según lo indicado en el informe previo emitido desde la Dirección General de Vivienda, arquitectura, ordenación del territorio y urbanismo.

MV-II.F.2.- Determinaciones de Ordenación Detallada

Además de la alteración de las determinaciones de Ordenación General del punto anterior para conseguir los objetivos del presente documento es necesario la modificación de los parámetros de Ordenación Detallada de las parcelas que se ven afectadas por la Modificación Puntual.

Para su mejor comprensión se va tratar la Ordenación Detallada de cada una de las parcelas y los parámetros que se alteran en cada ámbito.





MV-II.F.2.1.-ORDENACION PARCELA H RESIDENCIAL

La calificación de la parcela H Residencial, se va a ordenar tomando como referencia los parámetros la Norma Zonal 2 "Bloque Abierto" del PGOU de Soria ajustándolos a la realidad del entorno de la parcela H Residencial que es el P.E.R.I. "Carretera de Madrid" y el Plan Parcial del SUR-D2 "Carretera de Madrid-Pajaritos".

En relación al artículo 94.3 del RUCyL La calificación urbanística que se establecerá en el presente documento se ha realizado de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que están incluidas como se va justificar en el presente documento.

Se plantea por tanto una ordenación de la parcela H Residencial Colectivo, para la construcción de Viviendas de Protección Pública estableciendo una ordenación de la parcela que permita desarrollar una o varias promociones de Viviendas de Protección y facilitar así su incorporación al Mercado de Vivienda.

El resto de la parcela H Sistema General de Equipamiento se va mantener con los parámetros preexistentes a excepción de los retranqueos que van a ajustar al implantar la ordenación de la Parcela H Residencial.

Los parámetros que se van a alterar con respecto a la ordenación vigente son:

MV-II.F.2.1.1.-Usos

Para poder llevar a cabo el objetivo de la presente Modificación Puntual de promover el Mercado de Vivienda de Protección Pública, Se califica la parcela H Residencial, con Uso Predominante **Residencial en Vivienda Colectiva Protegida** y como compatibles los establecidos en la Norma Zonal 2 del PGOU si bien, los usos compatibles están limitados por el Art. 374 como destino de Patrimonio municipal de suelo, por lo tanto, se limita la posibilidad de implantación de los Usos Compatibles en la parcela H debiendo destinarse a un fin de interés social. En este caso, lo referido a equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos. Y el uso terciario se limita por tanto a un fin de interés social.

Por tratarse de una Parcela de titularidad Municipal, la presente Modificación Puntual se enmarca en el artículo 368 del RUCyL ya que contribuye a la regulación del mercado de suelo y en general del mercado inmobiliario, con la finalidad de favorecer el cumplimiento del derecho constitucional de las personas a disponer de una vivienda digna, adecuada y asequible, como es el caso del Uso establecido en la Parcela H como Vivienda Colectiva de Protección.

Para el Resto de la Parcela H Equipamiento, se mantienen las condiciones establecidas para la parcela en el Plan Parcial.

MV-II.F.2.1.2.-Edificabilidad

La edificabilidad asignada a la parcela H Residencial es la misma que la ordenada para el Complejo Edificatorio del Palacio de Alcántara y del Antiguo Reformatorio, si bien en el conjunto de la modificación este parámetro no se altera y por tanto no estaríamos en los casos establecidos en el Artículo 173 del RUCyL.

En cuanto a la justificación del art. 173 del RUCyL respecto al número de viviendas, no se produce aumento puesto que no se define el número de ellas a desarrollar, ni se tienen datos concretos al respecto en el Conjunto del Palacio de Alcántara y del Antiguo reformatorio al definirse únicamente en planeamiento su volumetría y edificabilidad con la aplicación de la norma zonal 3-CH: edificación en manzana de casco histórico en suelo urbano consolidado. Por lo expuesto, no se aumenta el número de viviendas previsto.





En relación a la ordenación detallada de la Parcela H, se considera que hay una alteración del parámetro ya que no es coincidente con el establecido con anterioridad.

La edificabilidad asignada a la Parcela H es la existente en el Complejo del Palacio de Alcántara y Antiguo Reformatorio, la cual ha sido reconocida por el Ayuntamiento de Soria, a través de sendos proyectos edificatorios privados que han obtenido licencia de obras, con anterioridad a la adquisición de estos inmuebles por el Ayuntamiento de Soria.

La edificabilidad asignada a cada parcela es la siguiente:

Inmueble	Parcela	Edificabilidad total
Conjunto del Palacio de Alcántara	4438001WM4243	3.873,90 m ²
	4438011WM4243N0001IM	
Antiguo Reformatorio	4438010WM4243N0001XM	1.562,11 m ²
TOTAL		5.436,01 m²

Con el fin de producir ningún incremento de edificabilidad, sino el traslado de este volumen de una ubicación, Palacio de Alcántara y Antiguo Reformatorio a la Parcela H Residencial, la edificabilidad asignada a la Parcela H Residencial es de **5.436,01 m²**.

Para el Resto de la Parcela H Equipamiento, se mantienen las condiciones establecidas para la parcela en el Plan Parcial.

MV-II.F.2.1.2.-Alturas

Las edificaciones del entorno urbano de la parcela H Residencial, se ubican en la Calle Guadalajara son, por un lado, una fila de viviendas unifamiliares de 2 alturas en la esquina con la Carretera de Madrid y el resto son bloques abiertos que se van escalonando en altura, desde las 4 plantas en límite sur y este frente a las viviendas unifamiliares hasta las seis alturas en el borde norte.

Se plantea en la parcela de equipamiento lindando con la Carretera Nacional una altura de 4 plantas, con un área de movimiento establecida gráficamente que libera la parte este de la parcela como espacio para desarrollo de servicios públicos, y se mantienen el resto de condiciones establecidas para la parcela en el Plan Parcial.

Aunque la ordenación detallada presentada a la Unidad de Carreteras establecía un equipamiento partido en dos ámbitos que se adecuaba a las características tipológicas de las edificaciones en altura de su entorno próximo, se ha indicado desde la Dirección General de Vivienda que la parcela de equipamiento debe ser concretada en una única parcela al proponerse como sistema general.

Y las alturas máximas asignadas a la Parcela H Residencial son de cinco (5) alturas con el fin de poder materializar la edificabilidad asignada a la parcela, en uno o varios edificios, según la definición gráfica del *Plano O-2b* del Presente documento, estableciendo un retranqueo del área de movimiento respecto al primer tramo de la parcela H residencial, dejando libre la parte posterior de la parcela como espacio libre de parcela más próxima a las viviendas unifamiliares existentes.

MV-II.F.2.1.3.-Area de Movimiento

Se establece un área de movimiento de la Edificación en altura, en el cual se pude desarrollar un único edificio o varios, definida como un retranqueo a los linderos, este y oeste de 4,00 m y de 6,00 m al norte.





Para el Resto de la Parcela H Equipamiento, se establece un retranqueo respecto al lindero norte y oeste y de 8,00 m respecto del este y sur.

MV-II.F.2.1.4.-Unidades Urbanas

Debido a que a la parcela H Residencial se trasladan los aprovechamientos del Complejo Edificatorio del Palacio de Alcántara y Antiguo Reformatorio, los cuales son de Vivienda Colectiva

se propone integrarlos en la unidad urbana 13, al tener características y configuración que guarda relación con el ámbito al que se adscribe formando parte de esta área de ordenación homogénea desde el punto de vista de la ordenación general de Soria, para lo cual se altera el *Plano nº7 del PGOU de Unidades Urbanas*.

MV-II.F.2.1.5.-Ordenanza

Todas las determinaciones no contempladas en el presente documento le serán de aplicación lo establecido en la Norma Zonal 2 del P.G.O.U.

Para el Resto de la Parcela H Equipamiento, se mantienen las condiciones establecidas para la parcela en la Norma Zonal 7 del P.G.O.U.

MV-II.F.2.2.- ORDENACIÓN COMPLEJO PALACIO DE ALCANTARA Y ANTIGUO REFORMATORIO

Respecto a la ordenación detallada que se establece en el presente documento para el Palacio de Alcántara y el Antiguo reformatorio, va encaminada, al mantenimiento de la protección de las edificaciones existentes que la tuvieran con anterioridad y a la puesta en valor del Patrimonio Cultural como es el descubrimiento de la muralla en su tramo junto al Antiguo reformatorio a través de la ordenación urbanística de los volúmenes permitidos.

MV-II.F.2.2.1.-Reordenacion de Volúmenes

Con la nueva ordenación establecida el volumen máximo permitido del complejo Palacio de Alcántara, es la superficie que ocupa el inmueble por la edificabilidad asignada por la ordenanza que es según el PERIPECH la existente sobre la parcela y que es de **3.873,90 m²**

Se ordenan los volúmenes del conjunto de las parcelas de la siguiente manera:

- Mantenimiento del Volumen Actual Palacio de Alcántara debido a su protección integral, parcela 4438001WM4243
- Se elimina el volumen que ocupa el Antiguo Reformatorio con el fin de descubrir el Lienzo de la Muralla y quedando este espacio como espacio libre de parcela.
- Se debe retranquear 5 m como volumen máximo interior el volumen existente que ocupa el antiguo gimnasio "Squash".

MV-II.F.2.2.2.-Alturas

Se mantiene los volúmenes existentes.

MV-II.F.2.2.3.-Usos





Se establece el Uso de Equipamiento General Cultural, para el conjunto de las parcelas del Ámbito del Palacio de Alcántara y antiguo reformatorio.

MV-II.F.2.2.4.-Ordenanza

El resto de parámetros urbanísticos se regirán por la Norma Zonal 7.1 Equipamientos del P.G.O.U.

MV-II.F.3.- Cuadro Resumen Alteraciones de la Modificación Puntual

PARÁMETRO ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PGOU	MODIFICACIÓN PUNTUAL
Ordenación General		
Sistema General Equipamientos	Respecto al Sector SUR-D2: 6.143,76 m ² de Sistema General de Equipamientos parcialmente ubicados en la Parcela H del SUR-D2	Se deducen 2.463,71m ² de Sistema general que se reubican en el Conjunto de las Parcelas que ocupan el Ámbito del Palacio de Alcántara, quedando en el Sector SUR-D2. 3.680,05 m ² de Sistema General de Equipamientos se mantienen en la Parcela H-SG-EQ. Se ordena una nueva parcela H-Residencial de superficie 2.463,71 m ² , con uso Vivienda Colectiva de Protección
	Respecto al Complejo Palacio de Alcántara: Calificado como Norma Zonal 3-CH del PERI-PECH	Se trasladan 2.463,71 m ² del Sistema General Equipamiento de la Parcela H del SUR-D2, al Complejo Edificatorio del Palacio de Alcántara y Antiguo Reformatorio y se Califican todas las parcelas (2.463,71 m ²) como Sistema General de Equipamientos
Ordenación Detallada		
ORDENACION COMPLEJO EDIFICATORIO PALACIO DE ALCANTARA y ANTIGUO REFORMATARIO		
Edificabilidad	Total 5.436,01 m ² Uso residencial	3.873.90 m ² Uso Equipamiento
Usos	Residencial, Ordenanza 3 CH	Equipamiento General, Norma Zonal 7.1
Alturas	Las Existentes	-Se mantienen las existentes para el Palacio de Alcántara -Se elimina el Volumen del Antiguo Reformatorio, reduciéndose a cero (0) plantas
Establecimiento de Nueva Ordenación Detallada (OGP) (Alineaciones, Fondos y Norma Zonal 2.2)	Según plano nº2 del Peri-Pech	Se elimina el volumen del antiguo reformatorio que pasa a ser espacio libre de parcela y se posibilita ampliar el retranqueo interior del volumen existente para descubrir la muralla o ampliar la zona de Patio a 5 m.
Ordenanza	3 CH	Norma Zonal 7.1 PGOU
ORDENACIÓN PARCELA H RESIDENCIAL		
Edificabilidad	4.927,42 m ²	5.436,01 m ²
Usos	Equipamiento Compacto	Uso Residencial Vivienda Colectiva Protegida
Alturas	4 plantas	5 plantas, según ordenación
Área de Movimiento	Retranqueo de 3m a linderos	Definición de un área de movimiento para las edificaciones.
Establecimiento de Nueva Ordenación Detallada (Alineaciones, Fondos)	Según plano nº5 hoja 25	Ordenación Detallada del presente documento asignado la Norma Zonal 2
ORDENACIÓN PARCELA H		
SISTEMA GENERAL		
Edificabilidad	12.287,52	6.936,58 m ²

Cod. Validación: 6G73A5L35G5HKTREARMRDS7L
 Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 87 de 93





Área de Movimiento	<ul style="list-style-type: none">-Retranqueo de 3m a lindero oeste y Carretera N111-Sin Retranqueo Calle Guadalajara y Ramal hasta curva- 35 m aproximadamente a ramal en la zona sur desde la curva	<ul style="list-style-type: none">-Retranqueo a lindero norte y oeste 4,00 m, y este de 8,00 y 4,00 m.-Retranqueo a Parcela H Residencial de 8,00m
--------------------	---	---

MV-II.G.-DOTACIONES EXISTENTES y PREVISTAS por la MODIFICACIÓN

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.

MV.II.G.1.1.- Dotación de Sistemas Generales

En este caso la superficie que se deduce del Sistema General de Equipamiento de la Parcela H del SUR-D2 es la misma que se clasifica en el complejo de edificios del Palacio de Alcántara y Antiguo Reformatorio, mejorando el entorno y la funcionalidad de la misma por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 172 del RUCyL.

Superficies Cesión	SG Espacios Libres	SG Equipamientos	SG Viario	Total
Plan Parcial "Carretera de Madrid-Pajaritos	No se Altera	-2.463,71m ²	No se Altera	-2.463,71m ²
Ordenación M.P.	No se Altera	+ 2.463,71m ²	No se Altera	+ 2.463,71m ²
Diferencia	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²

De conformidad con el artículo 84.4 RUCyL, en relación con su artículo 190 RUCyL, el sistema de obtención de los terrenos privados que la presente modificación califica como Sistema General de Equipamientos será el de expropiación, mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado, y de forma complementaria los arts. 223 a 227 RUCyL (actuaciones aisladas de expropiación), sin perjuicio de un posible acuerdo mediante negocio jurídico privado con los titulares.

MV.II.G.1.2.- Dotación de Sistemas Locales

No se produce alteración de los Sistemas Locales.

MV-V.-RESUMEN EJECUTIVO

MV-V.A.-RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del art. 112 del RUCyL, se indica que la nueva ordenación altera a la vigente en todo el ámbito de la modificación, correspondiente, y su situación y extensión quedan indicadas en los planos O.1a y O1b de esta modificación.





Cod. Validación: 6G23A5L35G5HKTTEARMRDS7L
Verificación: <https://soria.se/eleectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPúblico Gestiona | Página 89 de 93





MV-V.B.-ÁMBITO DE NUEVA ORDENACIÓN.

El ámbito de la presente Modificación Puntual del PGOU de Soria, ha sido descrito gráficamente en los Planos I-02a e I2b.

La relación de parcelas catastrales incluidas en la delimitación se ha enumerado en el punto *MI-II.C.-PARCELARIO* y *ESTADO de la PROPIEDAD*.

MV-V.C.-ÁMBITO y DURACIÓN de la SUSPENSIÓN de LICENCIAS

Se suspenden por tanto las licencias en todos los ámbitos definidos en el presente documento desde el acuerdo de aprobación inicial hasta la aprobación de la presente modificación, con los plazos máximos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016), vigente a partir del 4/04/2016, así como la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.



No se considera necesaria la suspensión de otros procedimientos.

MV-V.D.-ALTERACIÓN de las DETERMINACIONES ACTUALES del PGOU.

En cumplimiento del art. 136.1 del RUCYL, se indica que la nueva ordenación altera a la vigente en todo el ámbito de la Modificación Puntual y su descripción es la siguiente:

MV-V.A.-PLANOS de ORDENACIÓN

Estas modificaciones afectan a los planos y PLANO 5 HOJA 25 DE CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO vigente PGOU de Soria y PLANO 7 DE UNIDADES URBANAS, PLANO PO-2 de la Revisión PGOU ámbito del Casco Histórico" del. Suprimiendo la Ordenación del P.G.O.U. por la Detallada establecida en el presente documento.

MV-VI.-TRAMITE AMBIENTAL

En relación con el artículo 169 del RUCYL, y el trámite ambiental previsto en el artículo 157 y tal y como especifica la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en su artículo 6, los planes y programas que establezcan un marco para la autorización en un futuro de proyectos y que no cumplan los requisitos especificados en el apartado 1 serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

De este modo, resultaría de aplicación el DL 1/2015 de 12 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Protección Ambiental de Castilla y León, que regula en su art. 49 cual son los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental, y en el que remite, a su vez, al cumplimiento de la legislación básica en materia de evaluación de impacto ambiental, esto es, a la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.





A continuación, se analiza la regulación establecida por el art. 49 de la citada ley respecto a los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental.

a) Respecto a la remisión de los apartados 1 y 2 del art. 49 del DL 1/2015 a la ley 21/2013, se debe considerar, en primer lugar, el art. 6 de esta última que regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica y, en segundo, su art. 7, que regula el ámbito de aplicación de la evaluación del impacto ambiental.

Así, en cuanto a la evaluación ambiental estratégica regulada en el art. 6 de la ley 21/2013 se entiende que la Modificación Puntual que se propone, no tendría, dado su carácter concreto y el alcance de sus determinaciones la categoría de "plan o programa" de acuerdo con la definición incluida en su art. 5, por lo que no sería de aplicación.

Efectivamente, la Modificación Puntual propuesta, supone la corrección de aspectos muy concretos de la ordenación general y detallada establecida por el PGOU de Soria, que en ningún caso tienen la categoría de estratégicas o directrices.

En cuanto a la regulación del art. 7 del mismo texto legal, se estima que el presente documento no sería objeto de evaluación de impacto ambiental ni ordinaria ni simplificada porque no está incluido en el Anejo I ni en el Anejo II de la citada ley. En este sentido, y respecto al grupo 9 del Anejo I y a los grupos 7 y 9 del Anejo II de la Ley, se debe señalar que la Modificación Puntual, no afecta a Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000, ni a Áreas Protegidas por instrumentos internacionales. Tampoco supone la urbanización de polígonos industriales ni residenciales, ni la construcción de uso alguno en suelo urbanizable o no urbanizable, ni la realización de proyectos situados fuera de áreas urbanizadas de urbanizaciones, ni supone un cambio de la Clasificación del Suelo.

b) Respecto a las categorías indicadas en el Anejo I del DL 1/2015, el documento no está incluido en ninguno de los supuestos del Anexo I de la Ley, por cuanto, si bien se trata de un instrumento que afecta exclusivamente al suelo urbano y no establece la ordenación detallada de ninguna zona industrial.

Por otra parte, y en relación con las variaciones que el documento introduce respecto a la ordenación inicial del PGOU de Soria, dichos cambios no tienen efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, puesto que no afecta a espacios protegidos ni al patrimonio cultural, ni supone un incremento de las emisiones a la atmósfera o de los vertidos a cauces públicos, ni incrementa la generación de residuos o la utilización de recursos naturales.

Por último, añadir que no será objeto de Evaluación ambiental estratégica simplificada de conformidad con lo establecido en el art. 50.2b) de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León aprobado por Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre.

MV-VII.- LEY 5/2009, de 4 de JUNIO, del RUIDO de CASTILLA y LEÓN

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, establece, en su artículo 7, "Planeamiento territorial y urbanístico", que en los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

A tal efecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podrán modificarlas justificadamente para mejorar el cumplimiento de los objetivos de esta ley.

Igualmente, se indica que en los citados instrumentos se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimita, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas.

Además, incluirán entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.





Parece obvio que la previsión que se contiene en la Ley señalada no debe tener efectos sobre modificaciones de la naturaleza de este documento, pues carece del alcance territorial que le haga susceptible de necesitar la inclusión de tales medidas en el orden de la zonificación acústica.

No obstante, lo anterior, se incluye una breve reseña en esta materia a los efectos de cumplimentar, en lo que proceda, lo señalado en la citada Ley.

En primer lugar, debe precisarse que cualquier determinación que deba incluirse en el planeamiento en el orden de la zonificación acústica del territorio, pasa necesariamente, por aplicación de la propia Ley del Ruido, por la confección de los denominados "mapas de ruido" como condición necesaria para permitir la inclusión de determinaciones sobre zonificación acústica en un determinado instrumento de planeamiento, pues es el documento que permite el análisis en materia acústica y la adopción de decisiones en un marco territorial por tanto, deberán elaborarse en primer lugar dichos mapas y, a partir de ellos, incluirse en el planeamiento las determinaciones que procedan, entre ellas, las señaladas en el artº 7 de la citada Ley del Ruido.

A este respecto debe señalarse que el Ayuntamiento de Soria tiene elaborado un mapa estratégico (con datos del año 2018), donde se recogen los niveles de inmisión diurnos, de tarde y nocturnos.

Según dicho mapa de ruido, las parcelas afectadas se encuentran dentro de un "Área levemente ruidosa (residencial, hospedaje) Tipo 2 según la clasificación de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León (Tipos 1 - 5) y del Tipo "a" según Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (Tipos a - g).

El Ayuntamiento ha elaborado también un plan de acción en materia de contaminación acústica que incluye la delimitación de zonas acústicas del Municipio que va encaminado a afrontar globalmente las cuestiones concernientes a la contaminación acústica en las diferentes zonas declaradas. Dicho plan determina una serie de acciones prioritarias a realizar en caso de superación de los valores límite de emisión o inmisión o de incumplimiento de los objetivos de calidad acústica, y protege las zonas tranquilas en el municipio y en campo abierto contra el aumento de la contaminación acústica.

En el caso del término municipal de Soria, para el análisis de la superación o no de los valores existentes de los índices acústicos respecto de los valores límite aplicables se han considerado los valores objetivo de calidad acústica indicados en el Anexo II de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, tal y como especifica el Artículo 13-valores límite de inmisión y emisión-, punto 2, de la citada Ley.

En el Anexo II, relativo a los valores límite de niveles sonoros ambientales, se establecen los siguientes valores objetivo para el ruido ambiental en la documentación gráfica que se adjunta el Mapa del Ruido de la zona como plano de información *Mapa de Ruido. - I-07*.

Consideramos que todo ello cumplimenta, las exigencias normativas que se contienen en el citado artículo de la Ley del Ruido de CyL.

En cualquier caso, se estima que podrán alcanzarse los objetivos de calidad acústica con medidas correctoras de aislamiento convencionales, dentro de los propios proyectos de urbanización y edificación, en base a lo que se determina con carácter general en el propio plan de acción, remitiendo a dicho plan de acción municipal cuantas medidas y acciones deban realizarse.

MV-VIII.- PRESENTACIÓN

Señalado lo anterior, se presenta la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria para su tramitación reglamentaria, y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

En Soria, Julio de 2.025.

Los Arquitectos





IGNACIO CABRERIZO de MARCO

BEATRIZ CARRO POSTIGO
Arquitecta de Seguimiento de Programas.

Cód. Validación: 6G23A5L35G5HKTTEARMRD7L
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePública Gestiona | Página 93 de 93

