DILIGENCIA: El presente documento forma parte de la Modificación Puntual núm. 35 del PGOU de Soria "Palacio de Alcántara-Antiguo Reformatorio" aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno de fecha 21 de marzo de 2025 y consta de 79 folios rubricados y planos.

LA SECRETARIA GRAL. ACCTAL.
Fdo: Mª Luisa Plaza Almazán

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)
Ayuntamiento de Soria
Fecha Firma: 25/03/2025
HASH: 4b58c8bee325dd0233b72d0db2e3ceo0

MODIFICACION PUNTUAL PGOU SORIA

REORDENACION DE EQUIPAMIENTOS

PALACIO de ALCANTARA, ANTIGUO REFORMATORIO y PARCELA H SURD-2

-SORIA-

CLIENTE: **AYUNTAMIENTO DE SORIA**

ARQUITECTO: **Ignacio Cabrerizo de Marco**

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 79

DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 79

ÍNDICE de CONTENIDO

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.-MORFOLOGÍA y TOPOGRAFÍA 8
MI-II.C.-PARCELARIO y ESTADO de la PROPIEDAD 9
MI II.D.-INFRAESTRUCTURAS 15
MI II.E.-EDIFICACIONES 18
MI-III.-MARCO NORMATIVO 26
MI-III.A-LEGISLACIÓN APLICABLE 26
MI-III.B.-MARCO LEGAL 28
MI-III.C.-PLANEAMIENTO APLICABLE 31
MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES 31
MI-IV.-PLANEAMIENTO SOBRE las PARCELAS 50
MI-IV.A.-ANÁLISIS de la ORDENACIÓN DETALLADA 50
..... 52
MI-IV.B.-CONCLUSIONES de la ORDENACIÓN DETALLADA 53
DN-MV: MEMORIA VINCULANTE 55
MV-I.-CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD. 55
MV-II.-OBJETIVOS y PROPUESTAS de ORDENACIÓN 58
MV-II.A.-OBJETIVOS y CRITERIOS de CLASIFICACIÓN 58
MV-II.B.-CRITERIOS de la ORDENACIÓN 58
MV-II.D.-JUSTIFICACIÓN de los OBJETIVOS y PROPUESTAS 60
MV-II.E.-ANÁLISIS de la INFLUENCIA de la MODIFICACIÓN SOBRE el MODELO TERRITORIAL 63
MV-II.F.-IDENTIFICACIÓN y JUSTIFICACIÓN de las DETERMINACIONES que se ALTERAN 63
MV-II.G.-DOTACIONES EXISTENTES y PREVISTAS por la MODIFICACIÓN 70
MV-V.-FICHA COMPARADA 72
MV-VI.-RESUMEN EJECUTIVO 73
MV-VI.A.-RESUMEN EJECUTIVO 73
MV-VI.B.-ÁMBITO DE NUEVA ORDENACIÓN. 74
MV-VI.C.-ÁMBITO y DURACIÓN de la SUSPENSIÓN de LICENCIAS 74
MV-VI.D.-ALTERACIÓN de las DETERMINACIONES ACTUALES del PGOU. 75
MV-VI.-TRAMITE AMBIENTAL 76

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 79

MV-VII.- LEY 5/2009, de 4 de JUNIO, del RUIDO de CASTILLA y LEÓN 77
MV-VIII.- PRESENTACIÓN 78

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 79

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.

MI-I.C.-ENCARGO

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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 79

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 esta formado por varios edificios y varias parcelas. 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, la 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 bajo cubierta. 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 comunica por una escalera interior del Local 3 y se denomina C y por la escalera 2 del edificio y el resto de la planta se destina a vivienda denominada 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 rea 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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 79

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 sitúa 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 el 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.

M.II.A.2-Edificio del ANTIGUO REFORMATORIO

Se trata de un edificio situado en el primer tramo de la Calle Alberca adosado a la Muralla de Soria, entendida como uno de los elementos patrimoniales más significativos de la ciudad. La muralla fue construida entre los siglos XII y XIII, rodeaba y defendía la ciudad, y hoy constituye un testimonio histórico que merece ser preservado y revalorizado.

El solar se encuentra en el centro urbano de Soria y tiene forma de cuadrilátero trapecial irregular. Se encuentra en la Manzana 44380 correspondiendo a la parcela 10, cuya superficie es de 724,00 m2 (según P.E.R.I.C.H.)

De conformidad con las alineaciones y a la cartografía reflejadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Soria, tiene una superficie de 716,60 m². linda al norte con edificio en línea recta de 4,91 m., al sur con

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 79

edificio y cubo de la antigua muralla de Soria en línea recta quebrada de 4,02+1,07+9,38 m., al este con restos de la antigua muralla en línea recta quebrada de 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. Por su lado oeste y contiguo al 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.

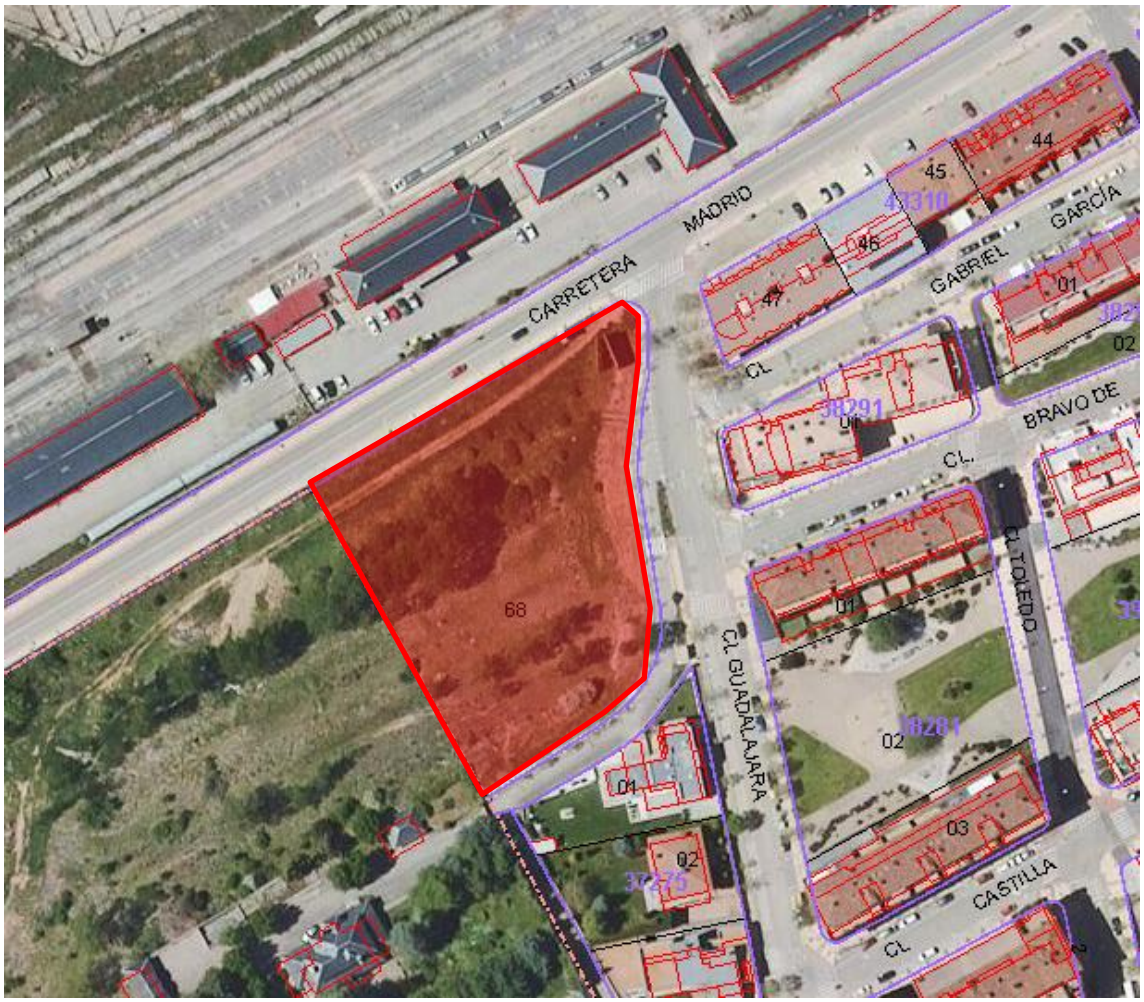
Su estado actual de abandono y su uso infrautilizado hacen que su presencia en el casco histórico no aporte valor al entorno urbano ni funcionalidad propia ligada a la zona centro o al barrio del Calaverón.

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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 79



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 mas 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 varia 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%

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 79

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

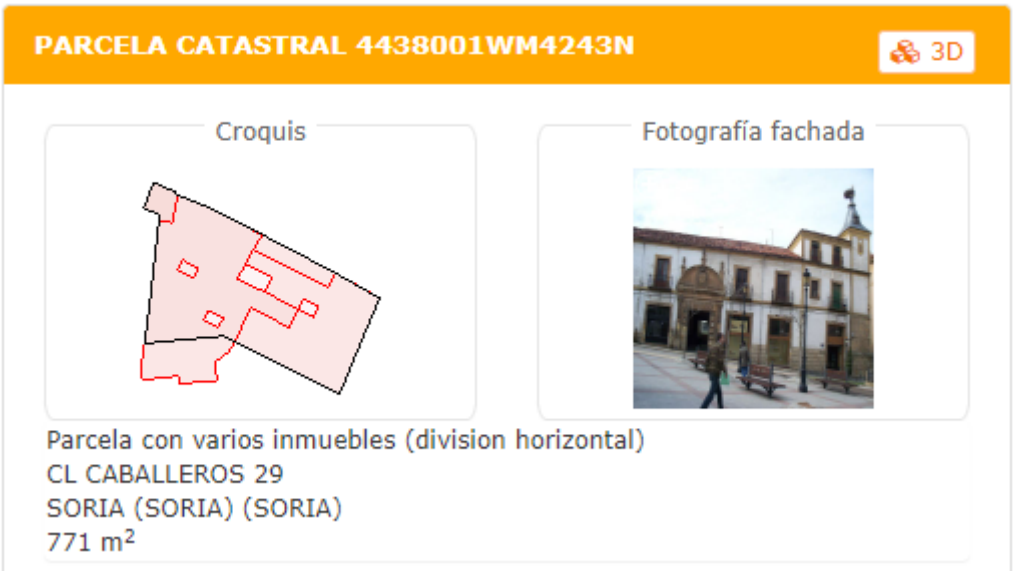
Para la definición del parcelario, según el artículo 150 del RUCyL se ha adoptado la Cartografía Catastral por formar parte esta, del sistema de cartografía oficial registrada en el Centro de Información Territorial de Castilla y León (ITACyL).

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



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:

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 79

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

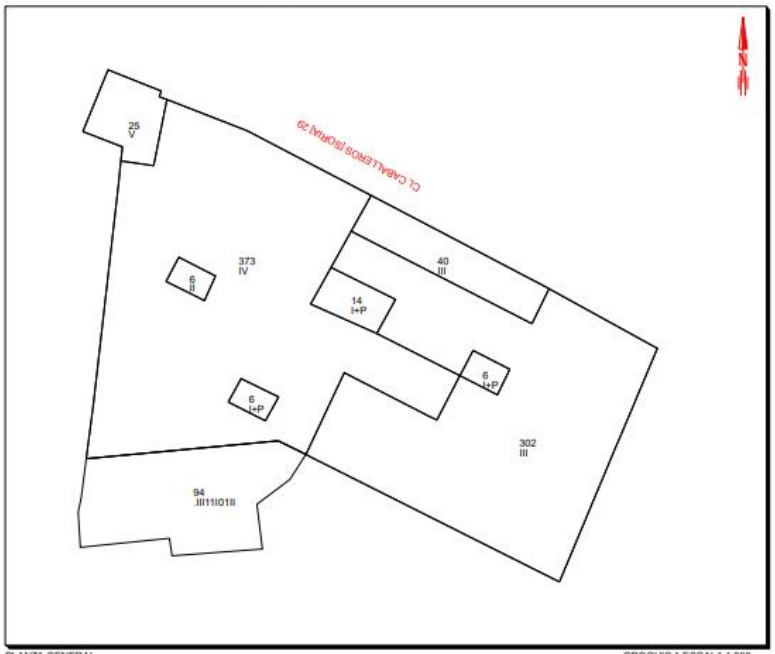
GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO · Sede Electrónica del Catastro

CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 4438001WM4243N

CL CABALLEROS, 0029. SORIA [SORIA]

27 de septiembre de 2024 20:01



PLANTA GENERAL — CROQUIS A ESCALA 1:300

SUPERFICIE PARCELA :	771 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Sobre Rasante :	2,833 m²
Bajo Rasante :	0 m²
TOTAL :	2,833 m²

FOTOGRAFÍA

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

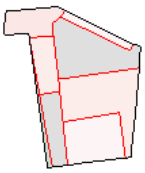
Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 79

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

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 m²
Año construcción	1989

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	CL ALBERCA 1(D) SORIA (SORIA) (SORIA)
Superficie gráfica	997 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	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		

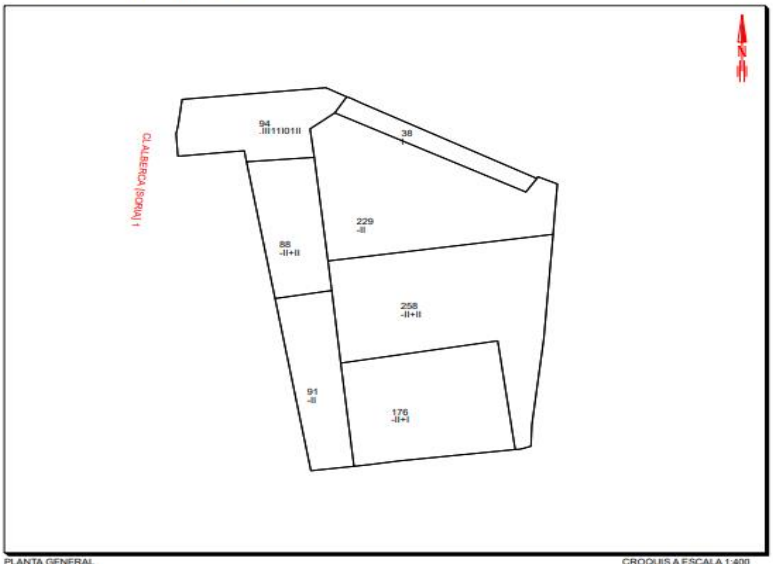
GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO · Sede Electrónica del Catastro

CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 4438011WM4243N

CL ALBERCA, 0001. SORIA [SORIA]

27 de septiembre de 2024 20:04



SUPERFICIE PARCELA :	975 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Sobre Rasante :	1,001 m²
Bajo Rasante :	1,684 m²
TOTAL :	2,685 m²

PLANTA GENERAL · CROQUIS A ESCALA 1:400 · FOTOGRAFÍA · Página 1/5

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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 79

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

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	4438010WM4243N0001XM
Localización	CL ALBERCA 1 42003 SORIA (SORIA) (SORIA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	1.411 m²
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 m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	E	00	01	467		
VIVIENDA	E	01	01	451		
VIVIENDA	E	02	01	451		
VIVIENDA	E	03	01	42		

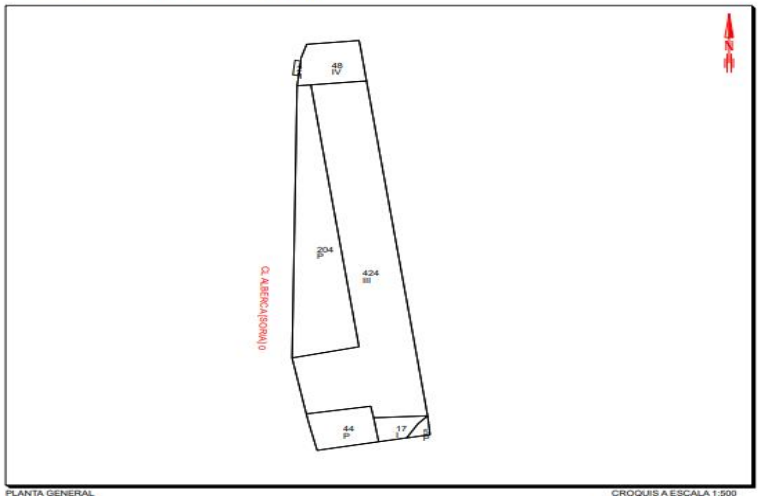
GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO · Sede Electrónica del Catastro

CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 4438010WM4243N

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

27 de septiembre de 2024 20:05



PLANTA GENERAL — CROQUIS A ESCALA 1:500

SUPERFICIE PARCELA :	741 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Sobre Rasante :	1,482 m²
Bajo Rasante :	0 m²
TOTAL :	1,482 m²

FOTOGRAFÍA — Página 1/4

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

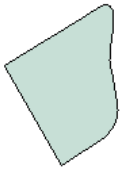
Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 79

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

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

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

PARCELA CATASTRAL



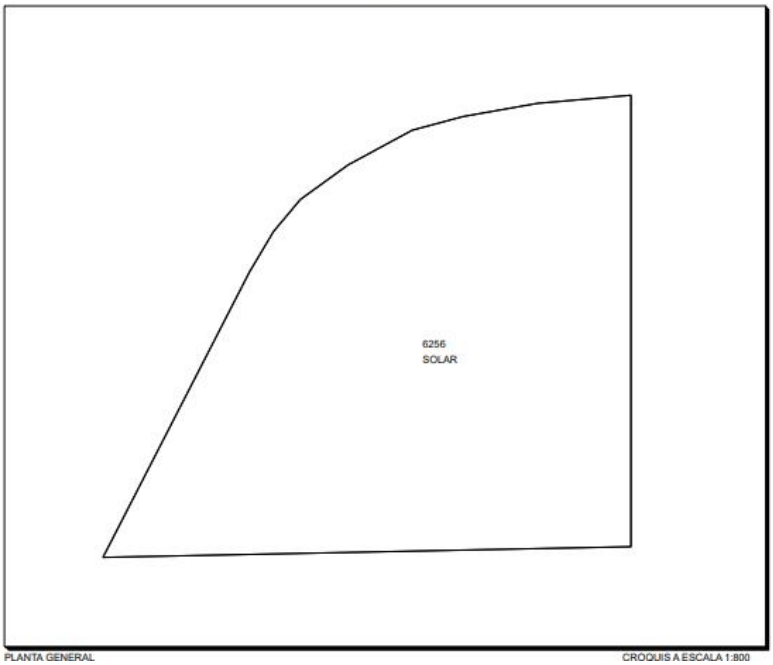
Localización	CL GUADALAJARA 2 SORIA (SORIA) (SORIA)
Superficie gráfica	5.932 m²

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA 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**



PLANTA GENERAL — CROQUIS A ESCALA 1:800

SUPERFICIE PARCELA :	6.256 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Sobre Rasante :	0 m²
Bajo Rasante :	0 m²
TOTAL :	0 m²

FOTOGRAFÍA — 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,

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 79

4438001WM4243N0008ZU, 4438001WM4243N0010BY, 4438001WM4243N0011ZU, 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 ya que 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 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 m ² Uso Equipamiento** La existente en el conjunto del Palacio	- 1.053,52 m² Uso Equipamiento en Conjunto del Palacio Uso Espacio Libre en reformatorio
Parcela H SUR- D2	2.463,71 x 2,00 m² = **4.927,42m² Uso Equipamiento**	**5.436,01 m² Uso Residencial**	+ 508,59 m² 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%)

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 79

4438001WM4243N0004JE	CL CABALLEROS 29 Es:E Pl:00 Pt:I	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:

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 79

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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 79

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:
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 Publico

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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 79

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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 79

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

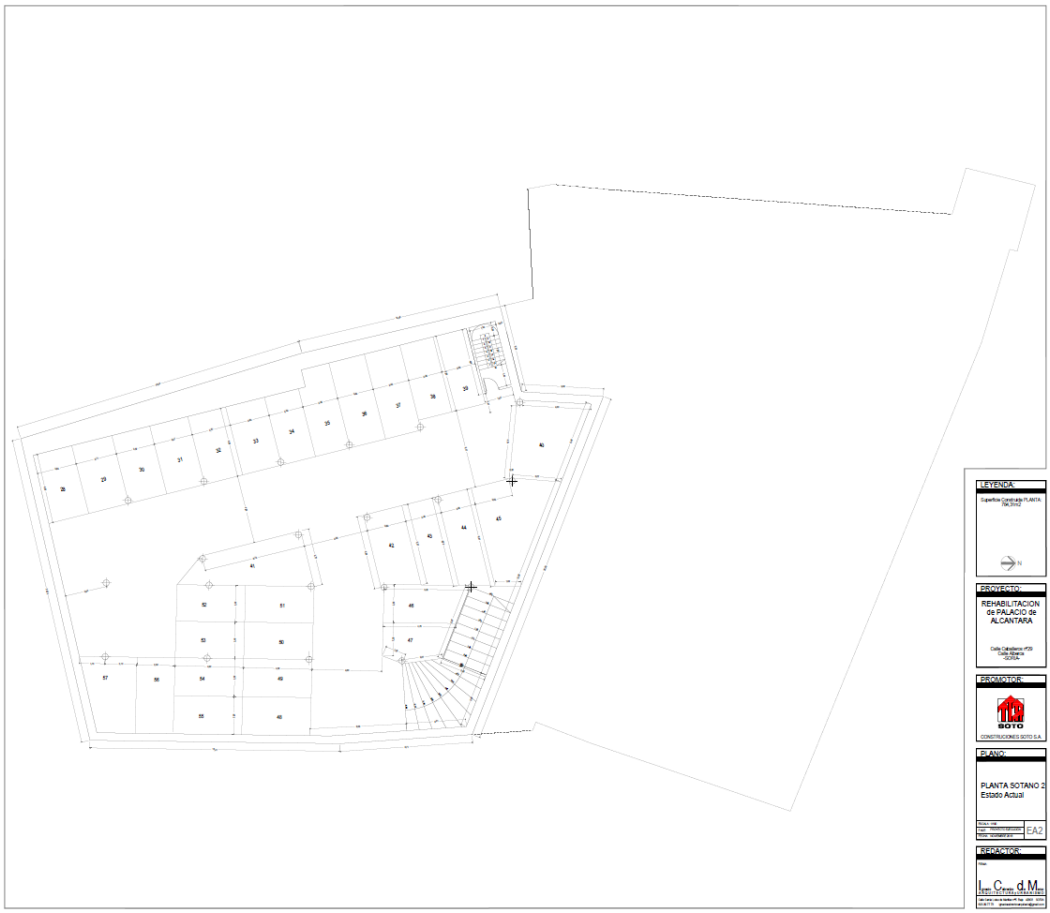
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	E	-1	01	842		
APARCAMIENTO	E	-2	01	842		
DEPORTIVO	E	00	01	434		
DEPORTIVO	E	01	01	346		
OCIO HOSTEL.	E	00	02	88		
ALMACEN	E	00	01	133		

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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 79



LEYENDA:

Superficie Construida PLANTA: 746,31m2

PROYECTO:

REHABILITACION de PALACIO de ALCANTARA

Calle Caballeros nº29
Calle Alfarería
42004

PROMOTOR:

CONSTRUCCIONES SOTO S.A.

PLANO:

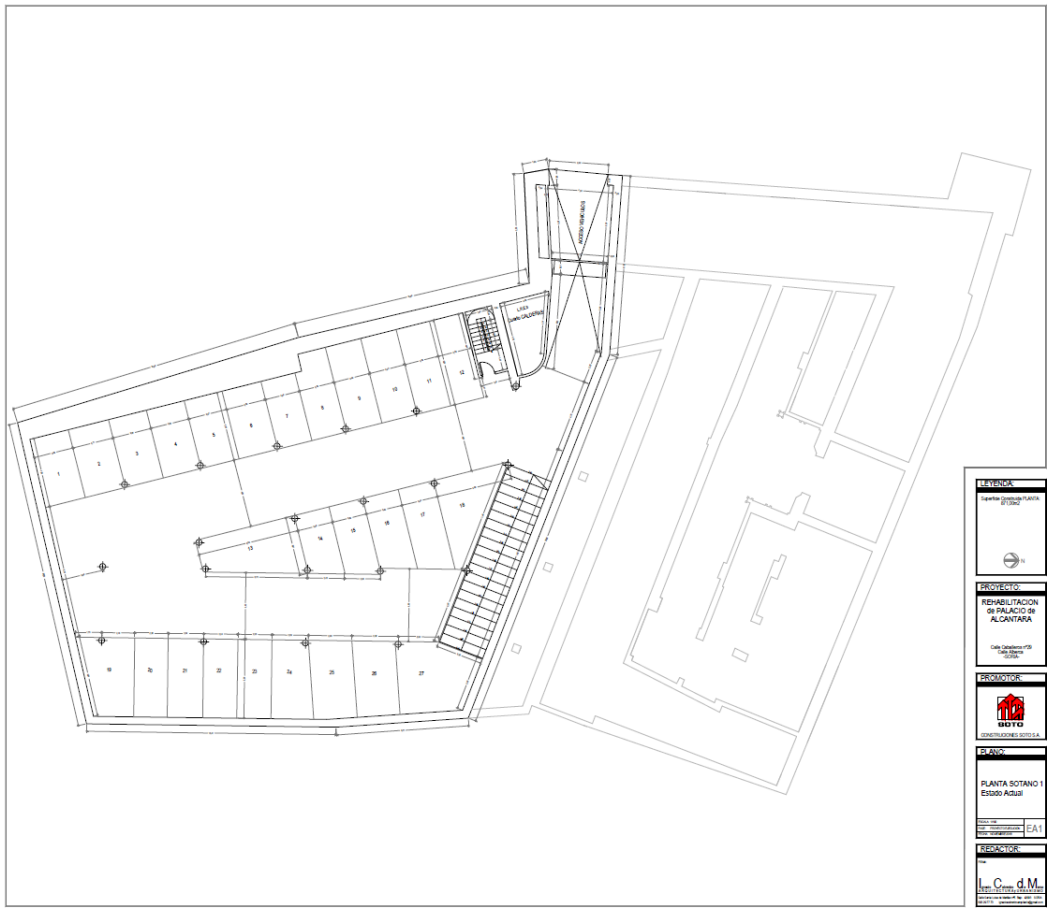
PLANTA SOTANO 2
Estado Actual

Escala: 1/50
Fecha: 10/04/2017

EA2

REDACTOR:

Ingen. Caminos, Canales y Puertos



LEYENDA:

Superficie Construida PLANTA: 871,03m2

PROYECTO:

REHABILITACION de PALACIO de ALCANTARA

Calle Caballeros nº29
Calle Alfarería
42004

PROMOTOR:

CONSTRUCCIONES SOTO S.A.

PLANO:

PLANTA SOTANO 1
Estado Actual

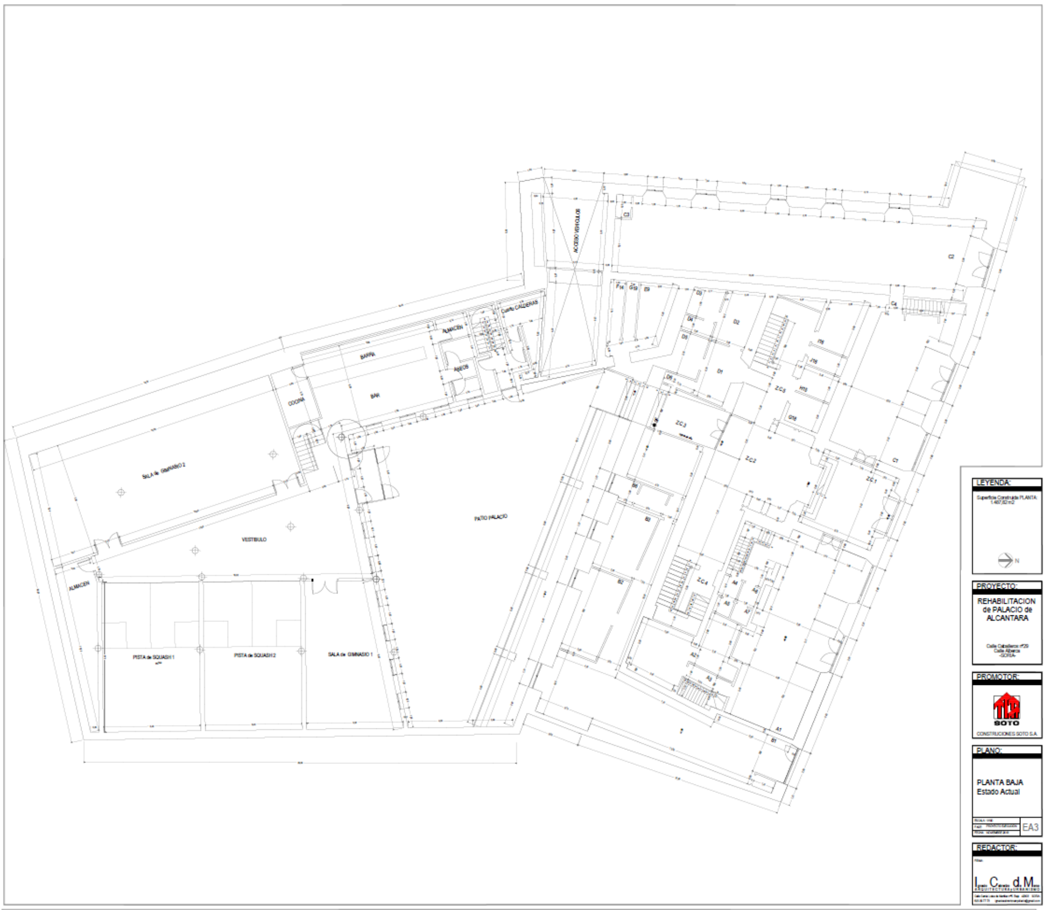
Escala: 1/50
Fecha: 10/04/2017

EA1

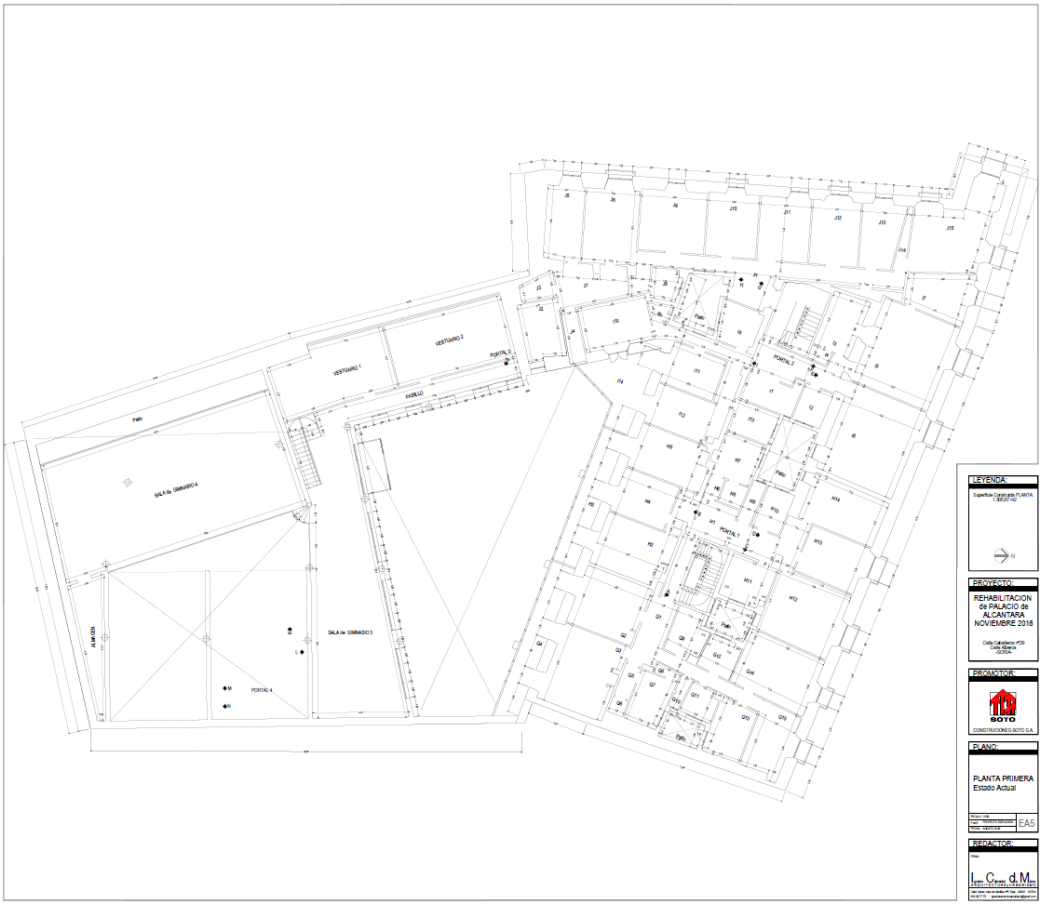
REDACTOR:

Ingen. Caminos, Canales y Puertos

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 79



Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 79



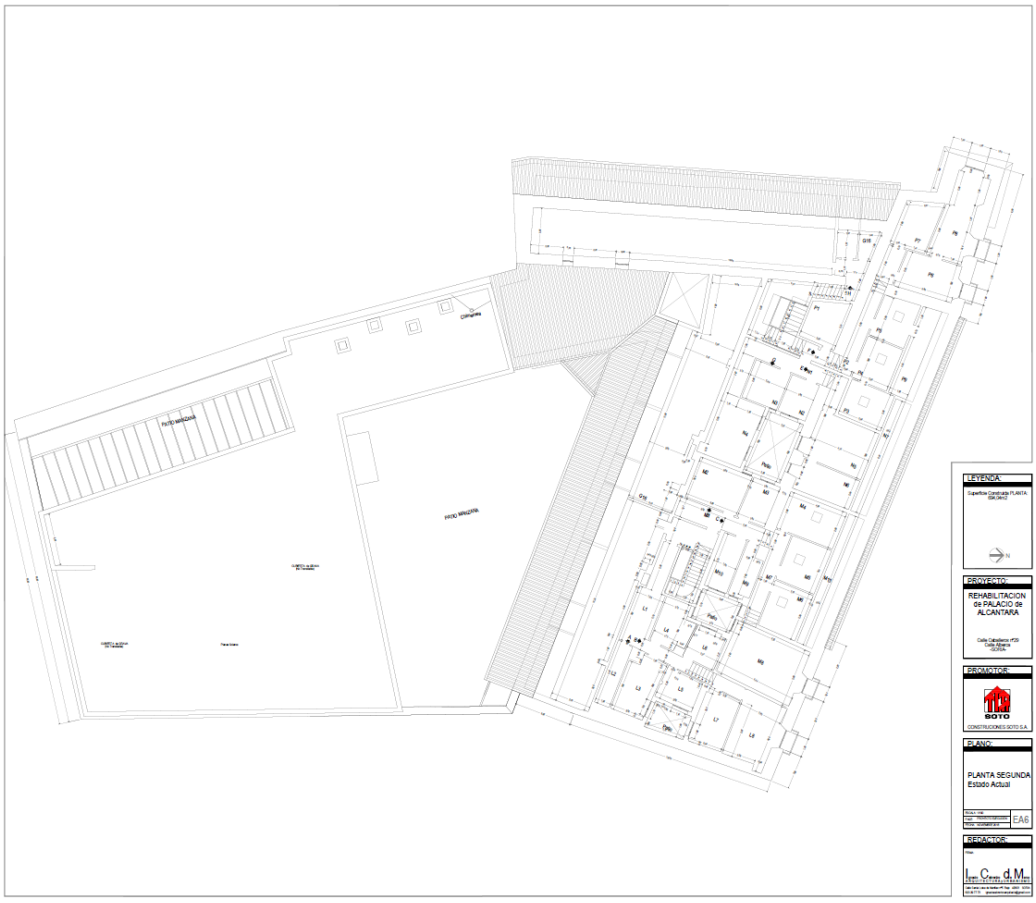
LEYENDA:
Superficie Construida PLANTA: 1.830,07 m2

PROYECTO:
REHABILITACION de PALACIO de ALCANTARA
NOVIEMBRE 2018
Calle Caballeros nº29
Cuéllar-Segovia
-SORIA-

PROMOTOR:
CONSTRUCCIONES SOTO S.A.

PLANO:
PLANTA PRIMERA
Estado Actual
Escala: 1/50
Fecha: NOVIEMBRE 2018
EA5

REDACTOR:



LEYENDA:
Superficie Construida PLANTA: 696,39m2

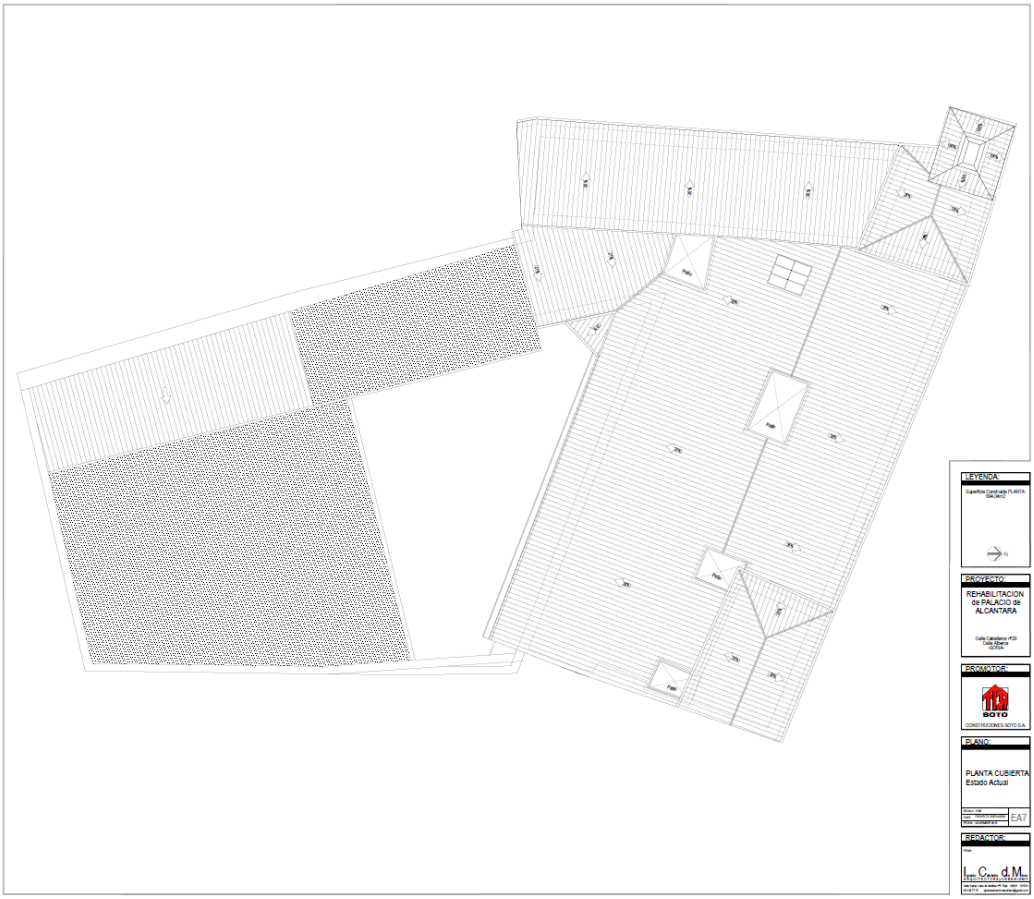
PROYECTO:
REHABILITACION de PALACIO de ALCANTARA
Calle Caballeros nº29
Cuéllar-Segovia
-SORIA-

PROMOTOR:
CONSTRUCCIONES SOTO S.A.

PLANO:
PLANTA SEGUNDA
Estado Actual
Escala: 1/50
Fecha: NOVIEMBRE 2018
EA6

REDACTOR:

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 79



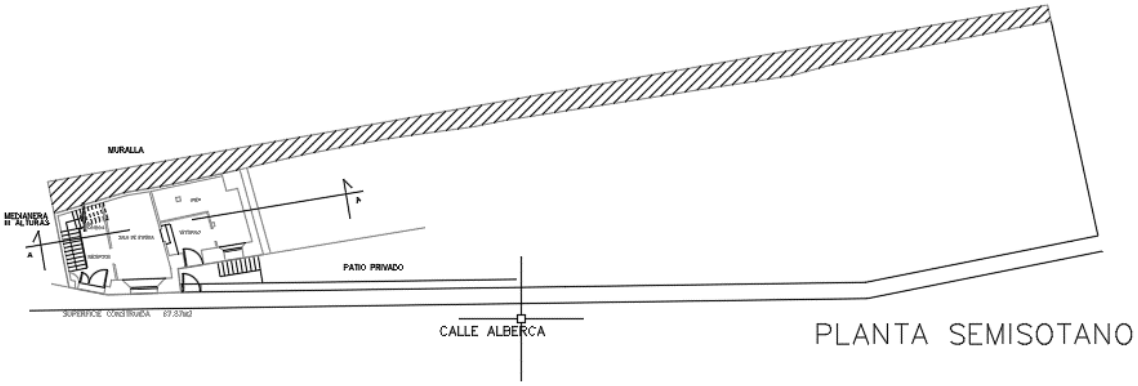
M.II.E.3-ANTIGUO REFORMATORIO

CONSTRUCCIÓN

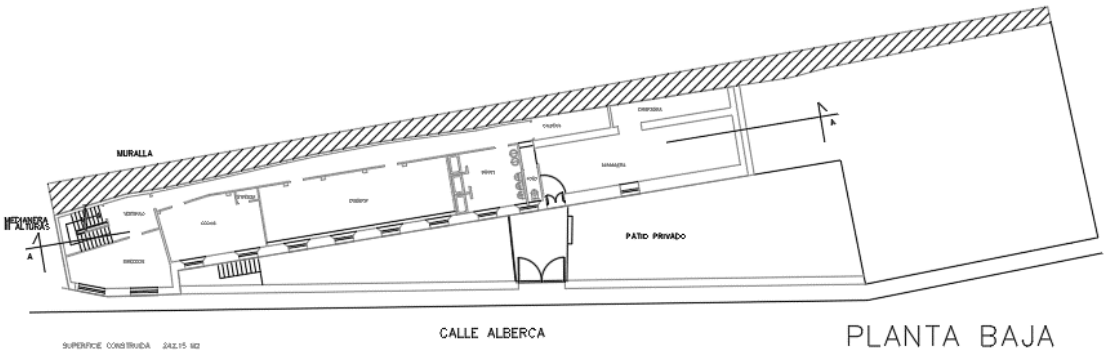
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	E	00	01	467		
VIVIENDA	E	01	01	451		
VIVIENDA	E	02	01	451		
VIVIENDA	E	03	01	42		

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

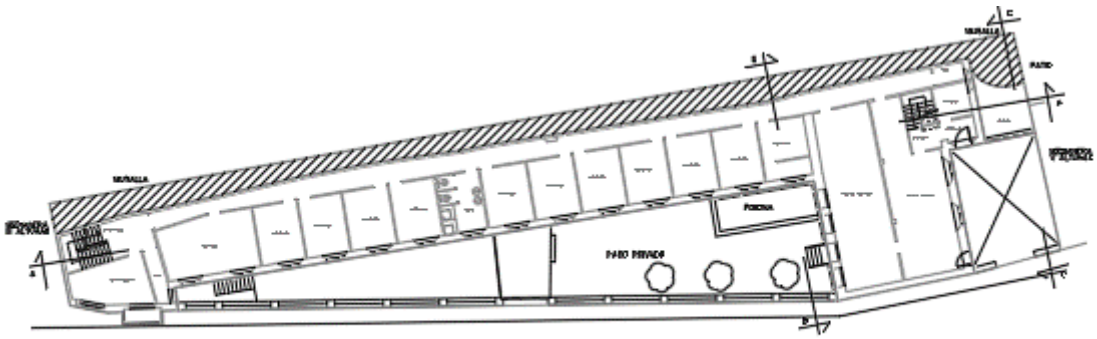
Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 79



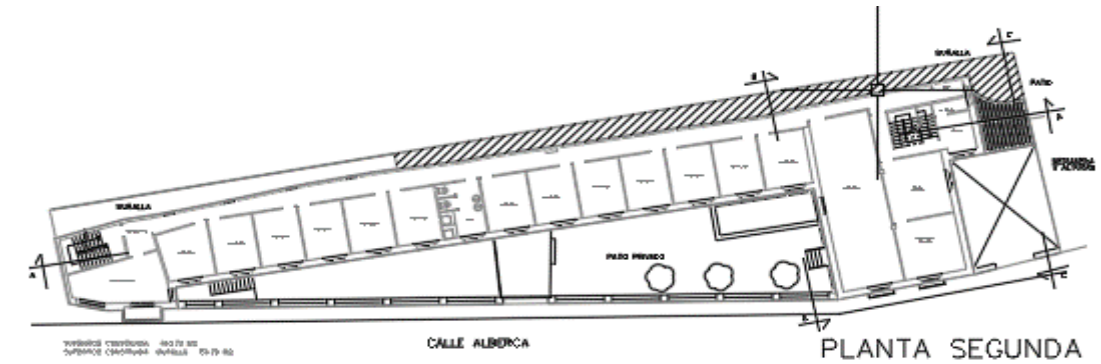
PLANTA SEMISOTANO



PLANTA BAJA

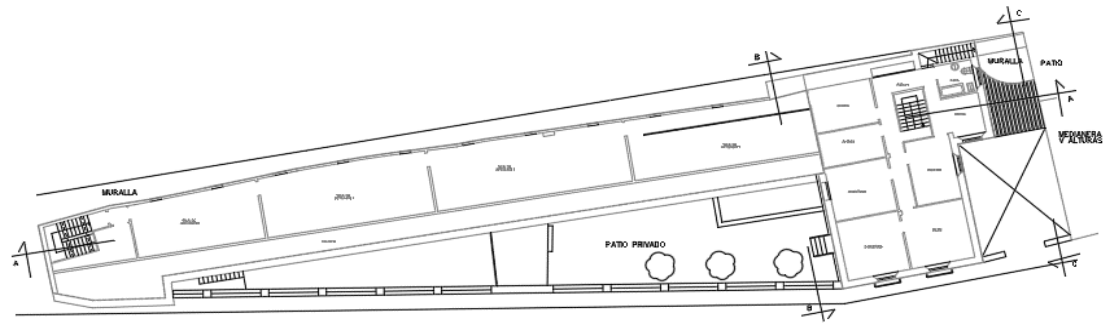


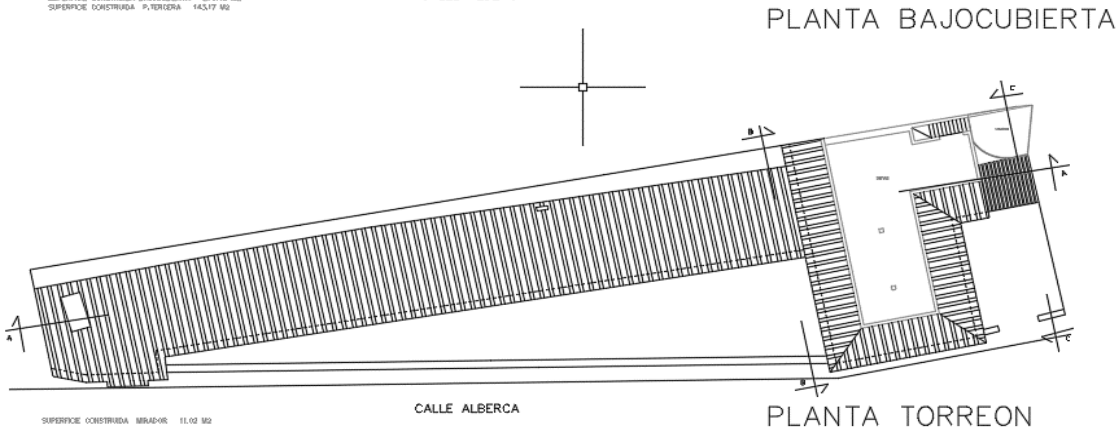
PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 79





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

(m²)	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**

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 79

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).

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 79

- 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 (BOCyL3/07/2013).
  - 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).

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 79

- 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 (BOCyL17/10/2014).
- 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 Bocal 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 5ª-. Vigencia, Revisión y Modificación del planeamiento urbanístico, art. 169 en virtud del Decreto22/2004, 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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 79

materia de urbanismo (BOCyL 2/10/2014), y las sucesivas modificaciones y actualizaciones, cuya ultima 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.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Se considera dentro del marco de aplicación el articulo 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 tengo por objeto la planificación de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 79

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):

1ª. Objetivos y propuestas de ordenación.

2ª. Clasificación del suelo.

3ª. Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos.

4ª. Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados.

5ª. 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).

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 79

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 modifico 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,

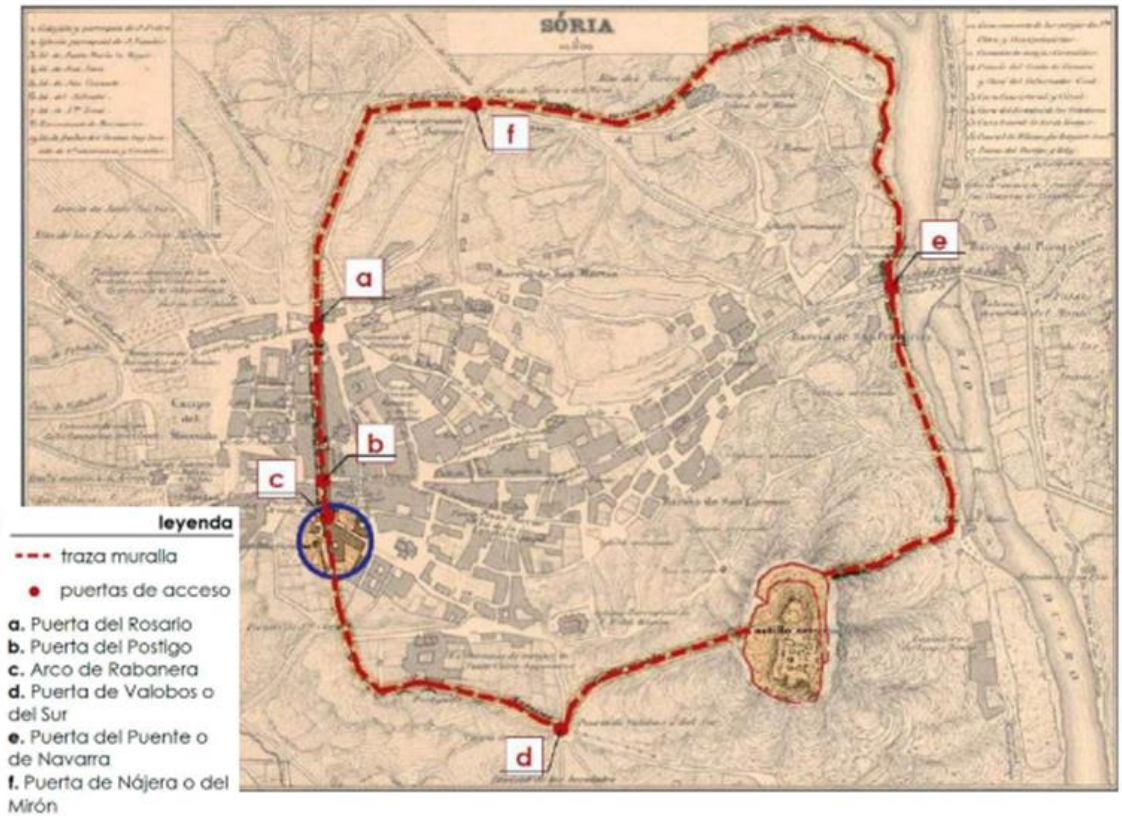
Se recogen las afecciones sectoriales que le pueden ser de aplicación y son:

MI-III-D-01.- Patrimonio Histórico.

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.

La muralla de Soria tiene la consideración de Bien de Interés Cultural (BIC) por aplicación del Decreto de 22 de abril de 1949, catálogo Ministerio de Cultura nº E.SO 068.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 79

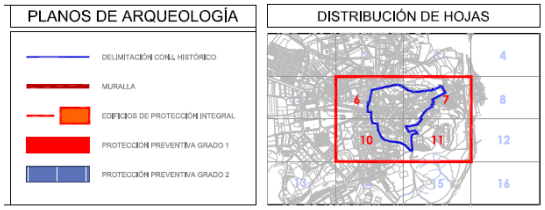


El ámbito de la muralla de Soria está definido en el Plan Director de las Murallas de Soria, redactado entre 1996 y 1999, el cual fue revisado y actualizado en 2016, e incluido dentro del Casco Histórico, también declarado como BIC.

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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 79



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SORIA

Documento: PLANOS DE ORDENACIÓN — Fase administrativa: TEXTO REFUNDIDO — Nº PO-3d.00

CATALOGACIÓN: YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS Y AREAS DE PRESUNCIÓN — Escala 1/2000

Autores: CARLOS FERRARI ALFARO, FERNANDO NAVAZO RIVERO, LUIS HERRERO FERNÁNDEZ, CARLOS FERRARI ARANDA, AGUSTÍN RUIZ DE MARCOS — Colaboradores: FRANCISCO NAVAZO SUÁREZ, ESTUDIOS DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA — Fecha Agosto 2014

Nº FICHA	DESCRIPCIÓN	LOCALIZACIÓN	PARROQUIA	COOR -X	COOR-Y	ÉPOCA	TIPOLOGÍA DEL YACIMIENTO	PROTECCIÓN
1	SANTA MARÍA DEL AZOGUE	TOVASOL / OBISPO AGUSTÍN / NTA SRA DEL AZOGUE	CASCO HISTÓRICO	545024	4624151	EDAD MEDIA / MODERNA	ÁREA DE PRESUNCIÓN	PREVENTIVA GRADO 1 Y 2
2	NUESTRA SEÑORA DE COVALEDA	SAN^IAGO / SAN MARTÍN DE LA CUESTA	CASCO HISTÓRICO	544757	4623663	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PREVENTIVA GRADO 2
3	SAN SADORNIL	PASEO VALOBOS	CASCO HISTÓRICO	544719	4623563	EDAD MEDIA / MODERNA	ÁREA DE PRESUNCIÓN	PREVENTIVA GRADO 2
4	SAN MARTÍN DE LA CUESTA	GLORIETA SAN MARTÍN DE LA CUESTA	CASCO HISTÓRICO	544695	4623676	EDAD MEDIA / MODERNA	ÁREA DE PRESUNCIÓN	PREVENTIVA GRADO 2
5	NUESTRA SEÑORA DEL FOYO	SOROVEGA / BETETAS	CASCO HISTÓRICO	544831	4623849	EDAD MEDIA / MODERNA	ÁREA DE PRESUNCIÓN	PREVENTIVA GRADO 1
6	IGLESIA DE EL SALVADOR	PLAZA DE EL SALVADOR	CASCO HISTÓRICO	544282	4624025	EDAD MEDIA / CONTEMPORÁNEA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PREVENTIVA GRADO 2
7	SAN MIGUEL DE MONTENEGRO	SAN MIGUEL DE MONTENEGRO / PLAZA DE BERNARDO ROBLES	CASCO HISTÓRICO	544530	4624064	EDAD MEDIA	ÁREA DE PRESUNCIÓN	PREVENTIVA GRADO 1
8	SAN ESTEBAN	PLAZA DE SAN ESTEBAN	CASCO HISTÓRICO	544411	4623921	EDAD MEDIA / MODERNA	ÁREA DE PRESUNCIÓN	PREVENTIVA GRADO 2
9	SAN GIL / SANTA MARÍA LA MAYOR	PLAZA MAYOR / PLAZA SAN GIL	CASCO HISTÓRICO	544083	4623867	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PREVENTIVA GRADO 2
10	SAN MARTÍN DE CANALES / CONVENTO DE LA MERCED	SAN^O TOMÉ / SAN MARTÍN DE CANALES	CASCO HISTÓRICO	544593	4624221	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PREVENTIVA GRADO 2
11	SANTA MARÍA CINCO VILLAS / CONVENTO DE EL CARMEN	TRAVESÍA CINCO VILLAS / CALLE DE EL CARMEN	CASCO HISTÓRICO	544796	4623998	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PREVENTIVA GRADO 1 Y 2
12	SAN JUAN DE RABANERA	SAN JUAN DE RABANERA	CASCO HISTÓRICO	544400	4623920	EDAD MEDIA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PREVENTIVA GRADO 2
13	PALACIO DE LOS RÍOS Y SALCEDO / SAN CLEMENTE	PLAZA DE SAN CLEMENTE	CASCO HISTÓRICO	544394	4624012	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PREVENTIVA GRADO 2
14	SAN NICOLÁS	REAL / POSTAS	CASCO HISTÓRICO	544971	4624015	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PREVENTIVA GRADO 2
15	SANTO TOMÉ / SANTO DOMINGO	SAN^O TOMÉ / DOCTRINA / PLAZA CONDES DE LÉRIDA	CASCO HISTÓRICO	544479	4624165	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PREVENTIVA GRADO 1 Y 2
16	PALACIO DE LOS CONDES DE GÓMARA	AGU RRE / DOCTRINA / ARCO CONDES DE GÓMARA	CASCO HISTÓRICO	544624	4624018	EDAD MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PREVENTIVA GRADO 1 Y 2
17	PALACIO DE LA AUDIENCIA	PLAZA MAYOR / SOROVEGA	CASCO HISTÓRICO	544095	4623837	MODERNA	YACIMIENTO	PREVENTIVA GRADO 1 Y 2
18	CASONA CALLE CABALLEROS	CABALLEROS	CASCO HISTÓRICO	544414	4623841	MODERNA	YACIMIENTO	PREVENTIVA GRADO 2
19	COLEGIO DE JESUITAS	INSTITUTO	CASCO HISTÓRICO	544457	4624069			PREVENTIVA GRADO 2
20	SANTA CLARA	ALFÉREZ PROVISIONAL	CASCO HISTÓRICO	544528	4623670	MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PREVENTIVA GRADO 1 Y 2
21	PALACIO DE LOS ALCÁNTARA	CABALLEROS	CASCO HISTÓRICO	544360	4623865	MODERNA	YACIMIENTO	PREVENTIVA GRADO 2
22	PALACIO DE SAN SUERO DE VEGA O TORRE "DOÑA URRACA"	SOROVEGA	CASCO HISTÓRICO	544751	4623854	MODERNA	YACIMIENTO	PREVENTIVA GRADO 1 Y 2
23	MURALLA MEDIEVAL	PUERTAS DE PRÓ, CLAUSTRILLA, ALBERCA, SANTA CLARA	CASCO HISTÓRICO			EDAD MEDIA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PREVENTIVA GRADO 2
24	COLEGIATA DE SAN PEDRO	TOVASOL / OBISPO AGUSTÍN	CASCO HISTÓRICO	545058	4624161	EDAD MEDIA / MODERNA	YACIMIENTO	INTEGRAL / PREVENTIVA GRADO 1
25	TRAZADO URBANO	MAYOR / SOROVEGA / CUCHILLEROS / FUENTECABRERA / CARMEN / CINCO VILLAS / RAMÓN A^LLÓN / AGUIRRE	CASCO HISTÓRICO					PREVENTIVA GRADO 2

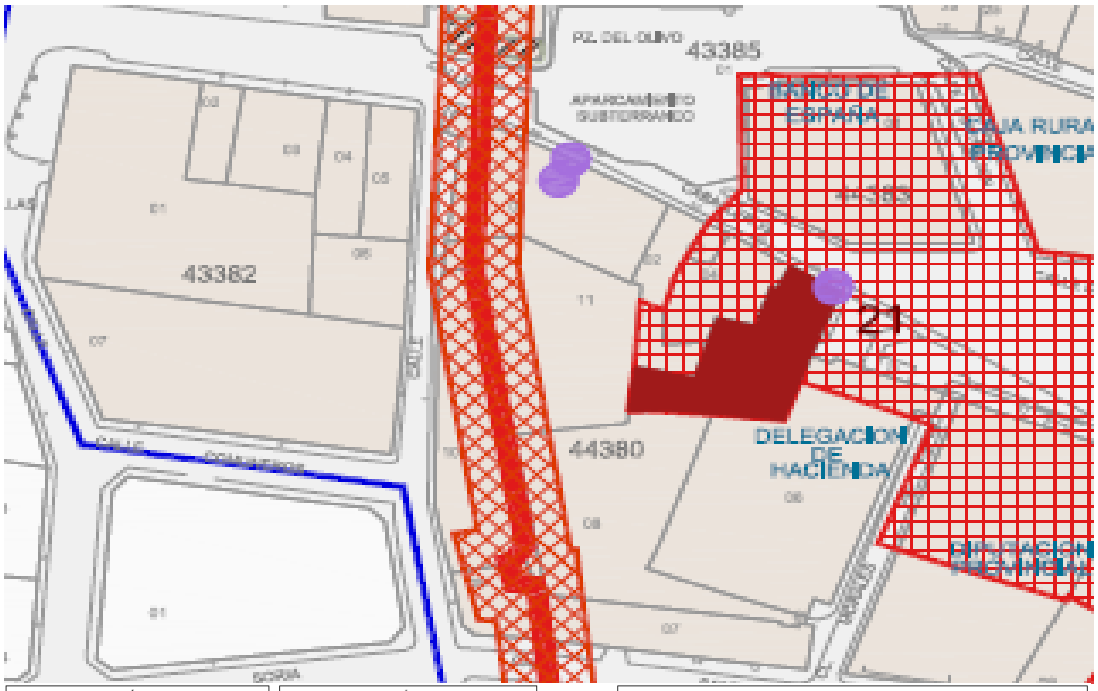
EXTRACTO PLANO 3D.00 Yacimientos del PERI-PECH

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-Catalogacion 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 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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 79



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

En el ámbito de la presente Modificación Puntual, existen bienes como es el Palacio de Alcántara que tiene PROTECCIÓN INTEGRAL del 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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 79

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

FICHA	23
Nº I.B.C.C.L.	

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO PALACIO DE ALCÁNTARA

SUBCONJUNTO SAN JUAN DE RABANERA

TITULARIDAD PRIVADA ÚNICA

CATASTRO

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

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		

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

DATOS ADMINISTRATIVOS

PROTECCIÓN

EDIFICIO *	INTEGRAL

UBICACIÓN Y VALORACIÓN DE SUBCONJUNTOS

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

REFERENCIACIÓN DE ENTORNO

UBICACIÓN DE LA PARCELA EN EL PLANO CATASTRAL

TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN

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

USO / APROVECHAMIENTO ACTUAL PLANTAS EDIFICACION

BAJOCUBIERTA/BUHARDILLA	
RESTO PLANTAS	OFICINAS
PRIMERA	OFICINAS
BAJA	COMERCIAL
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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 79

Reverso Ficha: 23

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.)			
ÉPOCA	S.XVIII	AUTOR/PROMOTOR	
CRITERIOS DE VALORACIÓN	SU SINGULARIDAD SER REPRESENTATIVO DE UN PERIODO 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 casetones. 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		JARDIN / HUERTO / PARCELA		INTERIOR	
ENTORNO	FACHADA	ALTO	ORGANIZACIÓN		ACCESOS	ALTO
ALTO	CUBIERTA	ALTO	PLANTACIÓN		PATIO	ALTO
			RIEGO		ESCALERA	
			CONSTRUCCIONES		ESTANCIA	

CALIDAD CONSTRUCTIVA

FACHADA	MAMPOSTERÍA Y SILLERÍA	CARPINTERÍA	MADERA	CUBIERTAS	TEJA

ESTADO DEL EDIFICIO E INTERVENCIONES POSIBLES

ESTADO GLOBAL	BUENO
APROVECHAMIENTO	
INTERVENCIONES DE GENERAL APLICACIÓN +	ACONDICIONAMIENTO

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

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

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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 79

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, ALMAZÁN

Fotografía actual PALACIO DE ALCÁNTARA, SORIA

EXTERIOR DEL PALACIO DE ALCNTARA -MURALLA DE SORIA Y ORIGEN DE LA CALLA ALBERCA

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 79

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. 21ª 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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 79

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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 79

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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 79

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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 79

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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 79

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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 79

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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 79

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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 79

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 público 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 Área 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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 79

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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 79

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.

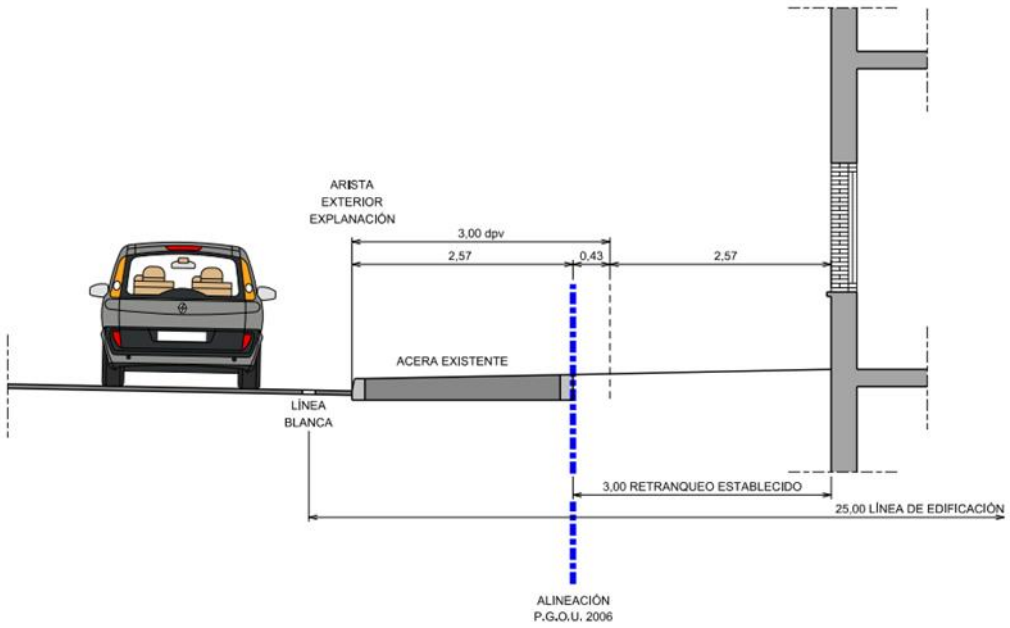
Se dará igualmente cumplimiento a la normativa recogida en la ley de carreteras. ley 37/2015, de 29 de septiembre y su Reglamento General, RD 1812/1994, de dos de septiembre ya que la parcela 4331068WM4232N0001FW destinada a Equipamiento esta afecta a la red de Carreteras en tanto en cuanto no se reciba 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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 79

- 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.

En relación 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, indicándose en la Memoria y/o Ordenanzas las limitaciones establecidas para la misma en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y su Reglamento General (RD 1812/1994, de 2 de septiembre).



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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 79

MI-IV.-PLANEAMIENTO SOBRE las PARCELAS

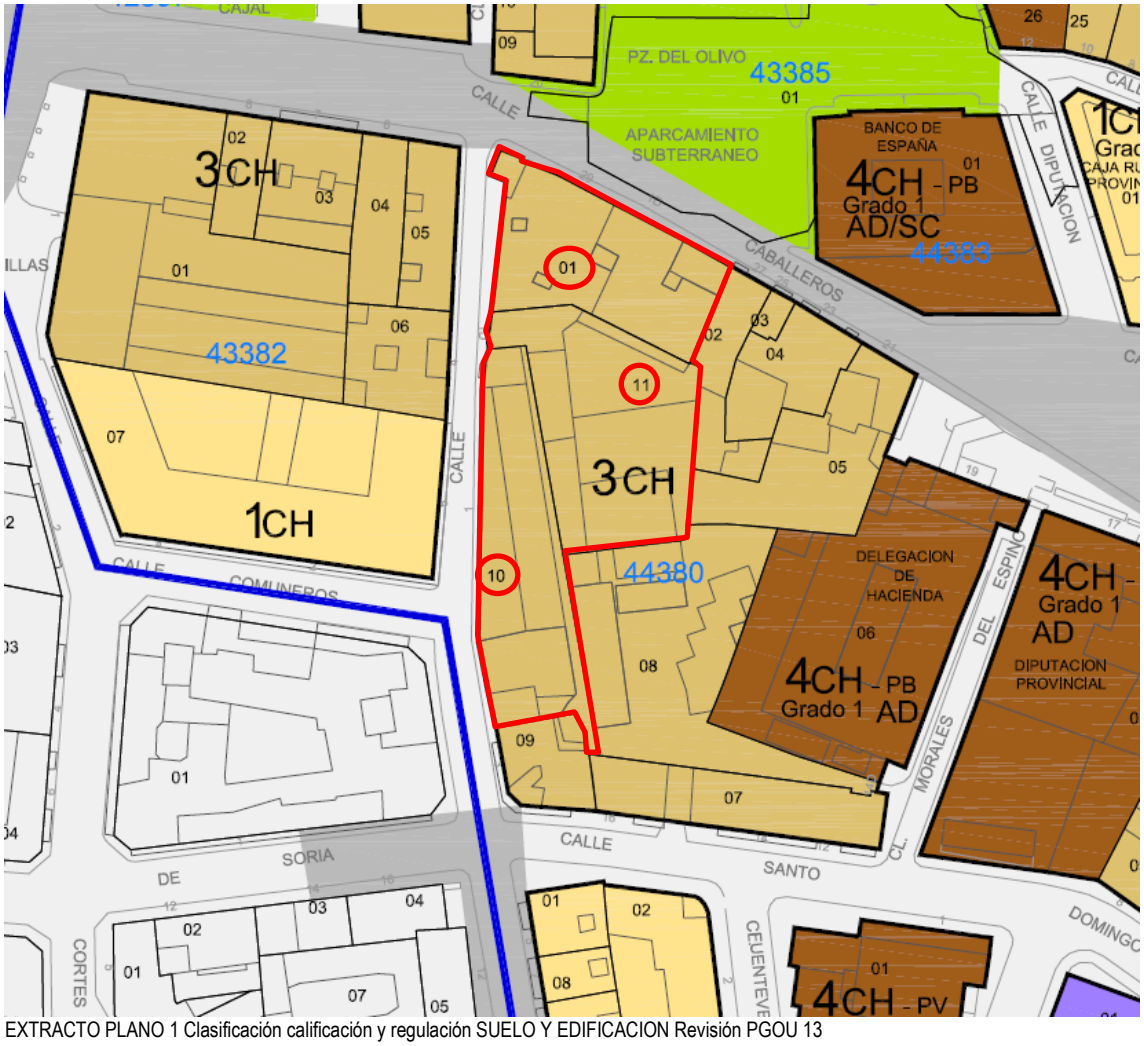
Se procede a analizar el Planeamiento Urbanístico vigente en los diferentes ámbitos de actuación

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:

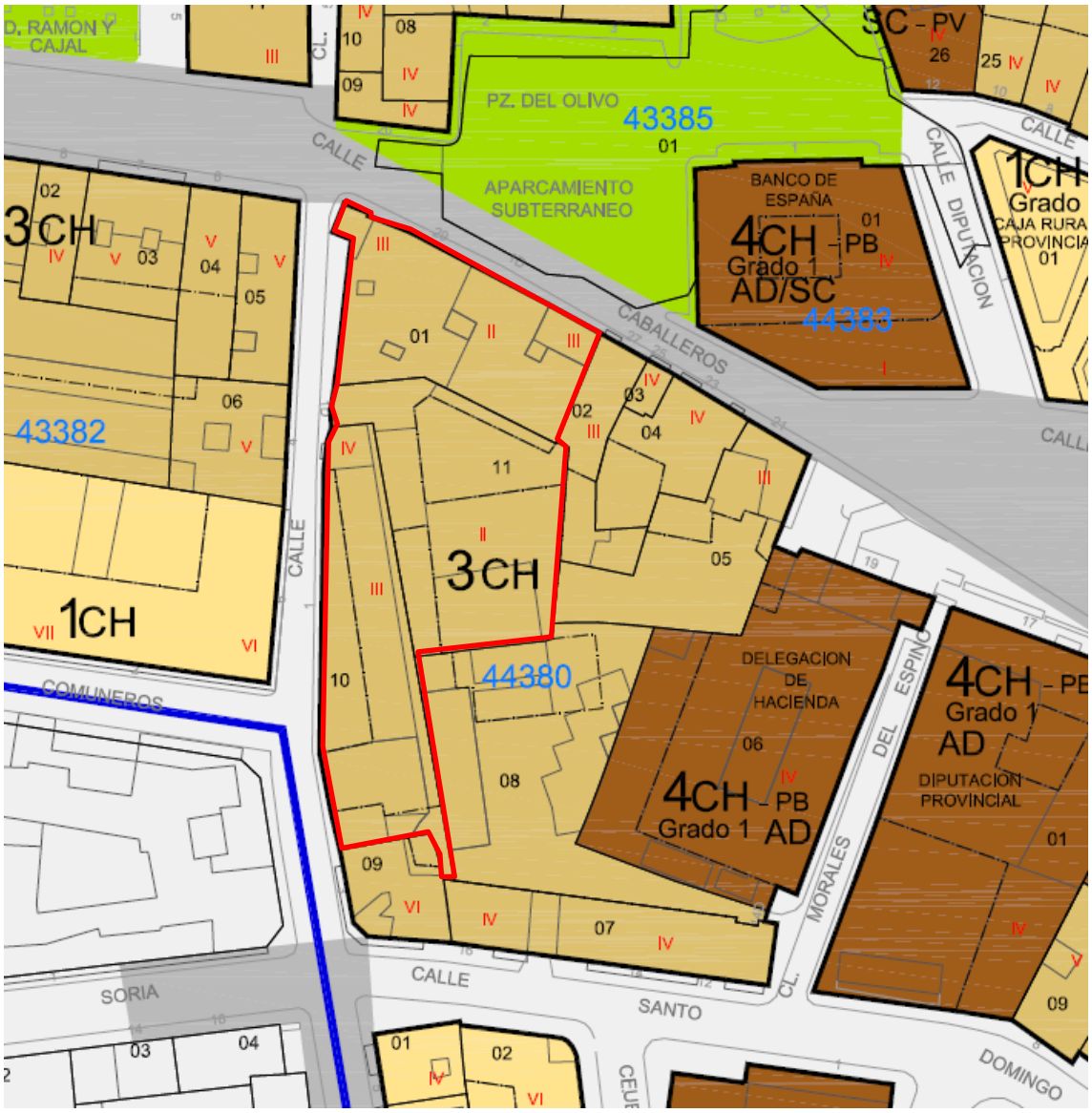
MI.IV.A.1-Palacio de Alcántara, Aparcamiento, Gimnasio y Antiguo Reformatorio

Las tres parcelas, esto es las catastrales 4438001WM4243, 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:



EXTRACTO PLANO 1 Clasificación calificación y regulación SUELO Y EDIFICACION Revisión PGOU 13

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 79



EXTRACTO PLANO 2 Clasificación calificación y regulación SUELO Y EDIFICACION PERI-PECH

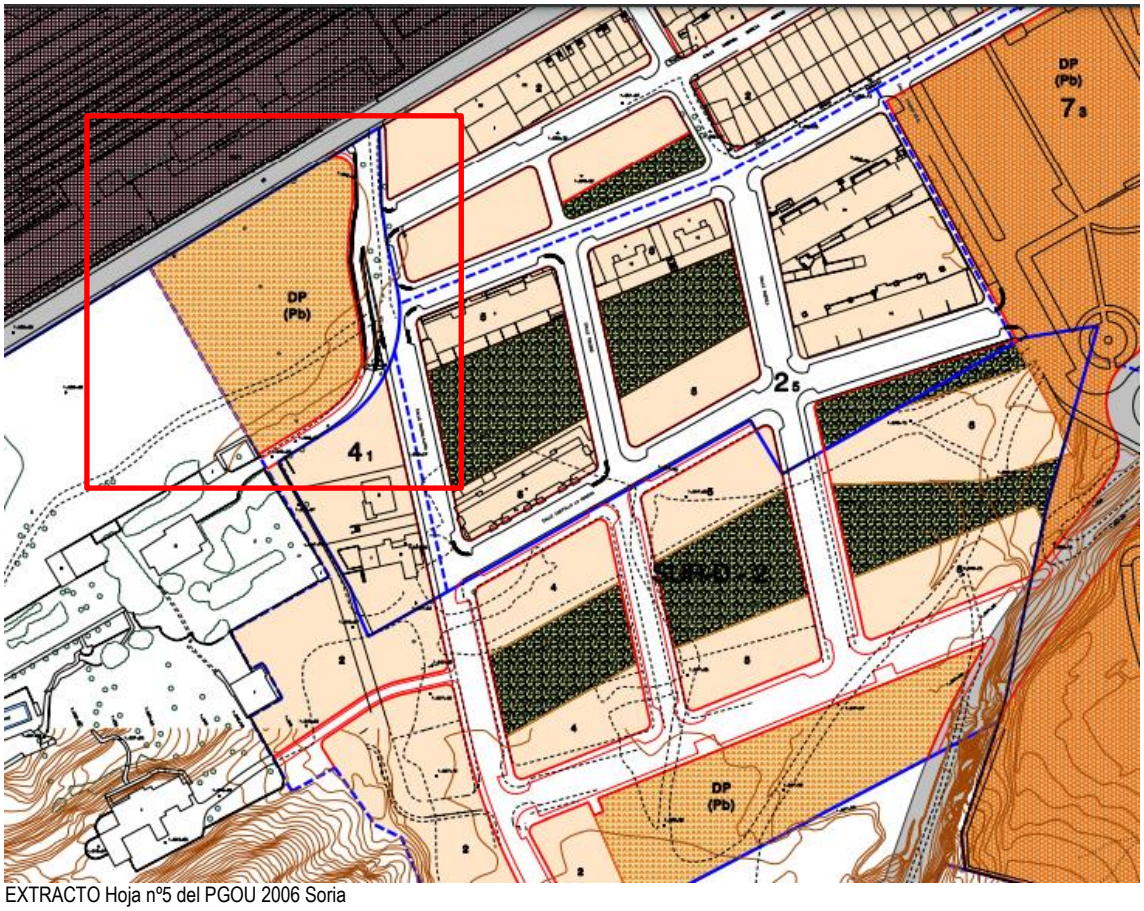
Los parámetros Urbanísticos de las tres parcelas son idénticos y son los definidos para la ORDENANZA 3CH que son:

- 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
- Uso Predominante: Residencial
- Tipología: Mantenimiento de las Alineaciones, Rasantes existentes, así como los fondos.
- Edificabilidad: 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
- Alturas: Las Actuales (Según Plano 2 del PERI-PECH)

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 79

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 PUBLICO (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



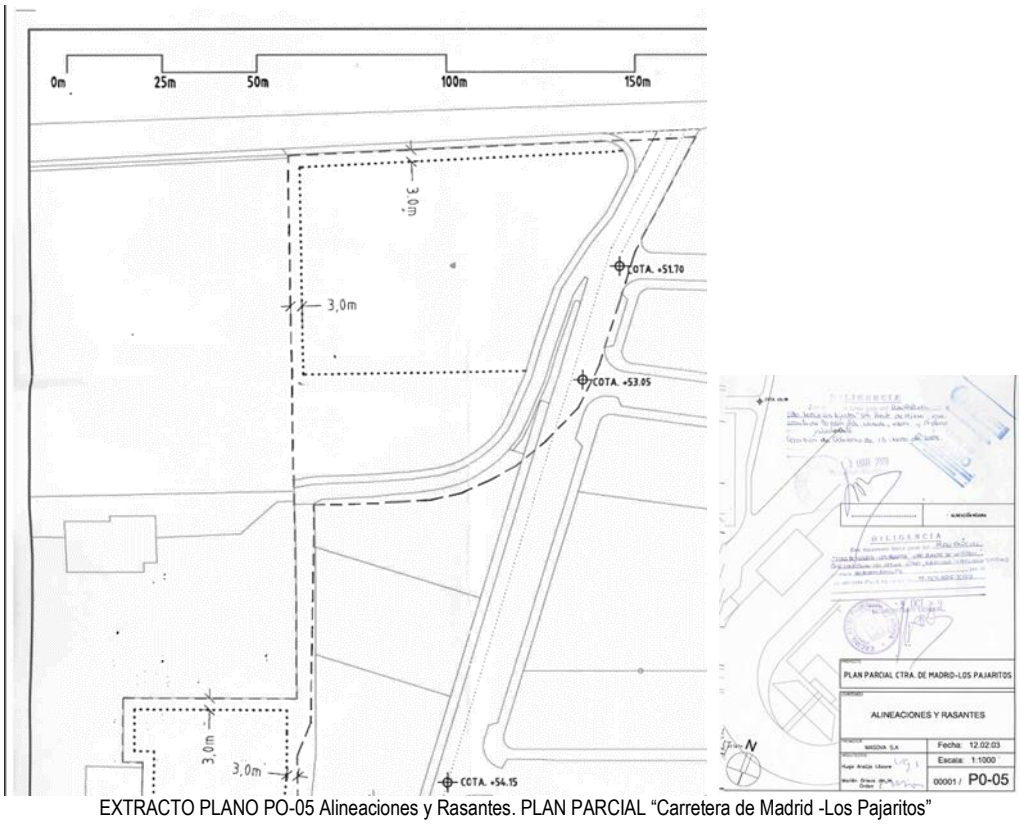
EXTRACTO Hoja nº5 del PGOU 2006 Soria

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 publica de la dotación)

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 79



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

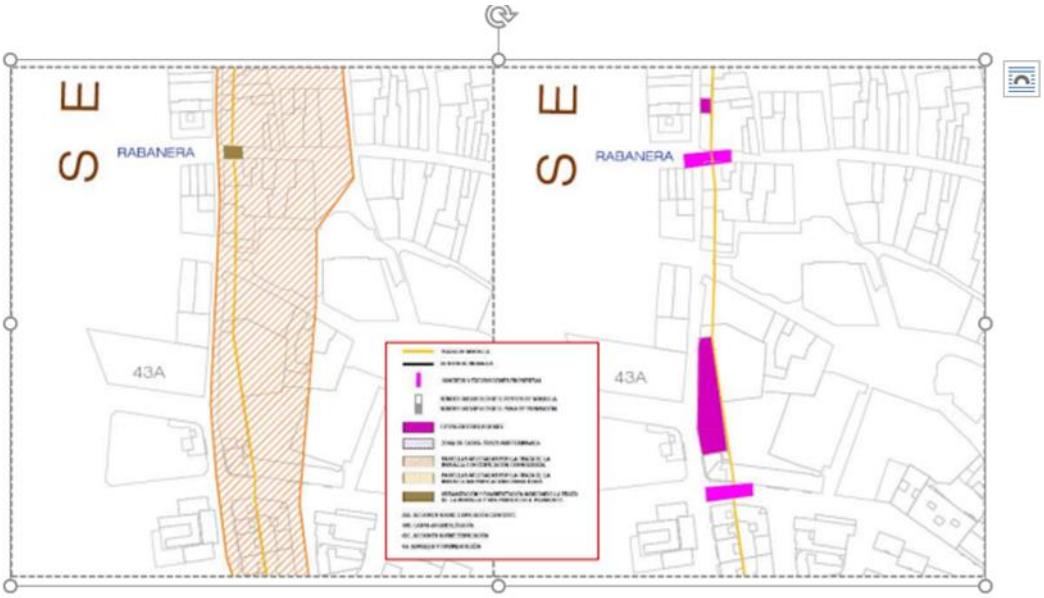
La ordenación actual permite la volumetría existente del antiguo reformatorio con uso residencial.

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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 79



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 lo que ha 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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 79

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, en 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 con la calificación de este espacio como Sistema General de Espacios Libres.

La necesidad de conservar el palacio adosado y montano sobre la muralla es al mismo tiempo oportunidad para utilizar los propios condicionantes urbanos del Palacio de Alcántara y sus jardines históricos 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 y sus visitantes aparecerá en la escena urbana. La línea de muralla no solo permitirá entender la continuidad de esta, si no que vincula el recorrido peatonal a la puerta de Rabanera, sobre una de cuyas torres apoya el Palacio, y lo pone en relación con el ámbito de la magnífica iglesia de san juan de Rabanera, dándole un sentido monumental al conjunto.

Especialmente relevante mencionar la característica que se aporta a la calle Alberca al abrirse prácticamente en su totalidad todo el frente de la muralla, ayudando así a la comprensión como conjunto

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 79

histórico de la traza de la muralla y el volumen del Palacio; permitiendo a su vez la diferenciación y comprensión del concepto de “dentro-fuera” que implica toda fortificación amurallada de una villa. Siendo la comprensión de este concepto especialmente relevante en las puertas de acceso a la ciudad, como sería el caso del Arco de Rabanera.

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.

En el caso de Soria, los 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 rio 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 esta 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, 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 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.

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. Recuperando por completo la muralla, tanto por su cara exterior hacia la calle Alberca como por el interior. Sobre la que existe una problemática añadida al no corresponderse las rasantes interiores y exteriores al encontrarnos desniveles en todo el conjunto.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 79

Por ultimo y no menos importante, se pretende la reordenación de la Parcela H para la promoción de Viviendas de Protección Pública, 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) del RUCyL. a través del trasvase 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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 79

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 como Sistema General de Equipamientos y del espacio ocupado Antiguo Reformatorio como Sistema General de Espacios libres y la reducción en la misma superficie que las anteriores del Sistema General de Equipamiento de la Parcela H del Plan Parcial "Carretera de Madrid-Pajaritos".
- El traslado de la edificabilidad existente residencial asignada al conjunto de edificios que conforman asignada al Conjunto de edificios que conforman el Palacio de Alcántara y 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 actual del Palacio, permitir la trasformación del complejo en anexo del Centro Nacional de Fotografía, ordenar los volúmenes de la misma y descubrir el lienzo de este tramo de la Muralla de Soria.
- La recuperación del Espacio exterior del Palacio con la demolición del Edificio del Antiguo Reformatorio y la calificación de este espacio como Sistema general de Espacios Libres con los siguientes objetivos particulares de diseño de este espacio:
    - 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.
    - 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).
    - 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 Publica

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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 79

También se ha tomado como referencia aquellos establecidos en el PGOU *Articulo 7.1.5.* 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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 79

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 mas 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 de carácter cultural. 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 3 9º. 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 refuercen 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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 79

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.-JUSTIFICACION 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 del 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 y de la gestión del patrimonio Municipal del Ayuntamiento 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 Publico y en línea con las determinaciones para favorecer la recuperación de espacios vacíos y reutilización de los inmuebles abandonados o infrautilizados 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 articulo 81 el RUCyL.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 79

Además, atendiendo a lo establecido en el punto 1 apartado i) del articulo 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 trasvase 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 de Soria.

MV-II.D.3.-JUSTIFICACION DEL DERRIBO DEL EDIFICIO DEL ANTIGUO REFORMATORIO EN LA CALLE ALBERCA DE SORIA Y LA RECUPERACIÓN DEL ESPACIO 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 al 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 Sistema General de Espacios Libres, 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, dando prioridad, a la recuperación de los valores y espacios históricos, con el uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento. mejorando la funcionalidad urbana 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 Sistema General de Espacios Libres es compatible con las directrices del P.G.O.U. 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

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 79

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 en Parcela H

El Plan Parcial "Carretera de Madrid-Pajaritos" ha sido incorporado al PGOU de Soria como Planeamiento Incorporado, en la ordenación del sector, 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. En la ordenación del sector, se establece una dotación de Equipamiento que no se ha discretizado sobre la documentación gráfica. Sin embargo, 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 PERI 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 como equipamientos, la parcela H con 5932 m² y la parcela I con 7036 m².

La parcela H del Plan Parcial es la que se establece como Sistema General Equipamiento en su totalidad.

Se procede a reordenar la ubicación de esta dotación de Ordenación General, a la actual ubicación del conjunto de edificios que conforman el Palacio de Alcántara, 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 mas 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.

Se entiende de este modo la modificación como equipamiento al servicio de la ciudadanía que para su desarrollo actual con uso residencial colectivo que es el que le proporciona el planeamiento en vigor. más adecuado a servir como equipamiento, que para su trasformación en un edificio residencial de viviendas que es uso actual que le proporciona el PERI-PECH.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 79

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 lo 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:

5932 m² - 2.463,71m², = **3.468,29 m² S.G 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, este se ubica dentro del término municipal, en este caso en Suelo Urbano Consolidado, en concreto en la superficie que ocupa el Palacio de Alcatara y el Antiguo Reformatorio, con las 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.

De tal forma que la Parcela H del Sector SUR-D2 que actualmente tiene una superficie de 5.932 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:

5.932 m² - 2.463,71m², = **3.468,29 m² S.G Equipamientos**

MV-II.F.1.2.- Sistema General en Palacio de Alcántara y Antiguo Reformatorio

Una vez determinada la superficie de Sistema general de equipamiento que se va a reducir en la Parcela H del SURD-2, esto es 2.463,71 m², la nueva ordenación establecida en el presente documento para el Palacio de Alcatara y Antiguo Reformatorio, diferencia los Sistemas Generales en dos tipos.

- Las edificaciones del Palacio de Alcántara, se califican como Sistema General de Equipamientos, en una superficie de 1.748,31 m²
- El espacio exterior de la Muralla que ocupa el antiguo Reformatorio se califica como Sistema General de Espacios Libres en una superficie de 715,40 m²

La suma de ambas superficies (1.748,31 + 715,40 = 2.463,71m²) son coincidentes con la superficie de Sistema General que se deduce de la Parcela H (2.463,71m²) tal como establece el artículo 172 del RUCyL

MV-II.F.1.3.-Delimitacion del Sector SUR-D2

Como consecuencia de la reubicación del Sistema General de Equipamientos adscrito en el Plan Parcial "Carretera de Madrid-Pajaritos" es necesario la rede limitación del sector descontando la superficie del Sistema general que se reubica en el Palacio de Alcántara y Antiguo Reformatorio en la cantidad de 2.463,71m², con el fin de no modificar los parámetros de Ordenación detallada establecidos en el Plan Parcial ya que esta alteración no modifica la superficie neta del sector.

Así se procede al reajuste de la delimitación en el límite norte de la parcela H que linda con la carretera N-111 "Carretera de Madrid" a lo largo de todo el lindero y con un fondo de 28.82 m. y una superficie de 2.463,71m², equivalente a la que se traslada al Palacio de Alcántara.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 79

Este espacio una vez queda vacante por la reubicación del Sistema General de Equipamientos en el Palacio de Alcántara se va a calificar como una parcela residencial para la construcción de viviendas de protección pública cuya ordenación detallada se realiza mas adelante en el presente documento.

MV-II.F.1.4.-Correcion de la ficha del Sector SUR-D2

Con la realización del presente documento se ha detectado que la ficha del sector SUR-D2 del PGOU de Soria, no refleja las cuantías establecidas en el sector como Sistema General de Equipamientos y establece un sistema General Viario de 916m².

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO – SUR-D		
Denominación: Ctra. de Madrid - Los Pajaritos		SUR-D 2
Localización Plano nº	3	Hoja nº: 6
Ordenación Detallada:	No	Discontinuo: No
Prioridad: (OD)	I	
Plazo para establecer ordenación detallada: (OG)	8 años	
Figura de planeamiento: (OG)	Plan Parcial	
Sistema de actuación indicativo: (OD)	Compensación	
Superficie bruta del sector (S + SG + SG + SGE): (OG)	52.766	m²
Superficie del sector (S + SG + SG): (OG)	52.766	m²
Superficie neta del sector (S): (OG)	51.850	m²
Determinaciones para el Planeamiento:		
Uso global o predominante: (OG)	Residencial	
Sistemas generales a obtener, incluidos a efectos de planeamiento (SG): (OG)		
Viario	916	m²
Equipamientos		m²
Espacios libres		m²
TOTAL	916	m²
Sistemas generales existentes, incluidos a efectos de planeamiento (SG): (OG)		m²
Sistemas generales exteriores adscritos al sector (SG): (OG)		
Viario		m²
Equipamiento		m²
Espacios libres		m²
TOTAL		m²
Intensidad del uso predominante medida sobre las áreas no ocupadas por SG: (OG)		m²/m²
Edificabilidad máxima: (OG)		m²
Densidad mínima: (OG)		viv/ha
Densidad máxima: (OG)		viv/ha
Nº indicativo de viviendas: (OD)		viv
Índice de variedad de uso: (OG)		
Índice de variedad tipológica: (OG)		
Índice de integración social: (OG)		
Usos prohibidos: (OG)		
Usos compatibles: (OG)		
Determinaciones para la gestión y ejecución:		
Coeficientes de ponderación: (OD)		
Reserva de Suelo para aparcamientos: (OD)		
Reserva de Suelo para el sistema local de espacios libres: (OD)		
Reserva de Suelo para el sistema local de equipamientos: (OD)		
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).		

Por lo tanto, procede la corrección del error y el ajuste de la superficie que se ha descontado y ajustando la superficie del sector con la rede limitación efectuada en el punto anterior.

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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 79

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 PERI "Carretera de Madrid" y el Plan Parcial del SUR-D2 "Carretera de Madrid-Pajaritos".

En relación al *artículo 94.3 del RUCy*L *La calificación urbanística que se establecerse 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 Publica 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 prexistentes 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.

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 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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 79

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
Conjunto del Palacio de Alcántara	4438001WM4243	3.873,90 m²
	4438011WM4243N0001IM	
Antiguo Reformatorio	4438010WM4243N0001XM	1.562,11 m²
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 Reformatoria 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 un retranqueo del área de movimiento respecto al primer tramo de la parcela H residencial, dejando libre la parte irregular de la parcela como espacio libre de parcela, siendo compatible con la alineación máxima establecida por el Plan Parcial.

Debido a la diferencia de rasantes existentes a lo largo de la Carretera de Madrid de aproximadamente 3 m en el lindero longitudinal de la Parcela H Residencial, se permite un escalonamiento de las alturas sobre la parcela.

Por tanto, las alturas asignadas a la Parcela H Residencial son de seis (6) alturas con el fin de poder materializar la edificabilidad asignada a la parcela, en uno o varios edificios, según la definición grafica del *Plano O-2b* del Presente documento.

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

MV-II.F.2.1.3.-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, sur, este y oeste de 4,00 m, con una longitud de 70,81m de largo y 20,82 m de ancho

En planta baja se puede ocupar con una (1) altura el espacio de retranqueo, para la ubicación de garajes y trasteros del edificio, a excepción del lindero con la Carretera N-111 el cual mantendrá las prescripciones respecto de la posición de la edificación con la carretera establecidas en la

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 79

aprobación del PGOU. En el caso de que se ubique el uso residencial este deberá acomodarse al área de movimiento de las plantas superiores.

Para el Resto de la Parcela H Equipamiento, al dividirse la parcela H del Plan Parcial en dos, se establece un retranqueo respecto a los linderos con los viarios de 3m y de 5 m respecto de la Parcela H residencial.

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, Calificados dentro de la Ordenanza 3-CH del PERI PECH y pertenecientes a la Unidad Urbana UU-1, la nueva parcela H Residencial se va a integrar dentro de la misma Unidad Urbana.

De esta forma se mantienen los parámetros previos de densidad y edificabilidad de la Unidad Urbana UU-1, 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 PGOU

Para el Resto de la Parcela H Equipamiento, se mantienen las condiciones establecidas para la parcela en el Plan Parcial en su Artículo 31

MV-II.F.2.2.- ORDENACION COMPEJO 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 como Sistema General de Espacios Libres
- Se mantiene como volumen máximo interior el volumen existente que ocupa el antiguo gimnasio “Squash”. Pero permitiendo aumentar la superficie del Patio o el retranqueo de la edificación interior para poner en valor el lienzo de la muralla.

MV-II.F.2.2.2.-Alturas
Se han reordenado los volúmenes

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 79

MV-II.F.2.2.3.-Usos

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

MV-II.F.2.2.4.-Ordenanza

El resto de parámetros urbanísticos se regirán por la Norma Zonal 7.1 Equipamientos del PGOU

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

PARÁMETRO ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PGOU	MODIFICACIÓN PUNTUAL
Ordenación General		
Delimitación del Sector SUR-D2	En Ficha P.G.O.U. 06: 52.766 m² En la ficha del Plan Parcial : 52.767 m²	Deduciendo el Sistema General de Equipamientos que se traslada 2.463,71 m², queda una superficie de 50.302,29 m²
Ficha del Sector	No figuran los sistemas generales de Equipamiento	Se incorpora la asignación de Sistema General de Equipamientos establecidos en el Plan Parcial Una vez deducida la superficie que se traslada de 2.463,71 m², quedando 4.172,29 m² de Sistema General de Equipamientos en el Sector SUR-D2
Sistema General Equipamientos	Respecto al Sector SUR-D2: 6.636 m² de Sistema General de Equipamientos parcialmente ubicados en la Parcela H del SUR-D2	Se deducen 2.463,71m² de Sistema general que se reubican en el Conjunto de las Parcelas que ocupan el Ámbito del Palacio de Alcántara, quedando en el Sector SURD-2. 4.172,29 m² de Sistema General de Equipamientos de los cuales 3.468,29 m² se mantienen en la Parcela H-SG-EQ Se ordena una nueva parcela H-Residencial de superficie 2.463,71 m², 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 m² del Sistema General Equipamiento de la Parcela H del SUR-D2, al Complejo Edificatorio del Palacio de Alcántara calificándose este como Sistema General de Equipamientos en una superficie de (1.748,31 m²) y el Antiguo Reformatorio se Califican como Sistema General de Espacios Libres en una superficie de (715.40 m²)
Ordenación Detallada		
ORDENACION COMPLEJO EDIFICATORIO PALACIO DE ALCANTARA y ANTIGUO REFORMATORIO		
Edificabilidad	5.436,01 m² Uso Residencial	3.873.90 m² Uso Equipamiento
Usos	Residencial, Ordenanza 3 CH	-Sistema General, Norma Zonal 7.1en Palacio de Alcántara -Sistema General de Espacios Libres, aplicando las condiciones de la sección séptima del capítulo 2.8, articulo 2.8.40 del PGOU, Uso Global Espacios Libres Públicos
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)	Según plano nº2 del Peri-Pech	Se elimina el volumen del antiguo reformatorio que pasa a ser Sistema General de Espacios Libres y se posibilita un

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 79

(Alineaciones, Fondos y Norma Zonal 2.2)		retranqueo interior del volumen existente para descubrir la muralla.
Ordenanza	3 CH	Norma Zonal 7.1 PGOU
ORDENACION PARCELA H RESIDENCIAL		
Edificabilidad	4.927,42 m²	5.436,01 m²
Usos	Equipamiento Compacto	Uso Residencial Vivienda Colectiva Protegida
Alturas	4 plantas	6 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
ORDENACION PARCELA H SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS		
Edificabilidad	11.864 m²	7.256,58 m²
Área de Movimiento	-Retranqueo de 3m a lindero oeste y Carretera N-111 -Sin Retranqueo Calle Guadalajara y Ramal hasta curva - 35 m aproximadamente a ramal en la zona sur desde la curva	-Retranqueo a lindero Este, sur y oeste de 3,00m -Retranqueo a Parcela H Residencial de 5,00m

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	-2.463,71m²	No se Altera	-2.463,71m²
Ordenación M.P.	715,40 m²	1.748,31 m²	No se Altera	+ 2.463,71m²
Diferencia	**+ 715,40 m²**	**-715,40 m²**	**0,00 m²**	**0,00 m²**

El Sistema General Espacio Libre se considera acorde con lo establecido en el Articulo 83d) del RUCyL

Cumple con la superficie mínima establecida en el articulo 2.8.40 del PGOU, aunque no se puede inscribir un circulo de 20 m de diámetro, por que conllevaría una modificación de la traza de la muralla medieval o de la trama histórica del Conjunto Histórico en este punto. Tiene una ubicación y características singulares que se acentuaran con el diseño. Dispone de un enorme potencial dado por la presencia de la muralla medieval

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 79

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

No se produce alteración de los Sistemas Locales

MV-III.J.-FICHA del SECTOR SUR D-2 MODIFICADA

A continuación, se define la nueva ficha urbanística del Sector SUR-D-2 donde se resumen los parámetros de Ordenación General establecidos en la presente Modificación Puntual.

FICHA de SECTOR de SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUR-D			
Denominacion:	**Carretera de Madrid - Los Pajaritos**	**SUR-D-2**	
Localizacion Plano nº	**6**	Hoja nº:	**6**
Ordenacion Detallada:	**No**	Discontinuo:	**No**
Prioridad:	**I**		

PARAMETROS de ORDENACION GENERAL	
Plazos para establcer ORDENACION DETALLADA: (OG)	**8 Años**
FIGURA de PLANEAMIENTO: (OG)	**Plan Parcial**
SUPERFCIE BRUTA del SECTOR (Sn+SGi+SGa+SGe): (OG)	**50.302,29 m²**
SUPERFCIE del SECTOR (Sn+SGi+SGa): (OG)	**50.302,29 m²**
SUPERFCIE NETA del SECTOR (Sn): (OG)	**47.687,71 m²**
USO GLOBAL o PREDOMINANTE: (OG)	**RESIDENCIAL**
INTENSIDAD de USO PRED.sobre Areas NO OCUPADAS por SG	**-**
EDIFICABILIDAD MAXIMA: (OG)	**-**
DENSIDAD MAXIMA y MINIMA: (OG)	**-**
INDICE de VARIEDAD de USO: (OG)	**-**
USOS PROHIBIDOS: (OG)	**-**
USOS COMPATIBLES: (OG)	**-**
SISTEMAS GENERALES a OBTENER, Incluidos a efectos de Planeamiento (SGi): (OG)	
VIARIO:	916,00 m²
EQUIPAMIENTOS:	4.172,29 m²
ESPACIOS LIBRES:	-
TOTAL SGi:	**-**
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES,, Incluidos a efectos de Planeamiento (SGe): (OG)	
TOTAL SGe:	**-**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS al SECTOR, (SGa): (OG)	
VIARIO:	-
EQUIPAMIENTOS:	-
ESPACIOS LIBRES:	-
TOTAL SGa:	**-**
PARAMETROS de ORDENACION DETALLADA: (OD)	
COEFICIENTES de PONDERACION:(OD)	**-**
ALTURA de la EDIFICACION:(OD)	**-**
USO PORMENORIZADO:(OD)	**-**
SISTEMAS LOCALES de CESION: (OD)	
VIARIO:	-
EQUIPAMIENTOS(10)m²/100 m² Edificables de Uso Predominante:	**-**
ESPACIOS LIBRES (15)m²/100 m² Edificables de Uso Predominante:	**-**
TOTAL SL:	**-**

OBSERVACIONES: (OGP)

Se incorpora ordenación detallada del Plan Parcial "Carretera de Madrid" con aprobación definitiva de 9 de octubre de 2003 y publicaciones Boletín Oficial de la provincia de 16 de enero del 2004. Las determinaciones para el planeamiento son las establecidas en el plan parcial que se incorpora incluido en el anexo II de las normas urbanísticas.Se mantiene el sistema general de equipamientos ordenado en la parcela H en la cuantia de 3.468,29 m²

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 79

MV-V.-FICHA COMPARADA

FICHA COMPARATIVA de SECTOR de SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUR-D			
Denominacion:	**Carretera de Madrid-Los Pajaritos**	**SUR-D-2**	
Localizacion Plano nº	**3**	Hoja nº:	**6**
Ordenacion Detallada:	**No**	Discontinuo:	**NO**
Prioridad:	**I**		

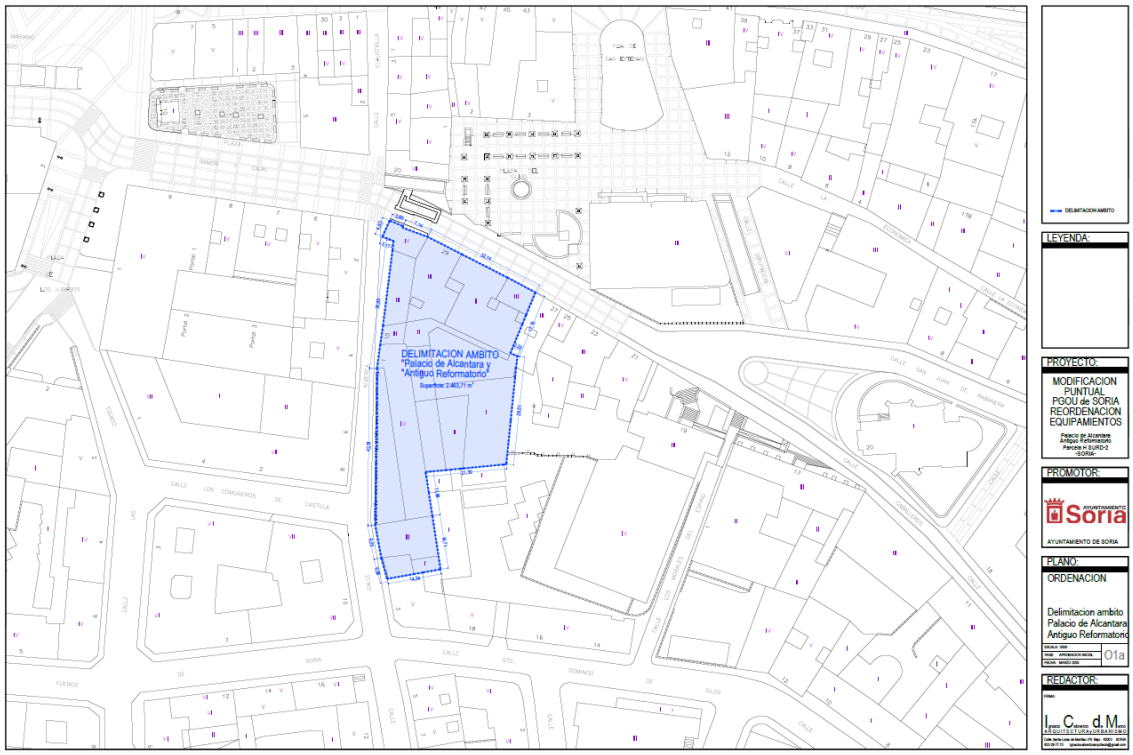
PARAMETROS de ORDENACION GENERAL	ORDENACION PGOU	ORDENACION MODIFICADA
Plazos para establcer ORDENACION DETALLADA: (OG)	**8 años**	**8 años**
FIGURA de PLANEAMIENTO: (OG)	**Plan Parcial**	**Plan Parcial**
SUPERFCIE BRUTA del SECTOR (Sn+SGi+SGa+SGe): (OG)	**52,776 m²**	**50.302,29 m²**
SUPERFCIE del SECTOR (Sn+SGi+SGa): (OG)	**52,776 m²**	**50.302,29 m²**
SUPERFCIE NETA del SECTOR (Sn): (OG)	**51,850 m²**	**47.687,71 m²**
USO GLOBAL o PREDOMINANTE: (OG)	**RESIDENCIAL**	**RESIDENCIAL**
INTENSIDAD de USO PRED. Areas NO OCUPADAS SG	**-**	**-**
EDIFICABILIDAD MAXIMA: (OG)	**-**	**-**
DENSIDAD MAXIMA y MINIMA: (OG)	**-**	**-**
INDICE de VARIEDAD de USO: (OG)	**-**	**-**
USOS PROHIBIDOS: (OG)	**-**	**-**
USOS COMPATIBLES: (OG)	**-**	**-**
SISTEMAS GENERALES a OBTENER, Incluidos a efectos de Planeamiento (SGi): (OG)		
VIARIO:	916	916,00 m²
EQUIPAMIENTOS:	-	4.127,29 m²
ESPACIOS LIBRES:	-	
TOTAL SGi:	**-**	**-**
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES,, Incluidos a efectos de Planeamiento (SGe): (OG)		
TOTAL SGe:	-	**-**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS al SECTOR, (SGa): (OG)		
VIARIO:	-	-
EQUIPAMIENTOS:	-	-
ESPACIOS LIBRES:	-	-
TOTAL SGa:	**-**	**-**
PARAMETROS de ORDENACION DETALLADA: (OD)		
COEFICIENTES de PONDERACION:(OD)	**-**	**-**
ALTURA de la EDIFICACION:(OD)	**-**	**-**
USO PORMENORIZADO:(OD)	**-**	**-**
SISTEMAS LOCALES de CESION: (OD)		
VIARIO:	-	-
EQUIPAMIENTOS 10m²/100 m² Edificables de Uso Predominante:	-	-
SPACIOS LIBRES 15m²/100 m² Edificables de Uso Predominante:	-	-
TOTAL SL:	**-**	**-**
OBSERVACIONES: (OGP)		
	Se incorpora ordenación detallada del Plan Parcial "Carretera de Madrid" con aprobación definitiva de 9 de octubre de 2003 y publicaciones Boletín Oficial de la provincia de 16 de enero del 2004. Las determinaciones para el planeamiento son las establecidas en el plan parcial que se incorpora incluido en el anexo II de las normas urbanísticas	Se incorpora ordenación detallada del Plan Parcial "Carretera de Madrid" con aprobación definitiva de 9 de octubre de 2003 y publicaciones Boletín Oficial de la provincia de 16 de enero del 2004. Las determinaciones para el planeamiento son las establecidas en el plan parcial que se incorpora incluido en el anexo II de las normas urbanísticas.Se mantiene el sistema general de equipamientos ordenado en la parcela H en la cuantia de 3.468,29 m²

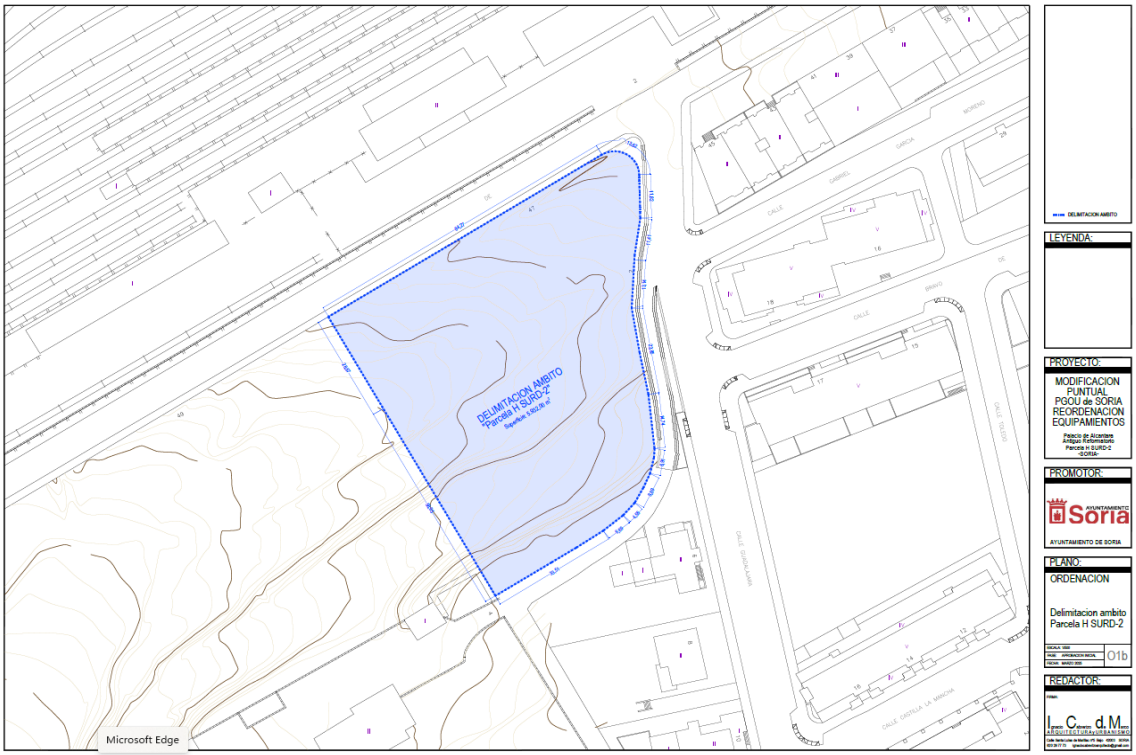
Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 79

MV-VI. -RESUMEN EJECUTIVO

MV-VI.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.





Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 79

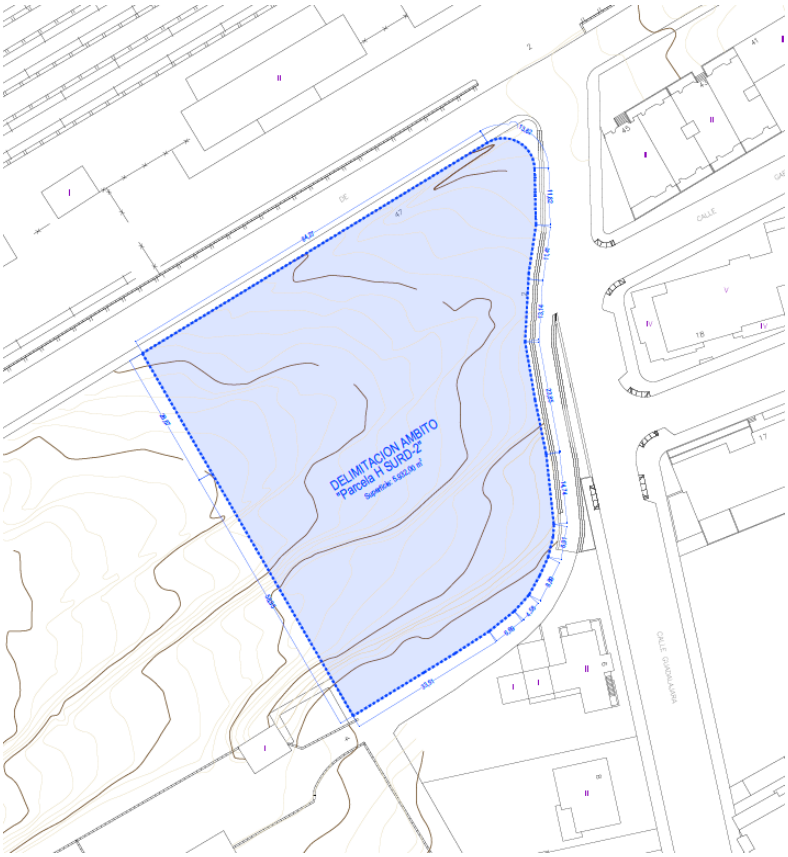
MV-VI.B.-ÁMBITO DE NUEVA ORDENACIÓN.

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

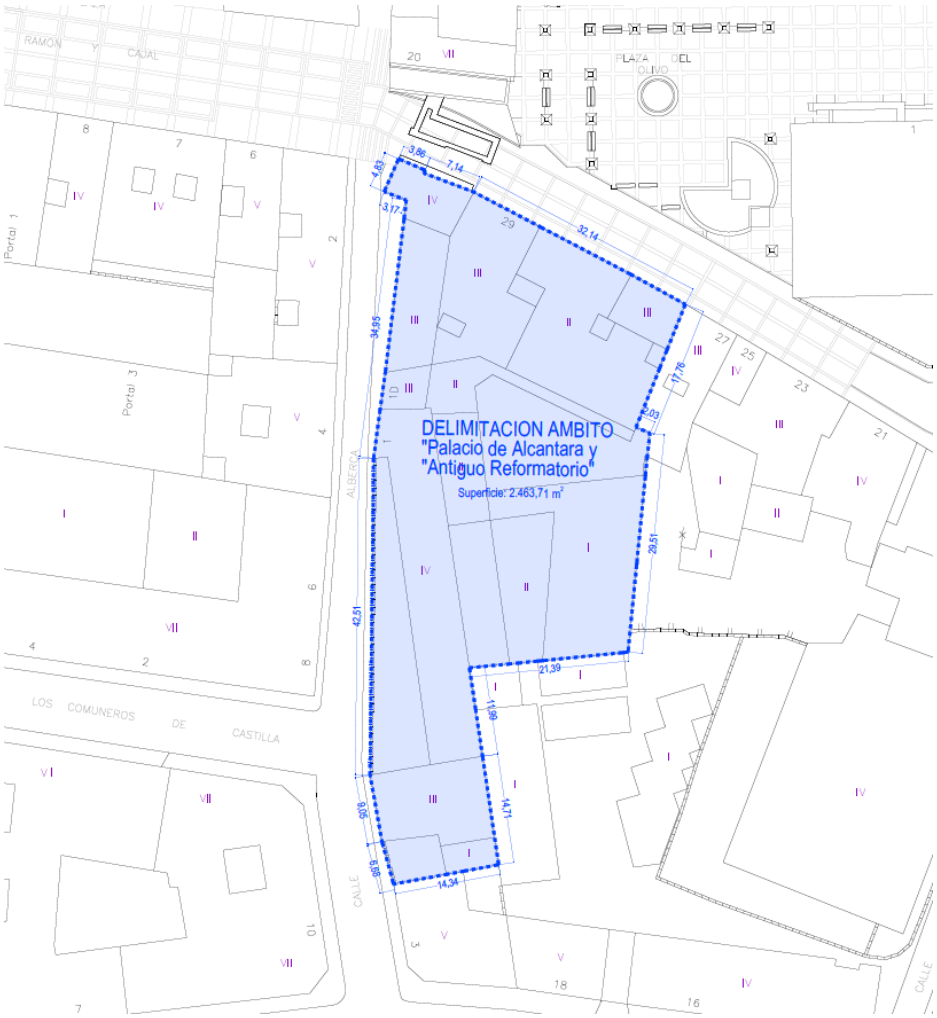
La relación de parcelas catastrales incluidas en la delimitación se ha enumerado en el punto *MI-II.C.- PARCELARIO y ESTADO de la PROPIEDAD.*

MV-VI.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.



Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 79



No se considera necesaria la suspensión de otros procedimientos.

MV-VI.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-VI. -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 PGOU por la Detallada establecida en el presente documento.

MV-V.-B.-DOCUMENTACIÓN ESCRITA

Se modifica la ficha del sector SURD-2

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 79

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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 79

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 delimite, 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.

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 79

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, MARZO de 2.025.

El Arquitecto

IGNACIO CABRERIZO de MARCO

Cód. Validación: EEMGQ5Q3NJA6ZRKTT367Q32WK
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 79