# III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

## A. DISPOSICIONES Y ACTOS

### AYUNTAMIENTO DE SORIA

*ACUERDO de 15 de julio de 2021, del Pleno del Ayuntamiento de Soria, relativo a la aprobación del texto refundido del plan especial de reforma interior para la delimitación de un Área de Regeneración Urbana en Soria, en el ámbito de San Pedro-Entorno del Carmen. Expte.: Planeamiento 12300/2019.*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en día 15 de julio de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

Aprobar el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior para la delimitación de un Área de Regeneración Urbana (ARU) en el ámbito de «San Pedro-Entorno del Carmen» obrante en el expediente, elaborado por «Rueda y Vega Asociados», y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León y en la página web municipal.

El documento técnico podrá consultarse en la página web www.soria.es y www-jcyl.es/plau/ (PLAU).

Soria, 19 de julio de 2021.

*El Alcalde,*
Fdo.: Carlos Martínez Mínguez

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
PARA LA DELIMITACIÓN DE UN ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA (ARU)
EN EL ÁMBITO DE «SAN PEDRO-ENTORNO DEL CARMEN»
SORIA

(Junio 2021)

**D.I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

*DI-MI MEMORIA INFORMATIVA*

1. PRESENTACIÓN

1. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

a. Antecedentes y Justificación

b. Descripción del ámbito

c. Los distintos conjuntos

d. Planeamiento Urbanístico

e. Análisis Sociológico

2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TÉCNICO

2.1. Indicadores Urbanísticos

2.2. Transporte Público

2.3. Actividad

2.4. Análisis y Diagnóstico de la Edificación

2.5. Análisis y Diagnóstico del Espacio Público

2.6. Análisis y Diagnóstico de las Infraestructuras

3. DIAGNÓSTICO PARTICIPATIVO

3.1. Introducción

3.2. Desarrollo del Proceso Participativo

4. DIRECTRICES PARA LA PROPUESTA DE PERI

a. Líneas Estratégicas

5. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6. ANEXO: MEMORIA DE DELIMITACIÓN

*DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN*

PI-01 PLANO SITUACIÓN DEL ÁMBITO

PI-02 PLANO DELIMITACIÓN SOBRE ORTOFOTO

PI-03 PLANO DELIMITACIÓN SOBRE CATASTRO

PI-04 PLANO CONJUNTOS UNITARIOS. ÁMBITO DE DIAGNÓSTICO

PI-05 PLANO USO Y ACCESO A LOS ESPACIOS LIBRES

PI-06 PLANO USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

PI-07 PLANO TAMAÑOS MEDIOS DE VIVIENDAS

PI-08 PLANO CARACTERÍSTICAS Y VALORACIÓN DEL ESPACIO LIBRE Y EL VIARIO

PI-09 PLANO ACCESIBILIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO

PI-10 PLANO PLAZAS DE APARCAMIENTO

**DN. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

*DN-MV MEMORIA VINCULANTE*

1. PRESENTACIÓN
2. INTRODUCCIÓN
   - 2.1. Fines, Objetivos e Intereses públicos
   - 2.2. Actuaciones previas
   - 2.3. Datos del ámbito de PERI
   - 2.4. Justificación de la delimitación del ámbito
3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
   - 3.1. Propuesta de Ordenación
   - 3.2. Propuesta de Intervención
   - 3.3. Otros aspectos de la propuesta
4. ESTUDIO ECONÓMICO
   - 4.1. Evaluación Económica de Acciones sobre el espacio público y las infraestructuras
   - 4.2. Evaluación económica de las acciones sobre equipamientos
   - 4.3. Evaluación económica de acciones sobre la edificación
   - 4.4. Evaluación de los costes de Gestión
   - 4.5. Resumen de Costes

5. PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN

5.1. Programación

5.2. Financiación

5.3. Viabilidad Económica

*DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA*

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Régimen Normativo

1.2. Contenido e Interpretación

2. REGULACIÓN DE LOS USOS

2.1. Normas de Regulación de los Usos

2.2. Normas Reguladoras de la Edificación

2.3. Condiciones Estéticas Generales

2.4. Incidencia del Planeamiento sobre las Situaciones preexistentes

2.5. Normativa de Protección

3. NORMAS ZONALES

3.1. Definición

3.2. Relación de Normas Zonales

3.3. Normas Zonales

4. NORMATIVA PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EXTERIORES EN FACHADA

4.1. Disposiciones Generales

4.2. Condiciones Generales de la Instalación

4.3. Normas sobre procedimiento

5. NORMATIVA PARA EL TRATAMIENTO DEL VIARIO Y LOS ESPACIO LIBRES

5.1. Disposiciones Generales

5.2. Condiciones Técnicos Particulares

5.3. Otras condiciones.

6. FICHAS NORMATIVAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUC

**ANEXOS**

*DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN*

PO-01 PLANO DE ORDENACIÓN

PO-02 PLANO ZONIFICACIÓN DE VIARIO Y ESPACIO PÚBLICO

PO-03 PLANO ORDENACIÓN DEL TRÁFICO Y APARCAMIENTOS

PO-04 PLANO VARIACIONES PUNTUALES EN LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN EN EL ÁMBITO PERIPCH

PO-05 PLANO IMAGEN FINAL DE LA ACTUACIÓN

AYUNTAMIENTO Soria
Junta de Castilla y León
ARU SORIA
SAN PEDRO | ENTORNO DEL CARMEN
DELIMITACIÓN Y PLANIFICACIÓN DE ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DOCUMENTO NORMATIVO
DN-MV. MEMORIA VINCULANTE
DOCUMENTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA
JUNIO 2021
RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.
Jesús Rueda- Mª Ángeles Vega, arquitectos
www.ruedavega.com
paisaje transversal
www.paisajetransversal.com

más Soria
REGENERACIÓN URBANA
SAN PEDRO - ENTORNO DEL CARMEN

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

**DOCUMENTO NORMATIVO**
**DN-MV Memoria Vinculante**

**JUNIO 2021**

# 0. ÍNDICE


**1. PRESENTACIÓN ..... 5**

**2. INTRODUCCIÓN ..... 7**

**2.1 FINES, OBJETIVOS, CRITERIOS E INTERESES PÚBLICOS 7**
2.1.1 OBJETIVOS GENÉRICOS 7
2.1.2 OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA VULNERABILIDAD URBANA 8
2.1.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE REGENERACIÓN ECOSISTÉMICA DE TEJIDOS URBANOS 8
2.1.4 OBJETIVOS RELATIVOS A LA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO 9
2.1.5 CRITERIOS, OBJETIVOS Y VALORACIÓN DEL IMPACTO DEL PLANEAMIENTO EN LO RELATIVO A DIVERSIDAD SOCIAL, DE GÉNERO Y PERSONAL 11
2.1.6 NECESIDAD DE LA INTERVENCIÓN 12
**2.2 ACTUACIONES PREVIAS 12**
**2.3 DATOS DEL ÁMBITO DE PERI 13**
2.3.1 SITUACIÓN 13
2.3.2 DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS 14
2.3.3 IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES 14
2.3.4 IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS Y OCUPANTES LEGALES 19
**2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO 19**
2.4.1 DELIMITACIÓN CONFORME A LOS CRITERIOS DE LA LUCYL Y LA ERUCYL 19
2.4.2 CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL ARTÍCULO 48 DEL PEV 2018-2021 21

**3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA ..... 23**
**3.1 PROPUESTA DE ORDENACIÓN 23**
3.1.1 DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE, EL PERIPCH Y DEL PERI 23
3.1.2 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ASIGNACIÓN DE NORMAS ZONALES 24
3.1.3 SISTEMAS LOCALES 25
3.1.4 UNIDADES DE REGENERACIÓN URBANA 26
3.1.5 DETERMINACIONES NORMATIVAS 26
3.1.6 ÁMBITOS DE ACTUACIONES AISLADAS 26
3.1.7 COMPATIBILIDAD CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 27
3.1.8 MOVILIDAD 27
3.1.9 AFECCIÓN SOBRE EL DESPLIEGUE DE REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS 30
**3.2 PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN 31**
3.2.1 ACTUACIONES SOBRE EL TEJIDO URBANO 31
3.2.2 TRATAMIENTO DEL VIARIO PRINCIPAL 44
3.2.3 TRATAMIENTO DE LAS ZONAS DE COEXISTENCIA 45
3.2.4 ACTUACIONES SINGULARES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO 50
3.2.5 ACTUACIONES SOBRE INFRAESTRUCTURAS 69
3.2.6 ACTUACIONES SOBRE EDIFICIOS 70
**3.3 OTROS ASPECTOS DE LA PROPUESTA 77**
3.3.1 MEDIDAS Y EFECTOS COMPLEMENTARIOS DE CARÁCTER SOCIAL, ECONÓMICO Y AMBIENTAL 77
3.3.2 VALORES DE REPERCUSIÓN 78
3.3.3 HORIZONTE DE AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES 79
3.3.4 INDEMNIZACIONES. PLAN DE REALOJO Y RETORNO 79
3.3.5 INGRESOS TRIBUTARIOS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS 79
3.3.6 INVERSIÓN ATRAÍDA POR LA ACTUACIÓN 79
3.3.7 FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE DOTACIONES PÚBLICAS 79




CV: BOCYL-D-27072021-19

3.3.8 DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE REPARCELACIÓN 80

**4. RESUMEN EJECUTIVO ..... 81**
**4.1 ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR. 81**
4.1.1 MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN GENERAL 85
4.1.2 DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA 85
**4.2 RELACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS POR LAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA 86**
**4.3 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS. 87**

**5. ESTUDIO ECONÓMICO ..... 89**
**5.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE ACCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO Y LAS INFRAESTRUCTURAS 89**
5.1.1 COSTES UNITARIOS 89
5.1.2 ESTIMACIÓN TOTAL 89
**5.2 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACCIONES SOBRE EQUIPAMIENTOS. 90**
5.2.1 COSTES UNITARIOS 90
5.2.2 ESTIMACIÓN TOTAL 90
**5.3 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE ACCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN 91**
5.3.1 COSTES UNITARIOS 91
5.3.2 ESTIMACIÓN TOTAL 92
**5.4 EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE GESTIÓN 93**
**5.5 RESUMEN DE COSTES 94**

**6. PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN ..... 95**
**6.1 PROGRAMACIÓN 95**
6.1.1 FASES 95
6.1.2 FÓRMULA DE GESTIÓN 96
6.1.3 PLAZOS 96
**6.2 FINANCIACIÓN 96**
6.2.1 DISTRIBUCIÓN DE APORTACIONES 96
6.2.2 FINANCIACIÓN DEL ARU 96
**6.3 VIABILIDAD ECONÓMICA 97**

**7. PLANOS DE ORDENACIÓN ..... 99**

**8. ANEXOS ..... 101**



CV: BOCYL-D-27072021-19

# 1. PRESENTACIÓN

El presente documento constituye la **MEMORIA VINCULANTE del del Plan Especial de Reforma Interior del Área de Regeneración Urbana de "San Pedro – Entorno del Carmen**", de la ciudad de Soria. Se redacta en correspondencia con los artículos 146 y 450.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), con la finalidad de planificar las actuaciones de regeneración que precisa el ámbito para cubrir los objetivos de rehabilitación de la edificación y mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano previstos en el artículo 447 del mismo RUCyL.

El documento se ha redactado dentro de los trabajos de **"Delimitación y Planificación de un Área de Regeneración Urbana en Soria"**, contratados por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León. En este marco, la **MEMORIA VINCULANTE** incluye los contenidos generales y documentación que señalan los artículos 146 y 148 RUCyL para los Planes Especiales de Reforma Interior, a los que se añaden los específicos para los de Áreas de Regeneración Urbana, indicados en los artículos 445 y 451 RUCyL.

El trabajo ha sido elaborado por los equipos de **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP**, estudio de arquitectura y urbanismo, adjudicatario del contrato; **PAISAJE TRANSVERSAL**, oficina especializada en procesos de innovación urbana.

Madrid, junio de 2021



CV: BOCYL-D-27072021-19

# 2. INTRODUCCIÓN

## 2.1 FINES, OBJETIVOS, CRITERIOS E INTERESES PÚBLICOS

La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia, requerida por el epígrafe a) del artículo 445 RUCyL, se despliega en el presente apartado en las siguientes direcciones:

1. Justificación y objetivos genéricos en matera de rehabilitación y regeneración urbana.
2. Justificación y objetivos en relación con la necesidad específica de regeneración de áreas urbanas vulnerables.
3. Justificación, objetivos y criterios de regeneración ecosistémica de tejidos urbanos.
4. Justificación y objetivos relativos a la mitigación del cambio climático.
5. Justificación y objetivos específicos de integración social y de la diversidad.
6. Justificación de la necesidad y conveniencia de las intervenciones.

### 2.1.1 OBJETIVOS GENÉRICOS

Planteado como un instrumento que desarrolla la implementación en el territorio de las políticas públicas de vivienda, rehabilitación edificatoria, y regeneración y renovación urbanas, el presente PERI comparte los **fines e intereses públicos** genéricos perseguidos por la distinta normativa aplicable en esta materia; desde la estatal Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, hasta la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana de Castilla y León. Dichos objetivos genéricos se concentran en torno a tres cuestiones:

1. Potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.
2. Ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción en torno a la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.
3. Fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

Para la consecución de estos objetivos se establecen distintos instrumentos, entre los que destacan los planes estatales de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas. El último de estos planes, aprobado para el período 2018-2021 (RD 106/2018), se desarrolla en conjunción con la nueva regulación de las actuaciones de regeneración urbana en Castilla y León establecida por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre. Dicha ley introduce la necesidad de planificar las actuaciones de regeneración urbana susceptibles de recibir ayudas públicas mediante instrumentos de ordenación urbanística, tales como el presente PERI, presentándose, así, como figura necesaria para la implementación en la realidad local de los **fines e intereses públicos** perseguidos genéricamente por las disposiciones legales mencionadas.



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 2.1.2 OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA VULNERABILIDAD URBANA

Otra de las novedades introducida por la la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, es la **priorización de las situaciones de mayor vulnerabilidad urbana** a la hora de orientar la actividad urbanística pública. Conforme a dicha Ley, se consideran espacios urbanos vulnerables "aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social" (Artículo 4-f LUCyL).

A lo largo de la segunda mitad del siglo XX, el crecimiento de las capitales de provincia de Castilla y León fue experimentando una progresiva aceleración, paralela al declive de la actividad agrícola en el medio rural de la región y a la consolidación de polos de actividad industrial. Esta concentración demográfica vino acompañada de problemas sociales y ambientales derivados de la incapacidad para absorber la nueva población al ritmo en que llegaba, agudizando los problemas indicados y generando la marginación de amplios grupos de población.

Ya desde los primeros años de posguerra, en todas estas ciudades se desarrollaron múltiples iniciativas, intentando dar respuesta a esta demanda habitacional, por parte de distintos organismos e instituciones del estado, como el Instituto Nacional de la Vivienda, la Obra Sindical del Hogar, distintos patronatos, etc. Entre las muchas y muy diversas muestras de este período presentes en todas las ciudades de la región, se encuentran las actuaciones de las distintas promociones en el ensanche este de Soria, que fueron configurando el ámbito "San Pedro – Entorno del Carmen" a partir de los años 50 del pasado siglo. Tras más de 60 años, estos conjuntos se enfrentan al envejecimiento de sus infraestructuras y construcciones, así como a cambios en sus funciones económicas y en su estructura demográfica, dado el proceso de abandono y de envejecimiento de la población que experimentan algunas de ellas.

En este contexto, estos barrios plantean el gran reto de su regeneración urbana, más allá de su mera rehabilitación, pues se han convertido en espacios vulnerables donde confluyen y se agravan mutuamente múltiples problemas de raíz social y económica. En consecuencia, los **objetivos de intervención** que deben establecer las administraciones públicas implicadas en desarrollo de los **fines e intereses públicos** deben trascender a la mera actuación rehabilitadora o urbanizadora, actuando de forma global a través de la integración de las políticas sociales y contando con la participación de la población residente.

### 2.1.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE REGENERACIÓN ECOSISTÉMICA DE TEJIDOS URBANOS

La propia redacción del plan se basa en principios y objetivos del urbanismo ecosistémico, que sirven para la regeneración de los tejidos urbanos existentes y para la planificación de nuevos desarrollos, con el fin de obtener los equilibrios sistémicos que garanticen el abordaje de los retos actuales, tanto urbanos como globales, así se valora:

a. Compacidad vs Dispersión: reducir el consumo de suelo incrementando la proximidad y la masa crítica de personas y personas jurídicas.
b. Descompresión vs Compresión: el equilibrio urbano.



CV: BOCYL-D-27072021-19

c. Accesibilidad vs Movilidad privada: transportes alternativos al coche, garantizando el acceso a la ciudad de todos los ciudadanos.

d. Ciudadano vs Peatón: los usos y derechos en el espacio público promoviendo la reconversión de la mayor parte del espacio urbano, hoy destinado a la movilidad, para dedicarlo a la multiplicación de usos y derechos ciudadanos, convirtiendo las calles en lugares para la convivencia.

e. Habitabilidad en el espacio público: el control de las variables de entorno.

f. Complejidad vs Simplificación: aumentar la complejidad urbana incrementando el número y la diversidad de las personas jurídicas.

g. Hiperconectividad de los flujos de información en la era digital

h. Verde vs Asfalto: incrementar la superficie verde y la biodiversidad urbana.

i. Autosuficiencia vs Dependencia: hacia la autosuficiencia energética.

j. Autosuficiencia hídrica con recursos próximos y renovables: preservación del ciclo hídrico.

k. Reducción, reutilización y reciclaje vs despilfarro: hacia la autosuficiencia de los materiales.

l. Adaptación y mitigación del cambio climático.

m. Cohesión social vs Exclusión social: hacia la convivencia social mezclando rentas, culturas y edades.

n. Acceso universal a la vivienda en edificios más sostenibles.

o. Dotación y distribución equilibrada de equipamientos.

### 2.1.4 OBJETIVOS RELATIVOS A LA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

El desarrollo del Plan implica acciones relativas a la mitigación del cambio climático ya que se han seguido las pautas establecidas en la Guía Metodológica de la Red Españolas de Ciudades por el Clima y la FEMP **"Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano"**[1], redactada en el marco del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático, en concreto:

**MEDIDAS MARCO.**

A. **Morfología y localización de usos.** Fomentar la multifuncionalidad, la densidad y la compacidad para reducir el consumo de suelo, optimizar el uso de los recursos y fomentar la vitalidad urbana.

B. **Distribución espacial de usos urbanos.** Fomentar la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos: crear entornos urbanos diversificados y complejos en los que la mezcla de actividades (residencial, servicios públicos y privados, etc.) incremente la eficiencia energética global y disminuya el consumo de recursos.

C. **Densidad urbana.** Fomentar la densidad y la compacidad y evitar la dispersión urbana: proponer estructuras urbanas compactas mediante la definición de

[1] *Guía elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias, con la colaboración de la Oficina Española de Cambio Climático del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Autores: Gea21 SL. Dirección, coordinación y redacción: Carlos Verdaguer Viana-Cárdenas, Isabela Velázquez; Valoria y Alfonso Sanz Alduán; CC60. Redacción y maquetación: Gloria Gómez Muñoz y Emilia Román López; GIAU+S /UPM, Redacción: José Fariña Tojo y Margarita de Luxán García de Diego. Edita: Federación Española de Municipios y Provincias*



CV: BOCYL-D-27072021-19

umbrales de densidad, para minimizar así el consumo de suelo, reducir las emisiones asociadas al transporte y hacer viables y optimizar los equipamientos, el transporte público y un cierto nivel de actividades económicas de proximidad (comercio, actividades productivas).

D. **Metabolismo / energía.** Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético en los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando el uso de energías renovables.

E. **Metabolismo / agua.** Reducir y optimizar el uso del agua en los pueblos y ciudades, adecuando usos a calidades: Los instrumentos del planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.

F. **Metabolismo / materiales, residuos y emisiones.** Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)

G. **Movilidad urbana.** Fomentar las políticas de proximidad a través del planeamiento y promover los modos activos y colectivos de desplazamiento para reducir el uso del transporte motorizado individual.

H. **Movilidad y accesibilidad.** Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.)

**MEDIDAS ESPECÍFICAS BÁSICAS: CONTEXTO URBANO**

Fomentar la eficiencia y la calidad del tejido urbano, promoviendo la regeneración y el reciclaje de lo existente e incrementando las condiciones de habitabilidad y confort de la edificación y el espacio público de forma conjunta mediante el recurso a criterios bioclimáticos de diseño e intervención y mediante la inserción de la naturaleza en la ciudad.

A. **Regeneración urbana.** Fomentar la regeneración del tejido urbano existente: mantener y mejorar la vitalidad urbana y la calidad de vida de los residentes en los tejidos consolidados, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje en la ciudad consolidada.

B. **Edificación y forma urbana.** Adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación pormenorizada que tenga en cuenta especialmente aspectos como la orientación, las posibilidades de aprovechamiento de la radiación solar y el sombreamiento, la distribución interior, la iluminación y la ventilación naturales y el aislamiento térmico.

C. **Espacio público.** Establecer el espacio público como el eje del desarrollo de la ciudad, abandonando la concepción de que la ciudad debe desarrollarse en torno a sus redes viarias, y adaptando los espacios urbanos existentes y nueva creación a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad.



CV: BOCYL-D-27072021-19

D. **Verde urbano.** Incrementar la biodiversidad y la capacidad de regulación climática y de sumidero de carbono del verde urbano en los pueblos y ciudades, creando una red de parques, huertos urbanos y zonas verdes conectada con el entorno periurbano y rural a través de corredores ecológicos, e insertando el verde urbano en el tejido edificado a través de patios, fachadas y cubiertas verdes.

### 2.1.5 CRITERIOS, OBJETIVOS Y VALORACIÓN DEL IMPACTO DEL PLANEAMIENTO EN LO RELATIVO A DIVERSIDAD SOCIAL, DE GÉNERO Y PERSONAL

Son muchos los marcos normativos y documentos de interés, nacionales e internacionales, en lo relativo a diversidad social, de género y personal. Se han tenido en cuenta para la redacción del Plan, entre otros: la Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1995), la Nueva Agenda Urbana – Hábitat III (2016), la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres; la Ley 1/2003, de 3 de marzo, de igualdad de oportunidades entre Mujeres y Hombres en Castilla y León; así como el Protocolo para la Evaluación de Impacto de Género en Castilla y León.

El punto de partida actual es un escenario desigual, consecuencia de una tradición urbanística y cultural que ha tendido a perpetuar los desequilibrios existentes entre hombres y mujeres. Esto implica la necesidad de que toda propuesta e intervención adopte una posición claramente activa que introduzca e incorpore mecanismos y medidas necesarias para compensar las desigualdades, prohibir prácticas discriminatorias y evitar la generación de nuevos desequilibrios.

Además, se debe abordar desde una óptica interseccional que implica asumir la diversidad y poner el foco en que distintas desigualdades vinculadas a factores como la raza, el origen, la condición socioeconómica, la edad, la diversidad funcional, la diversidad sexual, etc., están conectadas y se entrecruzan.

Para la redacción del presente PERI se ha partido de un proceso participativo recogido en el apartado **4. Diagnóstico Participativo (DI-MI. Memoria informativa y de diagnóstico)** como primer paso para situar a las personas afectadas por el Plan, sus necesidades y sensibilidades, en primer plano. Para su desarrollo se tomaron medidas para fomentar una participación igualitaria (a partir de materiales accesibles y dinámicas inclusivas que facilitaban la conciliación, etc.). A partir de ahí, y con el objetivo de generar un impacto positivo, se han desarrollado propuestas en relación con los siguientes ámbitos:

A. **Seguridad.** Combatir la inseguridad y aumentar la percepción de seguridad en el espacio público. Para ello se propone:
   - Crear elementos que facilitan la legibilidad, la orientación y la apropiación de los espacios.
   - Asegurar una buena visibilidad del espacio público desde los edificios circundantes.
   - Asegurar un nivel de iluminación adecuado a las características de la actividad desarrollada y los movimientos internos que produce.
   - Fomentar la diversidad de actividades vinculadas a los espacios públicos.

B. **Vida cotidiana y su complejidad**. Garantizar que la ciudad permita el desarrollo individual y colectivo en igualdad de condiciones, así como la conciliación urbana de actividad productivas, reproductivas, las actividades



CV: BOCYL-D-27072021-19

personales y las comunitarias, favoreciendo las redes complejas de proximidad. Para ello el PERI incorpora propuestas en relación con:

- La movilidad urbana (modos de transporte, tiempos y calidad de desplazamientos).
- La calidad y la distribución de espacios públicos.
- La mezcla de usos y de actividades.
- Las dotaciones y servicios públicos, conectados y accesibles.

C. **Espacios domésticos**. Promover la mejora en la accesibilidad y calidad de las viviendas, así como de los espacios comunitarios vinculados al uso residencial.

Por último, cabe destacar la paridad entre el equipo técnico encargado del desarrollo del presente Plan.

### 2.1.6 NECESIDAD DE LA INTERVENCIÓN

Nos encontramos ante conjuntos urbanos con viviendas envejecidas o inadecuadas, infravivienda en ocasiones, donde al deterioro físico, funcional y ambiental se añade la carencia de recursos de sus habitantes, agravada en los últimos años. Siendo así, la **necesidad de intervención desde la óptica del interés público** es tanto más perentoria en cuanto su eventual ausencia genera el riesgo de que la degradación alcance situaciones más difíciles de resolver.

Todo ello genera un cuadro de **necesidades de intervención** sobre la realidad de estos barrios **de indiscutible interés social para las administraciones públicas implicadas**. Deberán satisfacer sus necesidades de rehabilitación y mejora de la calidad de vida, pero garantizando también la cohesión social, la integración de los distintos grupos y la protección del medio ambiente, así como el fomento del sentido de pertenencia, la retención de los residentes y la atracción de nuevos habitantes.

Con estas premisas, el ámbito del presente PERI ha sido establecido tras un proceso de selección entre distintas alternativas de conjuntos urbanos de Soria que en principio podrían reunir condiciones de vulnerabilidad urbana, aplicando la metodología plateada en la estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (ERUCyL), calculando para cada ámbito su Índice de Necesidad de Regeneración (INR). El proceso de cálculo del índice y la aplicación de los criterios que conducen a la selección del ámbito “San Pedro – Entorno del Carmen” como Área de Regeneración Urbana objeto de este PERI, se pormenorizan en la Memoria Informativa y de Diagnóstico adjunta.

## 2.2 ACTUACIONES PREVIAS

Previamente a la redacción del documento de PERI, se elaboró el Borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico para el inicio, en su caso, del trámite ambiental, enviándose con fecha 7 de octubre de 2019 a la Consejería de Fomento *y* Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

Con fecha 11 de octubre de 2019 la CFyMA remite escrito al Ayuntamiento de Soria en el que señalan que **no es previsible que el Plan pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente por lo que no se encontraría dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental**, dado el estado actual del ámbito, completamente urbanizado y sin elementos naturales



CV: BOCYL-D-27072021-19

preexistentes, y el carácter de las actuaciones, intervenciones de mejora de la edificación existente.

**Por tanto, no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica.**

## 2.3 DATOS DEL ÁMBITO DE PERI

### 2.3.1 SITUACIÓN

El presente PERI abarca un ámbito heterogéneo que ocupa el espacio situado al este del casco histórico, hacia el río Duero, recogiendo varias antiguas promociones unitarias de vivienda pública situadas a lo largo del trazado de la travesía de la N-234. Incorpora los barrios del entorno de la Plaza de San Pedro, la parte baja de las calles Real y Postas, el entorno de La Arboleda y los grupos de Pradillo y San Saturio.

Incluye también la manzana entre la Plaza del Carmen y la Calle Zapatería, valorada como espacio de transición entre al casco histórico y el ensanche oriental de la ciudad. A pesar de sus características de tejido histórico, se incluye esta pieza por la presencia de espacios de oportunidad aptos para intervenciones de carácter público, que permitan abordar la mejora de las condiciones de conexión, accesibilidad y continuidad entre la zona baja de la ciudad y su casco histórico.

El ámbito ocupa una superficie de 11,89 Has, delimitado al norte por una línea quebrada que deja dentro del ámbito la Calle Santísima Trinidad; al Este por las calles San Vicente y San Agustín; al oeste por las calles Condes de Gómara y Aguirre; y al sur por una línea quebrada formada por tramos de la calle Diego Martínez de Tardesillas, calle Postas, travesía de la N-234 y, por último, de la calle Real.

*Localización del ámbito de PERI*



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 2.3.2 DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS

Las características básicas del ámbito son las siguientes:

1. Superficie total: 118.870 m².
2. Nº total de edificios residenciales en el ámbito: 147
3. Nº de edificios susceptibles de intervención: 99.
4. Nº de viviendas susceptibles de intervención: 794.
5. Equipamientos incluidos:
   a. Catedral de San Pedro: 6.043 m².
   b. Policía Local: 1.535 m².
   c. Colegio Público “La Arboleda”: 3.143 m².
   d. Convento de Nuestra Señora del Carmen: 4.107,33 m².
   e. Colegio Sagrado Corazón (privado): 3.673 m².

### 2.3.3 IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES

A los efectos de dar cumplimiento a lo requerido en el epígrafe b) del artículo 445 RUCyL, el Plano de Información PI-03 del presente PERI incluye la representación de su delimitación sobre el actual plano del catastro urbano de Soria, con la identificación precisa de las distintas parcelas y edificios afectados mediante sus códigos de referencia catastral.

#### 2.3.3.1 RELACIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS POR DIRECCIÓN POSTAL

Las siguientes tablas recogen las direcciones postales de los distintos inmuebles incluidos en el ámbito.

**Inmuebles susceptibles de intervención de rehabilitación parcial**

| | |
|---|---|
| CL ARBOLEDA | 1 2 3 4 6 |
| CINCO VILLAS | 1 2 4 5 |
| CL AGUIRRE | 10 12 16 |
| CL CARMEN | 1 |
| CL COMÚN | 2 |
| CL DEHESA SERENA | 2 4 |
| CL MONCAYO | 1 2 3 4 5 6 7 8 |
| CL OBISPO ACOSTA | 1 2 3 4 |
| CL OBISPO AGUSTÍN | 13 |
| CL PLATERÍAS | 4 |
| CL POSTAS | 7 23 24 25 27 29 31 36 |
| CL POZO ALBAR | 1 6 8 |
| CL REAL | 3 40-48 59 61 63-67 |
| CL SAN AGUSTÍN | 1 3 |
| CL SAN JOSE OBRERO | 1 3 |
| CL SAN MARTIN | 2 4 12 14 16 22 24 |
| CL SAN VICENTE | 1 3 5 7 9 |
| CL SANTA MONICA | 1 2 3 4 |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | |
|---|---|
| CL SANTA CRUZ | 14 |
| CL SANTÍSIMA TRINIDAD | 1 1(D) 1(T) 2 3 4 6 7 11 13 |
| CL SANZ OLIVEROS | 7 9 10 11 |
| CL ZAPATERÍA | 2 4 6 14 18 20 22 24 28 |
| CL MATADERO | 2 |
| PZ RAMÓN AYLLÓN | 1 2 3 4 11 12 |
| PZ TIRSO MOLINA | 7 10 |
| PZA FUENTES CABREJAS | 5 |
| TR POZO ALBAR | 1 3 |
| **Inmuebles susceptibles de intervención de rehabilitación integral** | |
| CL AGUIRRE | 18 |
| CL SAN MARTIN | 10(D) |
| CL ZAPATERÍA | 12 16 |
| **Inmuebles de reciente construcción o en muy mal estado** | |
| CL CONDES DE GOMARA | 2 4 6 |
| CINCO VILLAS | 7 9 |
| CL OBISPO AGUSTÍN | 2 3 5 15 17 |
| CL POSTAS | 9 26 28 30 32 34 |
| TR POSTAS | 2 4 |
| CL POZO ALBAR | 2 |
| CL REAL | 2 5 7 10 19 20 26 25 27 29 30 55 |
| CL SAN JOSE OBRERO | 4 |
| CL SAN MARTIN | 18 26 |
| CL SANTÍSIMA TRINIDAD | 5 8 9 |
| CL SANZ OLIVEROS | 22 |
| CL ZAPATERÍA | 8 10 |
| CL MATADERO | 1 |
| PZ RAMÓN AYLLÓN | 5 6 7 8 10 |
| CL TOVASOL | 8 10 |
| PZA FUENTES CABREJAS | 7 |

### 2.3.3.2 RELACIÓN DE INMUEBLES CLASIFICADOS POR TIPO DE INTERVENCIÓN

#### A. RELACIÓN DE INMUEBLES SUSCEPTIBLES DE INTERVENCIÓN DE REHABILITACIÓN PARCIAL

| Nº | MANZANA | PARCELA | Nº PARC. / MANZANA | REFCAT | DIRECCIÓN | SUPERFICIE PARCELA (m2) | SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (m2) | AÑO | Nº VIVIENDAS EDIFICIO | Nº LOCALES | Nº ALMACÉN ESTACIONAMIENTO | Nº PLAZAS GARAJE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 47418 | 09 | 10 | 4741809WM4244S | CL ARBOLEDA 1 | 278,00 | 1.420,00 | 1967 | 12 | 0 | 4 | 0 |
| 2 | 47418 | 04 | 10 | 4741804WM4244S | CL ARBOLEDA 2 | 254,00 | 967,00 | 1969 | 8 | 2 | 1 | 0 |
| 3 | 47418 | 08 | 10 | 4741808WM4244S | CL ARBOLEDA 3 | 164,00 | 842,00 | 1970 | 8 | 0 | 4 | 0 |
| 4 | 47418 | 05 | 10 | 4741805WM4244S | CL ARBOLEDA 4 | 212,00 | 956,00 | 1970 | 8 | 0 | 1 | 0 |
| 5 | 47418 | 06 | 10 | 4741806WM4244S | CL ARBOLEDA 6 | 240,00 | 661,00 | 1950 | 5 | 0 | 1 | 0 |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 47418 | 10 | 10 | 4741810WM4244S | CINCO VILLAS 1 | 476,00 | 1.656,00 | 1966 | 12 | 0 | 2 | 0 |
| 7 | 47418 | 03 | 10 | 4741803WM4244S | CINCO VILLAS 2 | 118,00 | 614,00 | 1970 | 4 | 1 | 0 | 0 |
| 8 | 47392 | 01 | 18 | 4739201WM4243N | CL AGUIRRE 10 | 214,00 | 472,00 | 1900 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| 9 | 47392 | 02 | 18 | 4739202WM4243N | CL AGUIRRE 12 | 668,00 | 3.672,00 | 1979 | 20 | 3 | 1 | 18 |
| 10 | 47392 | 03 | 18 | 4739203WM4243N | CL AGUIRRE 16 | 765,00 | 3.771,00 | 1975 | 26 | 2 | 0 | 1 |
| 11 | 48400 | 03 | | 4840003WM4244S | PZ CINCO VILLAS 5 | 304,00 | 657,00 | 1960 | 4 | 0 | 4 | 0 |
| 12 | 47392 | 17 | 18 | 4739217WM4243N | CL CARMEN 1 | 138,00 | 643,00 | 1970 | 4 | 0 | 1 | 0 |
| 13 | 47392 | 35 | 18 | 4739235WM4243N | CL COMÚN 2 | 238,00 | 478,00 | 1900 | 4 | 0 | | 0 |
| 14 | 49412 | 14 | 9 | 4941214WM4244S | CL DEHESA SERENA 2-4 | 600,00 | 2.981,00 | 1972 | 30 | 0 | 0 | 41 |
| 15 | 48412 | 01 | 3 | 4841201WM4244S | CL MONCAYO 1 | 107,00 | 638,00 | 1963 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| 16 | 48412 | 02 | 3 | 4841202WM4244S | CL MONCAYO 2 | 106,00 | 626,00 | 1963 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| 17 | 48412 | 03 | 3 | 4841203WM4244S | CL MONCAYO 3 | 107,00 | 632,00 | 1963 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| 18 | 47416 | 05 | 5 | 4741605WM4244S | CL MONCAYO 4 | 108,00 | 638,00 | 1963 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| 19 | 47416 | 04 | 5 | 4741604WM4244S | CL MONCAYO 5 | 106,00 | 632,00 | 1963 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| 20 | 47416 | 03 | 5 | 4741603WM4244S | CL MONCAYO 6 | 105,00 | 620,00 | 1963 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| 21 | 47416 | 02 | 5 | 4741602WM4244S | CL MONCAYO 7 | 106,00 | 650,00 | 1963 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| 22 | 47416 | 01 | 5 | 4741601WM4244S | CL MONCAYO 8 | 103,00 | 632,00 | 1963 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| 23 | 49417 | 03 | 4 | 4941703WM4244S | CL OBISPO ACOSTA 1 | 294,00 | 1.200,00 | 1976 | 9 | 0 | 11 | 0 |
| 24 | 50410 | 04 | 4 | 5041004WM4244S | CL OBISPO ACOSTA 2 | 190,00 | 888,00 | 1970 | 8 | 0 | 6 | 3 |
| 25 | 49417 | 02 | 4 | 4941702WM4244S | CL OBISPO ACOSTA 3 | 203,00 | 855,00 | 1976 | 6 | 0 | 7 | 0 |
| 26 | 50410 | 01 | 4 | 5041001WM4254S | CL OBISPO ACOSTA 4 | 238,00 | 1.252,00 | 1971 | 14 | 0 | 1 | 4 |
| 27 | 50410 | 02 | 4 | 5041002WM4254S | CL OBISPO AGUSTÍN 13 | 194,00 | 890,00 | 1960 | 8 | 0 | 2 | 0 |
| 28 | 50411 | 09 | 1 | 5041109WM4254S | CL PLATERÍAS 4 | 120,00 | 754,00 | 1969 | 8 | 0 | 6 | 0 |
| 29 | 50401 | 04 | 4 | 5040104WM4244S | CL POSTAS 23 | 218,00 | 2.216,00 | 1958 | 8 | 0 | 0 | 1 |
| 30 | 52408 | 07 | 2 | 5240807WM4254S | CL POSTAS 24 | 259,00 | 997,00 | 1963 | 8 | 1 | 0 | 0 |
| 31 | 50401 | 03 | 4 | 5040103WM4244S | CL POSTAS 25 | 159,00 | 759,00 | 1958 | 8 | 0 | 0 | 8 |
| 32 | 50401 | 02 | 4 | 5040102WM4254S | CL POSTAS 27 | 162,00 | 762,00 | 1958 | 8 | 0 | 0 | 6 |
| 33 | 50401 | 01 | 4 | 5040101WM4254S | CL POSTAS 29 | 162,00 | 774,00 | 1958 | 8 | 0 | 0 | 8 |
| 34 | 50406 | 01 | 1 | 5040601WM4254S | CL POSTAS 31 | 275,00 | 1.222,00 | 1958 | 8 | 0 | 0 | 2 |
| 35 | 52408 | 01 | 2 | 5240801WM4254S | CL POSTAS 36 | 458,00 | 1.487,00 | 1962 | 8 | 2 | 0 | 0 |
| 36 | 49412 | 09 | 9 | 4941209WM4244S | CL POZO ALBAR 1 | 255,00 | 871,00 | 1975 | 8 | 0 | 0 | 9 |
| 37 | 49417 | 04 | 4 | 4941704WM4244S | CL POZO ALBAR 6 | 206,00 | 1.080,00 | 1980 | 8 | 0 | 0 | 6 |
| 38 | 49417 | 01 | 4 | 4941701WM4244S | CL POZO ALBAR 8 | 242,00 | 1.251,00 | 1980 | 8 | 0 | 0 | 7 |
| 39 | 48400 | 17 | 1 | 4840017WM4243N | CL REAL 3 | 132,00 | 285,00 | 1900 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| 40 | 50409 | 01 | 1 | 5040901WM4244S | CL REAL 40-48 | 649,00 | 2.931,00 | 1958 | 32 | 1 | 0 | 0 |
| 41 | 49409 | 02 | 2 | 4940902WM4244S | CL REAL 59 | 258,00 | 626,00 | 1954 | 8 | 0 | 0 | 0 |
| 42 | 49409 | 01 | 2 | 4940901WM4244S | CL REAL 61 | 268,00 | 736,00 | 1954 | 8 | 0 | 0 | 0 |
| 43 | 50402 | 01 | 1 | 5040201WM4254S | CL REAL 63-67 | 884,00 | 2.952,00 | 1958 | 32 | 0 | 33 | 0 |
| 44 | 50414 | 01 | 1 | 5041401WM4254S | CL SAN AGUSTÍN 1-3 | 367,00 | 1.550,00 | 1960 | 16 | 0 | 0 | 0 |
| 45 | 49412 | 13 | 9 | 4941213WM4244S | CL SAN JOSE OBRERO 1 | 289,00 | 936,00 | 1971 | 10 | 0 | 0 | 13 |
| 46 | 49412 | 12 | 9 | 4941212WM4244S | CL SAN JOSE OBRERO 3 | 276,00 | 984,00 | 1972 | 10 | 0 | 0 | 0 |
| 47 | 48400 | 04 | | 4840004WM4244S | PZ CINCO VILLAS 4 | 314,00 | 746,00 | 1960 | 4 | 1 | 1 | 0 |
| 48 | 48420 | 16 | 15 | 4842016WM4244S | CL SAN MARTÍN 12 | 189,00 | 726,00 | 1955 | 3 | 0 | 1 | 0 |
| 49 | 48420 | 17 | 15 | 4842017WM4244S | CL SAN MARTÍN 14 | 174,00 | 580,00 | 1957 | 5 | 0 | 2 | 0 |
| 50 | 48420 | 18 | 15 | 4842018WM4244S | CL SAN MARTÍN 16 | 67,00 | 136,00 | 1960 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| 51 | 48420 | 13 | 15 | 4842013WM4244S | CL SAN MARTÍN 2 | 226,00 | 91,00 | 1949 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 52 | 48420 | 21 | 15 | 4842021WM4244S | CL SAN MARTÍN 22 | 125,00 | 440,00 | 1975 | 3 | 0 | 1 | 0 |
| 53 | 48420 | 22 | 15 | 4842022WM4244S | CL SAN MARTÍN 24 | 97,00 | 110,00 | 1961 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 54 | 47420 | 01 | 4 | 4742001WM4244S | PZ TIRSO MOLINA 7 | 321,00 | 1.175,00 | 1919 | 2 | 0 | 3 | 0 |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **55** | 48420 | 14 | 15 | 4842014WM4244S | CL SAN MARTIN 4 | 220,00 | 117,00 | 1949 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **56** | 51440 | 11 | 5 | 5144011WM4254S | CL SAN VICENTE 1 | 155,00 | 121,00 | 1950 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **57** | 51440 | 10 | 5 | 5144010WM4254S | CL SAN VICENTE 3 | 119,00 | 241,00 | 1930 | 2 | 0 | 2 | 0 |
| **58** | 51440 | 09 | 5 | 5144009WM4254S | CL SAN VICENTE 5 | 222,00 | 375,00 | 1930 | 2 | 0 | 2 | 0 |
| **59** | 51440 | 08 | 5 | 5144008WM4254S | CL SAN VICENTE 7 | 230,00 | 176,00 | 1950 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **60** | 51440 | 07 | 5 | 5144007WM4254S | CL SAN VICENTE 9 | 105,00 | 75,00 | 1950 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **61** | 51421 | 01 | 1 | 5142101WM4254S | CL SANTA MONICA 1-3 - CL SANTA CRUZ 14 | 609,00 | 2.412,00 | 1958 | 32 | 0 | 0 | 0 |
| **62** | 51427 | 01 | 1 | 5142701WM4254S | CL SANTA MONICA 2-4 | 414,00 | 1.685,00 | 1964 | 16 | 0 | 0 | 0 |
| **63** | 48420 | 12 | 15 | 4842012WM4244S | CL SANTÍSIMA TRINIDAD 1 | 84,00 | 112,00 | 1960 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **64** | 48420 | 01 | 15 | 4842001WM4244S | CL SANTÍSIMA TRINIDAD 1 (D) | 204,00 | 182,00 | 1952 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **65** | 48420 | 11 | 15 | 4842011WM4244S | CL SANTÍSIMA TRINIDAD 1 (T) | 97,00 | 192,00 | 1952 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **66** | 48420 | 06 | 15 | 4842006WM4244S | CL SANTÍSIMA TRINIDAD 11 | 181,00 | 236,00 | 1960 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **67** | 48420 | 05 | 15 | 4842005WM4244S | CL SANTÍSIMA TRINIDAD 13 | 321,00 | 556,00 | 1985 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| **68** | 49412 | 15 | 9 | 4941215WM4244S | CL SANTÍSIMA TRINIDAD 2 | 261,00 | 844,00 | 1972 | 10 | 0 | 0 | 14 |
| **69** | 48420 | 10 | 15 | 4842010WM4244S | CL SANTÍSIMA TRINIDAD 3 | 221,00 | 135,00 | 1960 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **70** | 49412 | 16 | 9 | 4941216WM4244S | CL SANTÍSIMA TRINIDAD 4 | 283,00 | 1.057,00 | 1974 | 10 | 0 | 0 | 0 |
| **71** | 49412 | 17 | 9 | 4941217WM4244S | CL SANTÍSIMA TRINIDAD 6 | 279,00 | 1.030,00 | 1972 | 10 | 0 | 0 | 0 |
| **72** | 48420 | 08 | 15 | 4842008WM4244S | CL SANTÍSIMA TRINIDAD 7 | 208,00 | 168,00 | 1950 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| **73** | 47420 | 01 | 4 | 4742001WM4244S | PZ TIRSO MOLINA 8 | 321,00 | 1.175,00 | 1919 | 3 | 0 | 3 | 0 |
| **74** | 47401 | 02 | 5 | 4740102WM4244S | CL SANZ OLIVEROS 10 | 169,00 | 380,00 | 1940 | 4 | 0 | 2 | 0 |
| **75** | 47392 | 25 | 18 | 4739225WM4243N | CL ZAPATERÍA 14 | 203,00 | 435,00 | 1900 | 3 | 0 | 2 | 0 |
| **76** | 47392 | 06 | 18 | 4739206WM4243N | CL ZAPATERÍA 18 | 316,00 | 399,00 | 1919 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **77** | 47392 | 21 | 18 | 4739221WM4243N | CL ZAPATERÍA 2 | 153,00 | 312,00 | 1900 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| **78** | 47392 | 27 | 18 | 4739227WM4243N | CL ZAPATERÍA 20 | 286,00 | 640,00 | 1900 | 3 | 1 | 6 | 0 |
| **79** | 47392 | 28 | 18 | 4739228WM4243N | CL ZAPATERÍA 22 | 393,00 | 1.357,00 | 1950 | 13 | 1 | 0 | 0 |
| **80** | 47392 | 29 | 18 | 4739229WM4243N | CL ZAPATERÍA 24 | 229,00 | 355,00 | 1900 | 3 | 1 | 0 | 0 |
| **81** | 47392 | 31 | 18 | 4739231WM4243N | CL ZAPATERÍA 28 | 182,00 | 703,00 | 1975 | 6 | 2 | 0 | 0 |
| **82** | 47392 | 12 | 18 | 4739212WM4243N | CL ZAPATERÍA 4 | 376,00 | 376,00 | 1900 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **83** | 47392 | 22 | 18 | 4739222WM4243N | CL ZAPATERÍA 6 | 53,00 | 159,00 | 1900 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| **84** | 50410 | 03 | 4 | 5041003WM4244S | CT MATADERO 2 | 337,00 | 1.615,00 | 1974 | 12 | 1 | 6 | 0 |
| **85** | 47401 | 16 | 5 | 4740116WM4244S | PZ RAMÓN AYLLÓN 1 | 110,00 | 367,00 | 1920 | 3 | 0 | 1 | 0 |
| **86** | 48398 | 03 | 1 | 4839803WM4243N | CL POSTAS 7 | 241,00 | 382,00 | 1900 | 4 | 0 | 2 | 0 |
| **87** | 47392 | 08 | 18 | 4739208WM4243N | PZ RAMÓN AYLLÓN 11 | 321,00 | 730,00 | 1970 | 4 | 1 | 0 | 0 |
| **88** | 47392 | 07 | 18 | 4739207WM4243N | PZ RAMÓN AYLLÓN 12 | 225,00 | 965,00 | 1970 | 8 | 0 | 1 | 0 |
| **89** | 47401 | 15 | 5 | 4740115WM4244S | PZ RAMÓN AYLLÓN 2 | 125,00 | 454,00 | 1900 | 3 | 0 | 1 | 0 |
| **90** | 47401 | 14 | 5 | 4740114WM4244S | PZ RAMÓN AYLLÓN 3 | 150,00 | 460,00 | 1920 | 2 | 0 | 1 | 0 |
| **91** | 47401 | 13 | 5 | 4740113WM4244S | PZ RAMÓN AYLLÓN 4 | 44,00 | 132,00 | 1919 | 1 | 0 | | 0 |
| **92** | 47420 | 03 | 4 | 4742003WM4244S | PZ TIRSO MOLINA 10 | 263,00 | 2.964,00 | 1968 | 25 | 0 | 2 | 0 |
| **93** | 47420 | 01 | 4 | 4742001WM4244S | PZ TIRSO MOLINA 9 | 321,00 | 1.175,00 | 1919 | 4 | 0 | 3 | 0 |
| **94** | 47392 | 18 | 18 | 4739218WM4243N | PZA FUENTES CABREJAS 5 | 55,00 | 220,00 | 1900 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **95** | 47418 | 11 | 10 | 4741811WM4244S | SANZ OLIVEROS 11 | 314,00 | 1.862,00 | 1965 | 12 | 0 | 5 | 0 |
| **96** | 47418 | 13 | 10 | 4741813WM4244S | SANZ OLIVEROS 7 | 179,00 | 882,00 | 1967 | 8 | 0 | 1 | 0 |
| **97** | 47418 | 12 | 10 | 4741812WM4244S | SANZ OLIVEROS 9 | 221,00 | 975,00 | 1965 | 8 | 1 | 3 | 0 |
| **98** | 49412 | 10 | 9 | 4941210WM4244S | TR POZO ALBAR 3 | 566,00 | 2.775,00 | 1972 | 27 | 0 | 0 | 11 |
| **99** | 49412 | 11 | 9 | 4941211WM4244S | TR POZO ALBAR 1 - CL SAN JOSE OBRERO 2 | 580,00 | 2.532,00 | 1973 | 24 | 0 | 0 | 33 |



CV: BOCYL-D-27072021-19

## B. RELACIÓN DE INMUEBLES SUSCEPTIBLES DE INTERVENCIÓN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

| Nº | MANZANA | PARCELA | Nº PARC. / MANZANA | REFCAT | DIRECCIÓN | SUPERFICIE PARCELA (m2) | SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (m2) | AÑO | Nº VIVIENDAS EDIFICIO | Nº LOCALES | Nº ALMACÉN ESTACIONAMIENTO | Nº PLAZAS GARAJE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **136** | 47392 | 04 | | 4739204WM4243N | CL AGUIRRE 18 | 375,00 | 1.190,00 | 1910 | 8 | 0 | 4 | 0 |
| **137** | 48420 | 37 | | 4842037WM4244S | CL SAN MARTIN 10 (D) | 480,00 | 2.526,00 | 1928 | 3 | 0 | 4 | 0 |
| **140** | 47392 | 11 | | 4739211WM4243N | CL ZAPATERÍA 12 | 792,00 | 1.173,00 | 1900 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **141** | 47392 | 26 | | 4739226WM4243N | CL ZAPATERÍA 16 | 104,00 | 210,00 | 1919 | 1 | 0 | 0 | 0 |

## C. RELACIÓN DE INMUEBLES PARA LOS QUE NO SE PREVÉ NINGUNA INTERVENCIÓN

| Nº | MANZANA | PARCELA | REFCAT | DIRECCIÓN | SUPERFICIE PARCELA (m2) | SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (m2) | AÑO | Nº VIVIENDAS EDIFICIO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **100** | 47401 | 06 | 4740106WM4244S | TR CINCO VILLAS 7 | 47,00 | 94,00 | 1919 | 1 |
| **101** | 47392 | 09 | 4739209WM4243N | PZ RAMÓN AYLLÓN 10 | 209,00 | 359,00 | 1900 | 5 |
| **102** | 48420 | 07 | 4842007WM4244S | CL SANTÍSIMA TRINIDAD 9 | 235,00 | 114,00 | 1950 | 1 |
| **103** | 48420 | 23 | 4842023WM4244S | CL SAN MARTIN 26 | 111,00 | 148,00 | 1949 | 1 |
| **104** | 48420 | 19 | 4842019WM4244S | CL SAN MARTIN 18 | 366,00 | 444,00 | 1995 | 1 |
| **105** | 48420 | 09 | 4842009WM4244S | CL SANTÍSIMA TRINIDAD 5 | 232,00 | 595,00 | 1998 | 5 |
| **106** | 49412 | 01 | 4941201WM4244S | CL SANTÍSIMA TRINIDAD 8 | 591,00 | 3.761,00 | 2006 | 23 |
| **107** | 49412 | 02 | 4941202WM4244S | CL SAN JOSE OBRERO 4 | 362,00 | 963,00 | 2007 | 8 |
| **108** | 50411 | 10 | 5041110WM4254S | CL TOVASOL 8 | 64,00 | 159,00 | 1939 | 1 |
| **109** | 50411 | 11 | 5041111WM4254S | CL TOVASOL 10 | 34,00 | 34,00 | 1920 | 1 |
| **110** | 50411 | 07 | 5041107WM4254S | CL OBISPO AGUSTÍN 17 | 278,00 | 353,00 | 1939 | 1 |
| **111** | 50411 | 08 | 5041108WM4254S | CL OBISPO AGUSTÍN 15 | 180,00 | 393,00 | 1939 | 1 |
| **112** | 49404 | 01 | 4940401WM4244S | CL MATADERO 1 | 157,00 | 766,00 | 1992 | 7 |
| **113** | 49404 | 05 | 4940405WM4244S | CL OBISPO AGUSTÍN 5 | 567,00 | 1.977,00 | 2001 | 18 |
| **114** | 49404 | 06 | 4940406WM4244S | CL OBISPO AGUSTÍN 3 | 127,00 | 276,00 | 1900 | 2 |
| **115** | 49404 | 09 | 4940409WM4244S | CL POZO ALBAR 2 | 446,00 | 1.463,00 | 2004 | 12 |
| **116** | 49409 | 03 | 4940903WM4244S | CL REAL 55 | 333,00 | 1.494,00 | 1986 | 9 |
| **117** | 49409 | 08 | 4940908WM4244S | CL OBISPO AGUSTÍN 2 | 530,00 | 2.972,00 | 2004 | 23 |
| **118** | 49409 | 09 | 4940909WM4244S | CL REAL 35 | 437,00 | 2.169,00 | 1997 | 13 |
| **119** | 49409 | 12 | 4940912WM4244S | TR POSTAS 2 | 234,00 | 875,00 | 1996 | 7 |
| **120** | 48398 | 02 | 4839802WM4243N | CL POSTAS 9 | 56,00 | 285,00 | 2006 | 3 |
| **121** | 49394 | 02 | 4939402WM4243N | CL REAL 26 | 699,00 | 2.244,00 | 1990 | 12 |
| **122** | 49394 | 01 | 4939401WM4244S | CL REAL 30 | 389,00 | 12.212,00 | 1991 | 6 |
| **123** | 52408 | 06 | 5240806WM4254S | CL POSTAS 26 | 285,00 | 1.682,00 | 2010 | 18 |
| **124** | 52408 | 02 | 5240802WM4254S | CL POSTAS 34 | 275,00 | 1.238,00 | 1992 | 8 |
| **125** | 48398 | 01 | 4839801WM4243N | CL POSTAS 11 | 648,00 | 2.506,00 | 1993 | 16 |
| **126** | 48398 | 11 | 4839811WM4243N | CL REAL 14 | 620,00 | 1.716,00 | 2005 | 13 |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **127** | 48398 | 07 | 4839807WM4243N | CL REAL 2 | 533,00 | 1.104,00 | 2004 | 11 |
| **128** | 48398 | 06 | 4839806WM4243N | PZ FUENTE CABREJAS 7 | 443,00 | 1.791,00 | 1990 | 9 |
| **129** | 48400 | 05 | 4840005WM4243N | CL REAL 29 | 189,00 | 631,00 | 2003 | 6 |
| **130** | 48400 | 07 | 4840007WM4243N | CL REAL 27 | 217,00 | 399,00 | 1900 | 3 |
| **131** | 48400 | 08 | 4840008WM4243N | CL REAL 25 | 134,00 | 206,00 | 2000 | 1 |
| **132** | 48400 | 09 | 4840009WM4243N | CL REAL 19 | 452,00 | 1.420,00 | 1982 | 12 |
| **133** | 48400 | 11 | 4840011WM4243N | CL REAL 7 | 395,00 | 1.420,00 | 2002 | 13 |
| **134** | 48400 | 19 | 4840019WM4243N | CL REAL 5 | 334,00 | 1.023,00 | 2007 | 8 |
| **135** | 47401 | 05 | 4740105WM4244S | TR CINCO VILLAS 9 | 44,00 | 44,00 | | 1 |
| **138** | 47392 | 23 | 4739223WM4243N | CL ZAPATERÍA 8 | 52,00 | 163,00 | 2011 | 2 |
| **139** | 47392 | 24 | 4739224WM4243N | CL ZAPATERÍA 10 | 88,00 | 264,00 | | |
| **142** | 47401 | 03 | 4740103WM4244S | PZ RAMON AYLLÓN 5 / CL SANZ OLIVEROS 22 | 974,00 | 4.428,00 | 1994 | 20 |
| **143** | 47401 | 01 | 4740101WM4244S | CL CONDES DE GOMARA 2 | 343,00 | 1.488,00 | 1986 | 8 |
| **144** | 47418 | 07 | 4741807WM4244S | CL CONDES DE GOMARA 4 | 823,00 | 5.077,00 | 1985 | 27 |
| **145** | 47418 | 14 | 4741814WM4244S | CL CONDES DE GOMARA 6 | 1.349,00 | 7.635,00 | 1983 | 42 |
| **146** | 47418 | 15 | 4741815WM4244S | CL ARBOLEDA 2 / CT SAN BLAS 1 | 1.099,00 | 5.285,00 | 1997 | 24 |
| **147** | 47418 | 02 | 4741802WM4244S | CT DEHESA SERENA 1 | 408,00 | 2.619,00 | 1984 | 20 |

### 2.3.4 IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS Y OCUPANTES LEGALES

La incorporación a la documentación del presente PERI de un listado de propietarios y ocupantes legales podría entrar en colisión con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD); ya que dicho listado constituiría un Fichero de Datos de Carácter Personal no accesible al público, conforme a lo definido en el artículo 3 de dicha ley.

En consecuencia, dado que la creación, gestión y publicidad de un fichero de estas características está regulado en la LOPD con unas condiciones de cautela, consentimiento y otras, incompatibles con el carácter público de un instrumento urbanístico, se omite el listado de propietarios y ocupantes requerido en el epígrafe b) del artículo 445 RUCyL.

## 2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito del presente PERI ha sido establecido tras un proceso de selección entre distintas alternativas de conjuntos urbanos de Soria que en principio podrían reunir condiciones para la declaración de un Área de Regeneración Urbana Integrada conforme al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (RD 106/2018).

### 2.4.1 DELIMITACIÓN CONFORME A LOS CRITERIOS DE LA LUCYL Y LA ERUCYL

El criterio de selección aplicado ha sido el introducido por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que prioriza las situaciones de mayor vulnerabilidad urbana a la hora de orientar la actividad urbanística pública. Conforme a dicha Ley, se consideran espacios urbanos vulnerables “aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social” (Artículo 4-f LUCyL).



CV: BOCYL-D-27072021-19

Con este criterio, se elaboró un análisis previo de las situaciones de vulnerabilidad de distintos ámbitos de la ciudad aplicando la metodología plateada en la estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (ERUCyL), calculando para cada ámbito su Índice de Necesidad de Regeneración (INR) a partir de 4 valores estadísticos:

1. Factor A: Tasa de variación de la Población.
2. Factor B: Tasa de envejecimiento.
3. Factor C: Tasa de Paro.
4. Factor D: Antigüedad del parque de viviendas.

Dado que la aplicación de estos índices no arrojaba una diferenciación suficiente para discriminar zonas en la ciudad con una mayor necesidad de regeneración conforme a criterios de vulnerabilidad, ya que no incorporan perfil socioeconómico, tipos de tenencia, ocupación del parque, etc. se añadieron al análisis otros indicadores adicionales:

Así, se complementan los criterios de vulnerabilidad manejados por la ERUCyL para introducir otros matices relevantes de tipo socioeconómico y sobre el estado de la vivienda, con el fin de obtener un criterio de diferenciación más preciso entre distintas áreas de ciudad en función de su vulnerabilidad.

En este estudio se añaden otros 7 factores; calculables a partir de datos ofrecidos por el INE sobre secciones censales. Serían los siguientes:

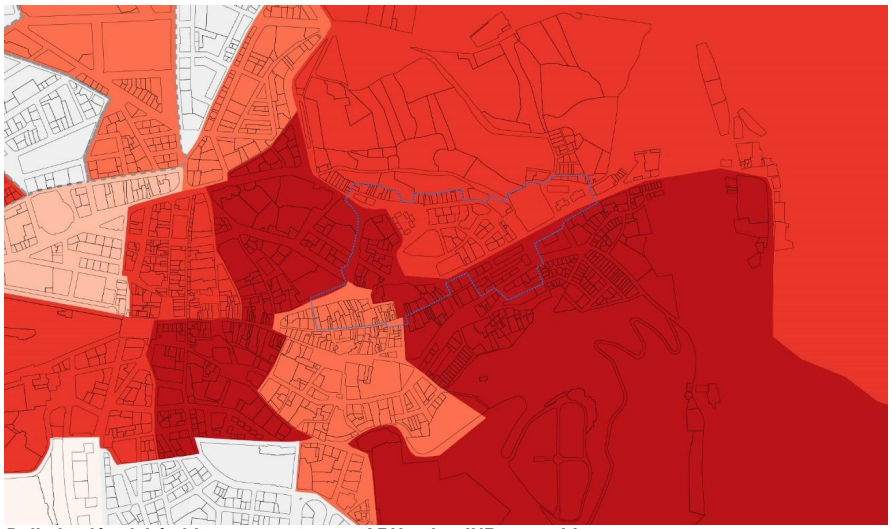
1. FACTOR E: Porcentaje de población inmigrante.
2. FACTOR F: Porcentaje de población sin estudios.
3. FACTOR G: Porcentaje de viviendas vacías.
4. FACTOR H: Porcentaje de viviendas en alquiler.
5. FACTOR I: Porcentaje de viviendas con superficie útil menor de 60 m².
6. FACTOR J: Porcentaje de viviendas en edificio sin ascensor.
7. FACTOR K: Porcentaje de viviendas en estado deficiente, malo o ruinoso.

De forma análoga a lo planteado por la ERUCyL, se establecen 3 intervalos para cada factor, asignándose puntos del 1 al 3. Sumando los valores obtenidos en cada sección censal obtendríamos un segundo índice que sumado al INR anterior nos permitiría perfilar con mayor criterio las condiciones de vulnerabilidad de cada ámbito.

Una vez aplicados estos parámetros y obtenidos nuevos INR corregidos con estos nuevos valores, junto con la incorporación de la percepción de los servicios técnicos municipales, pudieron diferenciarse de forma más clara una serie de ámbitos. Entre ellos destacaron las promociones de vivienda más antiguas, situadas a lo largo del trazado de la travesía de la N-234 al este del Casco Histórico, incorporando el Barrio de San Pedro y el entorno de la Plaza del Carmen, valorado como espacio de transición entre el casco y el ensanche oriental de la ciudad.



CV: BOCYL-D-27072021-19



***Delimitación del ámbito propuesto para ARU sobre INR corregido.***

El ámbito presenta, en su mayor parte, unos valores de INR corregido entre 22 y los 25, resultando entre los más elevados en el conjunto de los ámbitos de Soria analizados.

Se trata de una zona muy heterogénea en cuanto a tipologías, antigüedad de la edificación, calidad y estado de conservación, en la que alternan edificios con alto valor patrimonial (Catedral de San Pedro, Convento de Carmelitas) con bloques de vivienda colectiva de los años 60 del siglo XX y promociones más recientes. La incorporación del entorno de la Plaza del Carmen, con un valor de INR corregido algo inferior, se justifica por su condición como espacio de oportunidad para intervenciones de carácter público, que permitan abordar la mejora de las condiciones de conexión, accesibilidad y continuidad entre la zona baja de la ciudad y su casco histórico.

### 2.4.2 CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL ARTÍCULO 48 DEL PEV 2018-2021

Para verificar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 48) del PEV 2018-2021, que establece que "*al menos un 70% de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito, pudiéndose excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda*", se realizan dos cálculos derivados de dos posibles interpretaciones del decreto.

La edificabilidad del ámbito es dominantemente residencial, existiendo escasa actividad terciaria en plantas bajas y ninguna en edificio exclusivo.

Únicamente se señalan los equipamientos existentes como usos distintos al residencial. Las superficies destinadas a cada uno de estos usos son:



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | EDIFICACIONES SUSCEPTIBLES DE INTERVENCIÓN ($m^2_c$) | TODOS LOS EDIFICIOS DEL ÁMBITO ($m^2_c$) |
|---|---|---|
| Superficie construida uso residencial | 80.777 | 147.934 |
| Plantas bajas otros usos en edificios residenciales: | 10.012 | 24.243 |
| Edificabilidad total edificios residenciales: | 90.789 | 172.177 |
| Superficie construida uso de equipamientos: | 22.696 | 22.696 |
| Edificabilidad total plantas bajas otros usos + equipamientos: | 32.708 | 33.179 |
| **Edificabilidad total:** | **113.485** | **194.873** |
| **% edificabilidad residencial descontando plantas bajas otros usos** | **71,18%** | **75,91%** |
| **% edificabilidad residencial con plantas bajas otros usos** | **80,00%** | **88,35%** |

En todas las hipótesis de cálculo se cumplen, por tanto, los requisitos del artículo 48) del PEV 2018-2021.



CV: BOCYL-D-27072021-19

# 3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

## 3.1 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

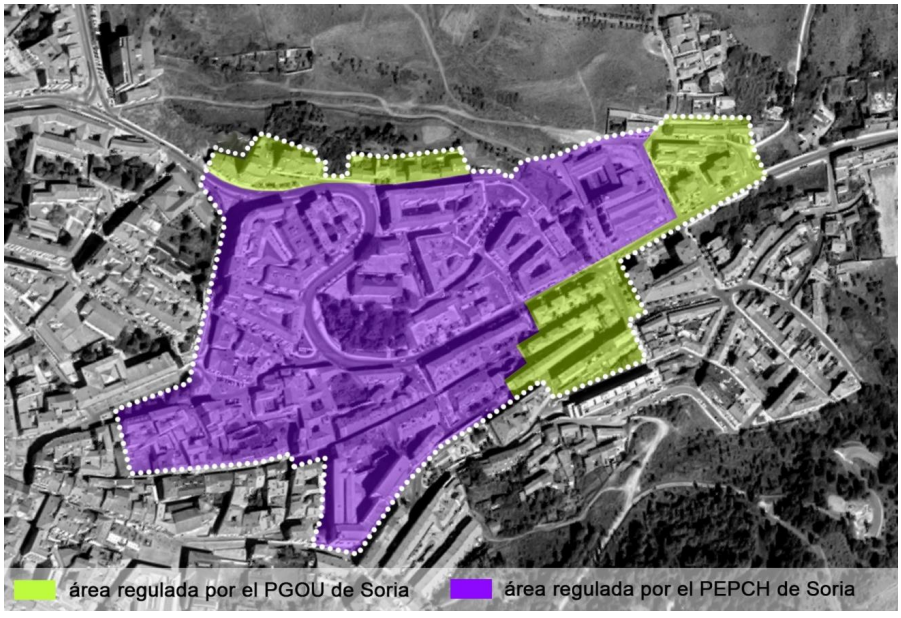
### 3.1.1 DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE, EL PERIPCH Y DEL PERI

El vigente Plan de Ordenación Urbana de Soria fue aprobado definitivamente mediante resolución de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León de fecha 10 de marzo de 2006, entrando en vigor tras la publicación de dicha resolución en el BOCYL nº 53 de 16 de marzo de 2006.

En la resolución de la Consejería de Fomento del 10 de marzo de 2006 acerca de la Aprobación Definitiva del PGOU de Soria se advierte de que tal aprobación queda suspendida en el ámbito del PERIPCH en el que estaría pendiente su adaptación tanto a la Ley como al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Posteriormente, con fecha 14 de agosto de 2014, fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria y urgente, el vigente Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de Soria, entrando en vigor tras la publicación de dicho acuerdo en el BOCYL nº 183 de 23 de septiembre de 2014.

El ámbito “San Pedro – Entorno del Carmen” está incluido en su mayor parte en la delimitación del Conjunto histórico regulado por el PEPCH, quedando fuera únicamente los conjuntos de San Pedro, Miguel Álvarez, San Martín y Santísima Trinidad.






CV: BOCYL-D-27072021-19

El presente PERI **mantiene para el ámbito la totalidad de las determinaciones de Ordenación General establecidas por el PGOU de Soria** sobre el ámbito.

En cuanto a las determinaciones de Ordenación Detallada, el **PERI plantea también el mantenimiento de las condiciones del PEPCH**, complementándolas en los siguientes aspectos:

1. **Calificación urbanística**: Se mantiene en general la calificación asignada a las distintas piezas, añadiendo determinadas subcategorías para recoger distintas situaciones singulares.

   Únicamente se modifica en dos puntos:

   - Se asigna de forma de forma específica calificación para uso hotelero en la calle Santísima Trinidad a una parcela, para la que ya estaba considerado como uso compatible en el planeamiento vigente.
   - Se intercambian las calificaciones dotacional y residencial de dos parcelas incluidas en una Actuación Aislada (AA-4). La nueva parcela dotacional está en la norma zonal 3CH del PERIPCH (R3 en el PERI) que permitía el uso dotacional. La asignación específica elimina otros posibles usos, incrementando el estándar dotacional existente.

2. **Sistemas Generales**: Se mantienen los establecidos en el PGOU, a saber:
   a. Equipamientos públicos:
      i. SG-EL-1 Parque de la Arboleda
      ii. SG-EQ-1 Equipamiento de Contingencia (Actual Policía Local)
      iii. SG-RV Travesía N-234
   b. Equipamientos privados:
      i. SG-EQ-6 Pr: Concatedral de San Pedro
3. **Sistemas locales**: Se completa la clasificación de categorías de estos sistemas a los efectos de establecer algunas condiciones específicas para determinadas piezas.
4. **Delimitación de Unidades de Regeneración Urbana**: En correspondencia con la condición de Suelo Urbano Consolidado de los terrenos incluidos en el ámbito, y conforme al artículo 452 RUCyL, el PERI delimita las Unidades de Regeneración Urbana y establece sus determinaciones de desarrollo en correspondencia con lo establecido para las Unidades de Normalización en el artículo 97 RUCyL.

### 3.1.2 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ASIGNACIÓN DE NORMAS ZONALES

El presente PERI establece la calificación pormenorizada del suelo en el ámbito y la asignación de normas zonales de edificación como determinación de ordenación detallada, en correspondencia con la establecida por el PGOU / PERIPCH y conforme al artículo 94 RUCyL.

Las zonas de calificación establecidas se identifican en el Plano de Ordenación PO-1 y son las siguientes:

**R1 RESIDENCIAL MANZANA CERRADA**

Corresponde con el ámbito señalado con la Norma Zonal 1CH en el PERIPCH del Conjunto Histórico de Soria y con la Norma Zonal 1 del PGOU de Soria.



CV: BOCYL-D-27072021-19

**R2 RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO**

**R2a** RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO - ÁREA EDIFICABLE

Corresponde con la superficie ocupada por la edificación en el ámbito señalado con la Norma Zonal 2 grado 2º del PGOU de Soria y con la Norma Zonal 2CH en el PERIPCH del Conjunto Histórico de Soria.

**R2b** RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO - ESPACIO LIBRE

Corresponde con los espacios libres interbloques de la Norma Zonal R2.

**R3 RESIDENCIAL MANZANA CASCO HISTÓRICO.**

Corresponde con el ámbito señalado con la Norma Zonal 3CH en el PERIPCH del Conjunto Histórico de Soria.

**R4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.**

Corresponde con el ámbito señalado con la Norma Zonal 4 GRADO 1º del PGOU de Soria.

**EQ EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS.**

Corresponde con los elementos señalados con la Norma Zonal 4CH en el PERIPCH del Conjunto Histórico de Soria y la Norma Zonal 7 del PGOU.

**EL ESPACIOS LIBRES.**

Corresponde con los Espacios Libres Públicos previstos en la ordenación.

**RV RED VIARIA.**

Corresponde con la red viaria prevista en la ordenación.

### 3.1.3 SISTEMAS LOCALES

El presente PERI define los sistemas locales como elementos de la ordenación detallada del ámbito, conforme al artículo 95 RUCyL. Se identifican en el Plano de Ordenación PO-1 y son los siguientes:

1. Espacios libres públicos:
    a. SL-EL-2 Espacio Libre Calle Pozo Albar
    b. SL-EL-3 Espacio Libre San Nicolás
    c. SL-EL-4 Espacio Libre Calle Diego Martínez de Tardesillas
    d. SL-EL-5 Espacio Libre Cuesta de Postas
    e. SL-EL-6 Travesía De Postas
2. Equipamientos colectivos públicos:
    a. SL-EQ-2 Colegio Público La Arboleda
    b. SL-EQ-3 Equipamiento Cultural San Nicolás
    c. SL-EQ-4 Equipamiento de contingencia Calle Zapatería
3. Equipamientos privados:
    a. SL-EQ-7 Pr Convento de Santa Clara
    b. SL-EQ-8 Pr Colegio del Sagrado Corazón



CV: BOCYL-D-27072021-19

4. Viario local: Red de itinerarios interiores al ámbito, indicada en el Plano de Ordenación PO-1.

### 3.1.4 UNIDADES DE REGENERACIÓN URBANA

El presente PERI delimita las Unidades de Regeneración Urbana en las que ha de articularse su desarrollo, conforme al artículo 452 RUCyL. Se identifican en el Plano de Ordenación PO-1 y son las siguientes.

| | | EDIFICIOS | VIVIENDAS |
|---|---|---|---|
| 1 | PRADILLO | 8 | 96 |
| 2 | ARBOLEDA | 10 | 85 |
| 3 | SAN MARTIN | 9 | 47 |
| 4 | SAN SATURIO | 6 | 80 |
| 5 | SANTÍSIMA TRINIDAD | 9 | 11 |
| 6 | MATADERO | 9 | 81 |
| 7 | POZO ALBAR | 3 | 59 |
| 8 | MIGUEL ÁLVAREZ | 11 | 136 |
| 9 | SAN PEDRO | 3 | 64 |
| 10 | SAN VICENTE | 5 | 7 |
| 11 | CARMEN | 12 | 81 |
| 12 | ZAPATERÍA | 14 | 47 |
| | **TOTAL** | **99** | **794** |

Estas unidades deben entenderse como ámbitos orientativos para el establecimiento de fases de desarrollo del ámbito, sin perjuicio de que la declaración como Área de Regeneración Urbana Integrada pueda alcanzar al conjunto. Su delimitación se ha realizado teniendo en cuenta tanto el volumen de viviendas afectado y el esfuerzo inversor de las ayudas correspondientes, como las necesidades de tratamiento unitario para las actuaciones sobre el espacio público y las infraestructuras.

### 3.1.5 DETERMINACIONES NORMATIVAS

La Normativa Urbanística que integra el presente PERI incluye las determinaciones escritas a las que se otorga carácter normativo. Se trata de:

1. Normas de edificación y uso del suelo correspondientes a las zonas de calificación pormenorizada establecida.
2. Ordenanza para la instalación de ascensores exteriores en fachada.
3. Ordenanza para el tratamiento del viario y los espacios libres.

### 3.1.6 ÁMBITOS DE ACTUACIONES AISLADAS

Como actuaciones de reforma interior se desarrollan las Unidades de Normalización delimitadas en el PERIPCH vigente, ajustando a la realidad física y la viabilidad las determinaciones indicativas del mismo.



CV: BOCYL-D-27072021-19

Además, se delimitan otros dos ámbitos con el objetivo de recualificar áreas deterioradas y crear nuevos equipamientos y espacios públicos en puntos estratégicos del ámbito.

Estas operaciones se desarrollan en el Capítulo 3.2 de la presente memoria.

### 3.1.7 COMPATIBILIDAD CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con el artículo 49 del RD 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 debe acreditarse la compatibilidad de la actuación con la ordenación urbanística.

Según se recoge en el apartado 3.2. Directrices de inserción de la regeneración urbana en el planeamiento urbanístico de la ERUCyL, el artículo 156 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, determina que: "*las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior*".

Con este motivo, la ordenación detallada correspondiente a la actuación de regeneración urbana se concreta a través de un Plan Especial de Reforma Interior denominado PERI del Área de Regeneración Urbana de "San Pedro - Entorno del Carmen", que tiene como prioridad la rehabilitación y mantenimiento de la edificación, y la calidad del diseño y proyecto urbano. El desarrollo del PERI garantiza la compatibilidad de la actuación con la ordenación urbanística, así como la articulación entre los diferentes usos, espacios (públicos y privados) e infraestructuras del ámbito; y su correcta inserción en la estructura urbana, complementando a la planificación general.

Por tanto, las determinaciones del PERI no contradicen lo establecido sobre el ámbito por el PGOU de Soria y Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Conjunto Histórico de Soria (PERIPCH), limitándose a complementar y/o modificar aspectos relacionados con la singularidad de la actuación en materia de regeneración urbana según lo previsto en la legislación vigente.

### 3.1.8 MOVILIDAD

#### 3.1.8.1 JERARQUIZACIÓN DEL TRÁFICO

El presente PERI propone una jerarquización del viario tendente a concentrar los tráficos locales y de paso sobre los viarios principales que cruzan el ámbito de este a oeste. Si bien se tiene en consideración la propuesta de un nuevo viario perimetral, apuntada en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible que uniría las calles Santa Cruz y Santa Apolonia con la N-111, el estado de tramitación de dicho Plan y las dudas respecto a esta vía aconsejan su planteamiento como meramente indicativo, resolviendo los tránsitos en la Calle Santa Cruz de forma autónoma, pudiéndose adaptar posteriormente a la solución definitiva del PMUS.

Los espacios públicos interiores a las distintas piezas residenciales se reservarían para el acceso a edificios y para la dotación local de plazas de aparcamiento, dada la inexistencia de otras actividades que justifiquen la necesidad de caracterizarlos de otro modo.

De esta forma, la red de itinerarios principales estaría formada por las siguientes calles:

1. N-234 (Calle San Agustín, calle Obispo Agustín, Plaza Cinco Villas, calle Cuesta de la Dehesa Serena, Plaza Tirso de Molina).



CV: BOCYL-D-27072021-19

2. Calle las Postas (hasta su encuentro con calle San Lorenzo).
3. Calle Sanz Oliveros.

A esta red principal se superpone el resto del viario, que da acceso al interior de las diversas piezas residenciales y conjuntos de viviendas. Para ellos, el PERI propone una reordenación de circulaciones tendente a estructurar los sentidos de circulación y accesos desde el exterior, y las zonas de aparcamiento; con el doble objetivo de reducir la conflictividad existente, como consecuencia de la falta de jerarquía y señalización horizontal, y desincentivar tráficos de paso que deben canalizarse hacia el viario principal. Esta red tendrá un carácter de convivencia entre los distintos modos de movilidad, facilitando la accesibilidad peatonal y la movilidad ciclista.

Hay que destacar como aspecto fundamental que estructura la propuesta, la caracterización de la N-234 como vía urbana, a partir de la transformación de su sección para incorporar bandas de aparcamiento, ajustar el ancho de los carriles de circulación y calmar el tráfico, e incorporar la movilidad ciclista.

La propuesta descrita se representa gráficamente en el Plano de Ordenación PO-02 del presente PERI.

#### 3.1.8.2 ITINERARIOS PEATONALES - CICLISTAS

El presente PERI propone una red de itinerarios peatonales que facilite el tránsito norte-sur, permeabilizando la N-234, aprovechando su caracterización como vía urbana. La caracterización del viario interior de convivencia permite a los proyectos de obras correspondientes plantear la resolución de estos itinerarios de forma compartida con la circulación ciclista, conforme a lo que en su momento decida el Ayuntamiento.

Esta red, representada también en el esquema del punto anterior, plantea una serie de conexiones transversales a la N-234. La primera desde la plaza Tovasol hacia la calle las Postas y el final del eje Zapatería-Real. Con este mismo eje se conectan la costanilla de El Matadero y la zona de La Arboleda, a través de la travesía Postas. Un segundo tramo, conectaría con la plaza de Ramón Ayllón, a través de la plaza y la travesía Cinco Villas y desde ahí a través de la calle del Carmen con la plaza Fuente Cabrejas, en el eje Zapatería-Real. Con la plaza de Ramón Ayllón conectaría también la calle Aguirre y Condes de Gómara, para la que la propuesta asume el proyecto de reurbanización planteado por el Ayuntamiento (en proceso de adjudicación en el momento de redacción del Plan) y se limita el acceso desde la calle Doctrina para favorecer el carácter peatonal. Se propone habilitar otros pasos desde la zona del colegio y el parque de La Arboleda hacia la zona de las calles Arboleda, Moncayo y cuesta San Blas. Por último, en este sentido transversal a la N-234, se conectaría la calle San Martín con la Plaza Tirso de Molina y la calle Condes de Gómara.

En sentido paralelo a la N-234, se propone conectar el eje Zapatería-Real con la plaza de San Pedro, como parte de una estrategia de mayor entidad para conectar el centro histórico con el río Duero.

La movilidad ciclista se articularía a través de la N-234 en sentido este-oeste, y gracias a la red interior de convivencia en sentido norte-sur. Esta voluntad de fomento de la movilidad ciclista se alinea con las estrategias planteadas en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

#### 3.1.8.3 APARCAMIENTO

En cuanto al aparcamiento, debe señalarse en primer lugar que, conforme a lo recogido en la Memoria Informativa del PERI, existe un **déficit de plazas de aparcamiento** en el ámbito, ya que arroja un parámetro de **0,23 plazas por cada 100**



CV: BOCYL-D-27072021-19

**m² edificables**, muy alejado del parámetro de 1 plaza cada 100 m² edificables del artículo 104.1 RUCyL. El indicador arroja su valor más alto en el subámbito 5 del diagnóstico, con 0,37 plazas /100 m²c.

Los resultados del análisis se recogen en los siguientes cuadros.

| Subámbito | Plazas de aparcamiento | Edificación (m2c) |
|---|---|---|
| Subámbito 1 | 82 | 41.363,87 |
| Subámbito 2 | 120 | 51.766,10 |
| Subámbito 3 | 79 | 32.508,33 |
| Subámbito 4 | 52 | 25.602,27 |
| Subámbito 5 | 36 | 9.812,08 |
| TOTAL Ámbito | 369 | 161.052,65 |

| Subámbito | Aparcamiento (plazas/100 m2c) |
|---|---|
| Subámbito 1 | 0,20 |
| Subámbito 2 | 0,23 |
| Subámbito 3 | 0,24 |
| Subámbito 4 | 0,20 |
| Subámbito 5 | 0,37 |
| TOTAL Ámbito | 0,23 |
| *Óptimo* | *1* |

La conclusión de que existe una necesidad de plazas queda además respaldada por la percepción ciudadana, ya que, en la encuesta efectuada dentro del proceso de participación, casi un **80%** de los encuestados consideraban que en el barrio no hay **suficientes plazas de aparcamiento**, frente a un 9% que afirmó lo contrario.

En consecuencia, la necesidad de plazas de aparcamiento requiere de una reordenación del interior de las piezas residenciales para la distribución de las plazas de manera más racional y formal, sin perder calidad en el espacio libre estancial o peatonal. Como esta operación no resulta suficiente para aumentar la oferta de plazas, al menos hasta un parámetro próximo a 0,5 plazas /100 m²c (valor que podría considerarse que queda compensado con la existencia de aparcamientos y garajes privados); se incluye, la incorporación de bandas de aparcamiento (según las posibilidades de la sección) dentro de propuesta de caracterización de la N-234 como vía urbana.

Asumiendo el proyecto de reurbanización planteado por el Ayuntamiento (en proceso de adjudicación en el momento de redacción del Plan) y que implica la eliminación de al menos 33 plazas de aparcamiento en la calle Condes de Gomara, y el planteamiento realizado por el Plan de Movilidad Urbana Sostenible para la calle Santa Cruz que supone la eliminación de la banda de aparcamiento (con un total de 11 plazas); la propuesta consigue aumentar hasta 397 el total de plazas de aparcamiento en el ámbito, **generando más de 70 nuevas plazas**.



CV: BOCYL-D-27072021-19

En el Plano de Ordenación PO-03 se representa la nueva distribución de aparcamientos propuesta. El valor del parámetro consigue incrementarse en la mayoría de los subámbitos (salvo en los afectados por la reurbanización de la calle Condes de Gomara), llegando incluso a superar las 0,5 plazas cada 100 m² edificables en el subámbito 5. Este aumento puede apreciarse conforme a lo recogido en la siguiente tabla.

| Subámbito | Plazas de aparcamiento | Edificación (m2c) |
|---|---|---|
| Subámbito 1 | 76 | 41.363,87 |
| Subámbito 2 | 74 | 51.766,10 |
| Subámbito 3 | 99 | 32.508,33 |
| Subámbito 4 | 77 | 25.602,27 |
| Subámbito 5 | 71 | 9.812,08 |
| TOTAL Ámbito | 397 | 161.052,65 |

| Subámbito | Aparcamiento (plazas/100 m2c) |
|---|---|
| Subámbito 1 | 0,18 |
| Subámbito 2 | 0,14 |
| Subámbito 3 | 0,30 |
| Subámbito 4 | 0,30 |
| Subámbito 5 | 0,72 |
| TOTAL Ámbito | 0,25 |
| *Óptimo* | *1* |

Debido a la dificultad para aumentar el número de plazas de aparcamiento hasta alcanzar el estándar propuesto en del artículo 104.1 RUCyL (o al menos un parámetro mínimo de 0,5 plazas /100 $m^2c$), sin perjuicio de disminuir la calidad del espacio público en el ámbito, se propone considerar la incorporación de espacios de aparcamiento en las futuras actuaciones que se planifiquen en el entorno del PERI.

### 3.1.9 AFECCIÓN SOBRE EL DESPLIEGUE DE REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

Las determinaciones del PERI no introducen modificaciones respecto al planeamiento previo relativas al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En cualquier caso, se recibe informe de la administración responsable, incorporándose a la normativa las condiciones requeridas.



CV: BOCYL-D-27072021-19

## 3.2 PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

### 3.2.1 ACTUACIONES SOBRE EL TEJIDO URBANO

#### 3.2.1.1 AA-1 Y 2. CALLE PLATERÍAS

El ámbito corresponde con el recogido por el PERIPCH, que incluye la manzana delimitada por las calles Platerías, Obispo Agustín, Tovasol y la plaza de la Concatedral, como una Actuación Aislada de Normalización.

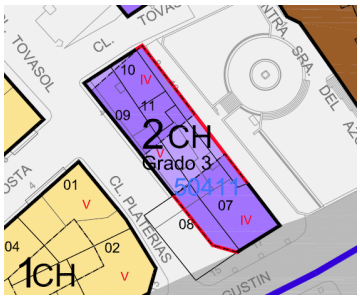
El objetivo principal del PEPIPCH es resolver el estrechamiento que se produce en la Calle Platerías en su encuentro con la Calle Obispo Agustín, prolongando la alineación actual que amplía la anchura de dicha calle, de unos 4 metros a 12 metros después de la ampliación. Además, da una ordenación de volúmenes indicativa para la manzana resultante.

Las edificaciones existentes en el ámbito son:

- Parcelas 5041107 y 08, frente a la Calle Obispo Agustín, de 3 plantas. Se encuentran en mal estado.
- Parcela 5041109, con frente a la calle Platerías. Se trata de un edificio de vivienda colectiva de 5 plantas, de importante desarrollo a fachada y escaso fondo. Se ha construido ya retranqueado conforme a la nueva alineación.
- Parcelas 5041110 y 11, con edificaciones de 2 y 1 plantas respectivamente, en mal estado.

El PGOU vigente delimita el ámbito con los siguientes datos numéricos, siendo mantenidos por el PERIPCH:

- Superficie UN: 725,04 $m^2$
- Superficie neta: 602,01 $m^2$
- Sistema Local viario de cesión: 123,03 $m^2$
- Aprovechamiento propio de la Unidad: 1.500,83 $m^2$
- Coeficiente de edificabilidad: 2,08 $m^2/m^2$
- Gestión: Proyecto de Normalización




Partiendo de estos datos, el presente PERI diseña una nueva solución que cumple con los objetivos planteados y que soluciona aspectos no resueltos anteriormente.

Respecto a la volumetría propuesta por el PERIPCH se modifican aspectos importantes, ya que éste planteaba como solución dos piezas rectangulares en los extremos de la manzana, dejando como espacio libre la zona central.

Esta solución resulta incompatible con el mantenimiento del bloque de vivienda colectiva existente, en funcionamiento y habitado. La propuesta del PERI pasa por el mantenimiento de dicho edificio, que además puede ser objeto de alguna de las actuaciones de regeneración objeto principal de la redacción del Plan.



CV: BOCYL-D-27072021-19

Se propone la ordenación en tres volúmenes de 4 plantas, utilizando dos de ellos para ocultar la medianera posterior del edificio de la calle Platerías. El tercer volumen configura el frente a la Calle Obispo Agustín, ajustándose al cambio de alineación previsto ya en el PGOU.

Esta distribución de volúmenes permite la apertura visual hacia la Concatedral y un paso peatonal ajardinado.

El acceso a los edificios con frente a la Plaza se organiza con un patio en el que se sitúan los portales y un ascensor que puede dar servicio tanto a los nuevos volúmenes como al edificio de la calle Platerías.



CV: BOCYL-D-27072021-19

En lo relativo a la edificabilidad propuesta por la nueva ordenación, se parte de las siguientes premisas:

- En el PGOU no se tiene en consideración la existencia de la edificabilidad consolidada de la parcela 5041109, que no se puede eliminar ni, por tanto, compensar en otra parte del ámbito. Esto obliga a aislar del cálculo de los aprovechamientos a esta parcela, otorgando al resto, conforme al PGOU, el correspondiente de forma proporcional a sus superficies.
- Así, se mantiene el coeficiente de edificabilidad recogido en el PGOU sobre el resto de la unidad, considerando como “existente” la edificabilidad de la parcela 09.

En lo relativo a la gestión del ámbito, es posible su división en dos para facilitar el desarrollo del mismo.

| | |
|---|---|
| Superficie total Platerías: | 725 $m^2_s$ |
| Superficie Platerías 1: | 458 $m^2_s$ |
| Superficie Platerías 2: | 267 $m^2_s$ |

Se asigna la edificabilidad conforme al coeficiente 2,08 $m^2/m^2$, correspondiendo a la superficie resultante de restar la parcela 09 una edificabilidad total de 1.216 $m^2_c$.

La distribución de edificabilidades se resume de la siguiente forma:



CV: BOCYL-D-27072021-19

| PLATERÍAS 1 | |
|---|---|
| REFERENCIA CATASTRAL | SUPERFICIE m2s |
| 5041107WM4254S | 278 |
| 5041108WM4254S | 180 |
| ESPACIO PÚBLICO | 0 |
| TOTAL | 458 |

| SUPERFICIES (m2s) | INICIAL | FINAL |
|---|---|---|
| SUPERFICIE PRIVADA | 458 | 293 |
| SUPERFICIE PÚBLICA | 0 | 165 |
| TOTAL | 458 | 458 |
| | | |
| EDIFICABILIDAD (m2c) | PGOU \| PECH | PERI |
| RESIDENCIAL | 954 | 954 |
| | | |
| MANZANA | M1 | TOTAL |
| SUP. TOTAL (m2s) | 331 | 331 |
| SUP. OCUPADA (m2s) | 239 | 239 |
| SUP. LIBRE (m2s) | 93 | 93 |
| ALTURA (nº plantas) | 4 | |
| EDIFICABILIDAD (m2c) | 954 | 954 |

| PLATERÍAS 2 | |
|---|---|
| REFERENCIA CATASTRAL | SUPERFICIE m2s |
| 5041109WM4254S | 141 |
| 5041110WM4254S | 64 |
| 5041111WM4254S | 34 |
| ESPACIO PÚBLICO | 28 |
| TOTAL | 267 |

| SUPERFICIES (m2s) | INICIAL | FINAL |
|---|---|---|
| SUPERFICIE PRIVADA | 239 | 247 |
| SUPERFICIE PÚBLICA | 28 | 20 |
| TOTAL | 267 | 267 |
| | | |
| EDIFICABILIDAD (m2c) | PGOU \| PECH | PERI |
| RESIDENCIAL EXISTENTE | 705 | 705 |
| RESIDENCIAL NUEVA | 262 | 262 |
| MANZANA | PARC. 09 | PARC. 10-11 |
| SUP. TOTAL (m2s) | 141 | 106 |
| SUP. OCUPADA (m2s) | 141 | 80 |
| SUP. LIBRE (m2s) | 0 | 26 |
| ALTURA (nº plantas) | 5 | 3 / 4 |
| EDIFICABILIDAD (m2c) | *705* | 262 |
| | *EXISTENTE* | |

Que en conjunto cumple con las determinaciones del PGOU.

| SUPERFICIES (m2s) | INICIAL | FINAL |
|---|---|---|
| SUPERFICIE PRIVADA | 697 | 540 |
| SUPERFICIE PÚBLICA | 28 | 185 |
| TOTAL | 725 | 725 |
| | | |
| EDIFICABILIDAD (m2c) | PGOU \| PECH | PERI |
| RESIDENCIAL | 1.216 | 1.216 |

### 3.2.1.2 AA-3. CALLE TOVASOL

Este ámbito quedaba recogido en el PERIPCH, con el objetivo de completar la ordenación en el entorno del Claustro de San Pedro y Concatedral. Incluye la parcela 03 de la manzana 48420. Está incluida en el entorno de protección del Claustro de San Pedro.

En la actualidad es una parcela libre de edificación entre las Calles Tovasol, Trinidad y Nuestra Señora de Azogue, completando la manzana una edificación de 2 plantas en la esquina sureste.

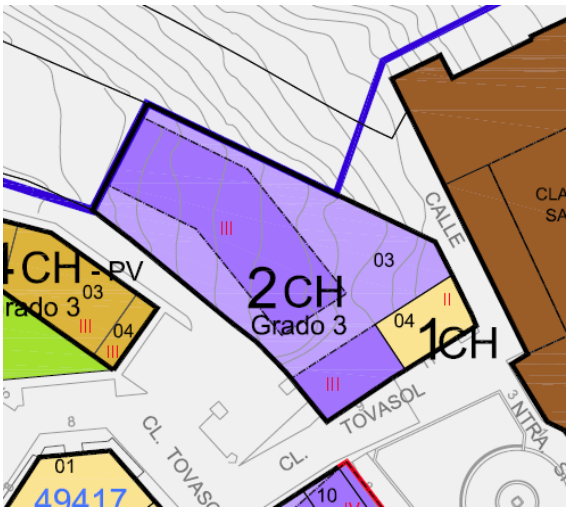
La ordenación prevista en el PGOU 2012 y en el PERIPCH asigna una edificabilidad de 1,25 $m^2/m^2$ y señala como ordenación indicativa un volumen que completa el de la parcela 04 y un bloque de tres plantas, en sentido Norte-Sur.



CV: BOCYL-D-27072021-19

Los parámetros establecidos por el planeamiento previo son los siguientes:

- Superficie en la Unidad: 1.112,04 $m^2$
- Aprovechamiento propio de la Unidad: 1.390,05 $m^2$
- Gestión: Proyecto de Normalización.



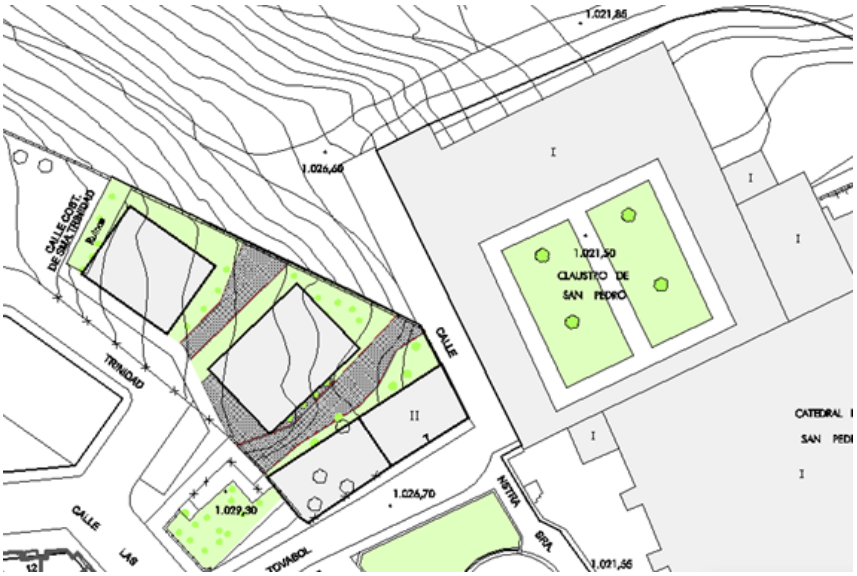

Partiendo de estos datos, el presente PERI diseña una nueva solución que cumple con los objetivos planteados y que soluciona aspectos no resueltos anteriormente.

Respecto a la volumetría propuesta por el PERIPCH se modifican aspectos importantes, ya que éste planteaba como solución una pieza con desarrollo paralelo a la calle Tovasol que penalizaba las vistas de la Concatedral desde el interior del barrio y generaba unas alturas excesivas dada la pendiente de la calle.

La propuesta del PERI mantiene el volumen edificable previsto en el planeamiento previo, ordenándolo en tres volúmenes. El primero completa el frente sureste con una edificación de 3 plantas, dividiéndose el bloque longitudinal en dos de menor tamaño, de forma que no se produzca una barrera entre el barrio y el Claustro.



CV: BOCYL-D-27072021-19




| TOVASOL | |
|---|---|
| **REFERENCIA CATASTRAL** | **SUPERFICIE m2s** |
| 4842003WM4254S | 1112 |

| **SUPERFICIES (m2s)** | **INICIAL** | **FINAL** |
|---|---|---|
| SUPERFICIE PRIVADA | 1.112 | 987 |
| SUPERFICIE PÚBLICA | - | 125 |
| **TOTAL** | **1.112** | **1.112** |

| **EDIFICABILIDAD (m2c)** | **PGOU \| PECH** | **PERI** |
|---|---|---|
| RESIDENCIAL | 1.389 | 1.389 |

| **MANZANA** | **M1** | **TOTAL** |
|---|---|---|
| SUP. TOTAL (m2s) | 987 | **987** |
| SUP. OCUPADA (m2s) | 463 | **463** |
| SUP. LIBRE (m2s) | 524 | **524** |
| ALTURA (nº plantas) | 3 | |
| EDIFICABILIDAD (m2c) | 1.389 | **1.389** |



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.2.1.3 AA-4 A-B. CALLE REAL – CALLE DIEGO MARTÍNEZ DE TARDESILLAS

El ámbito del PERI presenta una notable necesidad de nuevos equipamientos, no existiendo parcelas de titularidad pública disponibles. En este contexto, surge la oportunidad de obtener una parcela en la calle Real, en este momento ocupada por las ruinas de un edificio de cierto interés para equipamiento.

Así, se delimita un Ámbito de Actuación Aislada discontinuo, que incluye:

- Las parcelas 4839808, 09 y 10, con calificación residencial y de titularidad privada, situadas en la calle Real.
- La parcela 5240810, con titularidad pública y calificación de equipamiento público, situada en la Calle Diego Martínez de Tardesillas.

Las características de forma y situación de ambas parcelas recomiendan un intercambio de las calificaciones de las mismas, así:

- Se recuperan los restos del edificio catalogado en la calle Real con la instalación de un equipamiento conservando la volumetría original. Se asigna la Norma Zonal R3, que permite el uso de equipamiento y, al mismo tiempo, garantiza la conservación del edificio existente, la volumetría y el carácter de fachada contigua de la calle.
- Se completa la manzana residencial de la Calle Diego Martínez de Tardesillas con la misma tipología de la edificación existente. Esta última parcela es de forma alargada y con importante pendiente, con dificultad para la instalación de un equipamiento de dimensiones aptas para los usos que debería albergar, mientras que resulta adecuada para completar una manzana cerrada residencial.

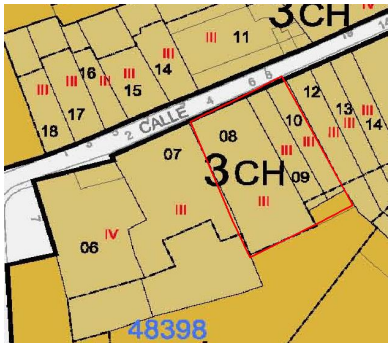
***Parcelas Calle Real***



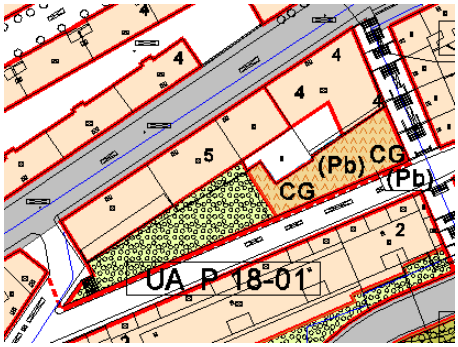
CV: BOCYL-D-27072021-19

*Parcela Calle Diego Martínez de Tardesillas*

La ordenación vigente es:




*Calle Real*

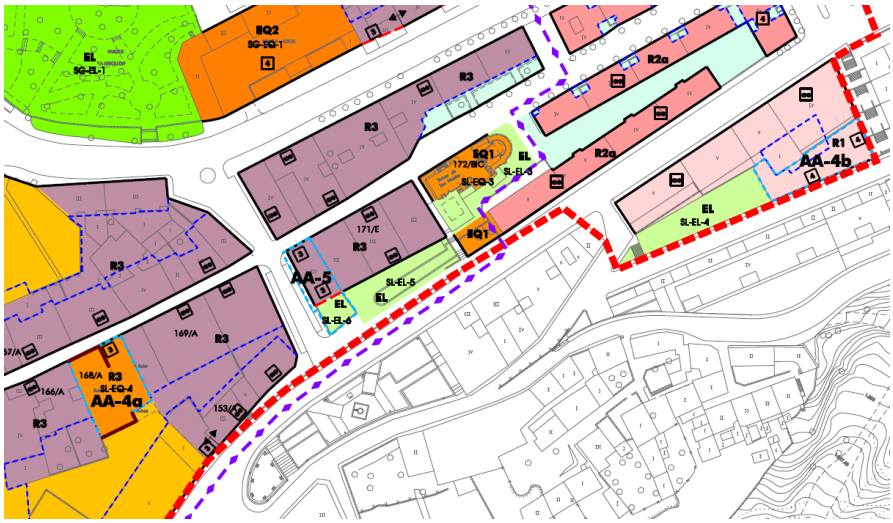



*Calle Diego Martínez de Tardesillas*

La solución planteada por el PERI califica como equipamiento público y espacio libre las parcelas de la calle Real y como residencial, Norma Zonal R1, la parcela de Diego Martínez de Tardesillas. En la operación se incrementan ligeramente los estándares dotacionales previos y el aprovechamiento residencial que corresponde a las parcelas de la calle Real, cubriéndose la mayor edificabilidad residencial con la superficie dotacional.



CV: BOCYL-D-27072021-19




La situación de partida es la siguiente:

CALLE REAL

| PARCELA | SUPERFICIE | OCUPACIÓN PLANTA | EDIFICABILIDAD PERI-PEPCH | NORMA ZONAL | USO | Nº PLANTAS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4839808 | 318 | 318 | 954 | R3 Manzana Casco Histórico | Residencial (R3) | 3 |
| 4839809 | 91 | 91 | 273 | | Residencial (R3) | 3 |
| 4839810 | 96 | 95 | 286 | | Residencial (R3) | 3 |
| TOTAL | 505 | | 1.513 | | | |

CALLE DIEGO MARTÍNEZ DE TARDESILLAS

| PARCELA | SUPERFICIE | USO | NORMA ZONAL |
|---|---|---|---|
| 5240810 | 409 | Equipamiento | EQ Equipamiento |
| TOTAL | 409 | | |

La propuesta de AA-4 del presente PERI es:

CALLE REAL

| PARCELA | SUPERFICIE | USO | NORMA ZONAL |
|---|---|---|---|
| EQUIPAMIENTO PÚBLICO | 505 | Equipamiento | R3 Manzana Casco Histórico |
| TOTAL | 505 | | |

CALLE DIEGO MARTÍNEZ DE TARDESILLAS

| PARCELA | SUPERFICIE | OCUPACIÓN PLANTA (4PL) | Nº PLANTAS | EDIFICABILIDAD PERI | USO | NORMA ZONAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RESIDENCIAL | 409 | 368 | 1 \| 4 | 1.513 | Residencial | R1 Manzana Cerrada |
| TOTAL | 409 | 368 | | 1.513 | | |



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.2.1.4 AA-5. TRAVESÍA DE LAS POSTAS

La actuación comprende los dos solares situados en la esquina de la Calle Real con la Travesía de Postas, 4939404 y 05. La parcela 04 albergaba un edificio incluido en el Catálogo de Protección del PERIPCH, hoy desaparecido.

En el PERIPCH se señalaban unas alineaciones que convertían en viario parte de dichas parcelas. Al no estar ejecutado este cambio de alineación, se delimita un ámbito de Actuación Aislada para su correcto desarrollo.

Dadas las características de la parte posterior de las parcelas, con difíciles accesos por los desniveles existentes, se opta por delimitar una zona verde que resuelva el desnivel.

Los datos de la Actuación Aislada son:

***Superficies catastrales iniciales***

| REFERENCIA CATASTRAL | SUPERFICIE m2s |
|---|---|
| 4939404 | 286 |
| 4939405 | **29** |
| **TOTAL** | **315** |

***Ordenación resultante***

| PARCELA | SUPERFICIE (m2s) | OCUPACIÓN PLANTA | Nº PLANTAS | EDIFICABILIDAD (m2c) | USO |
|---|---|---|---|---|---|
| RESIDENCIAL | 185 | 185 | 3 | 555 | Residencial (R3) |
| ESPACIO LIBRE | 99 | | | | |
| VIARIO TRAVESÍA POSTAS | 31 | | | | |
| **TOTAL** | **315** | | | **555** | |

Se mantiene la edificabilidad asignada en el PERIPCH.



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.2.1.5 AA-6. CALLE SANTÍSIMA TRINIDAD

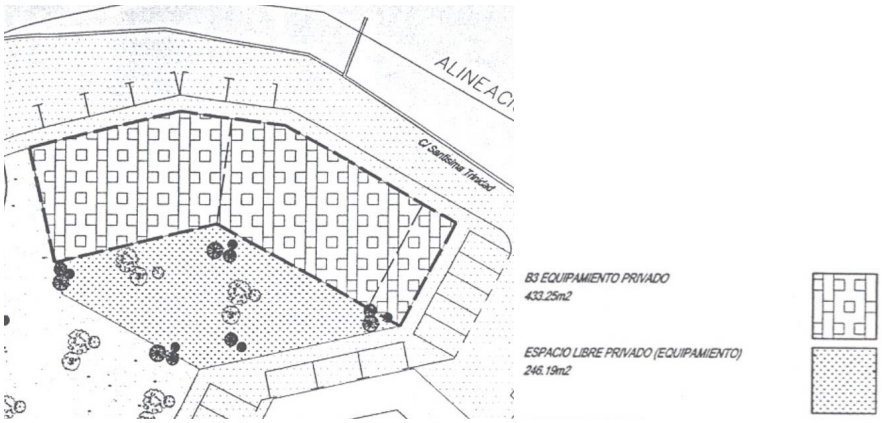
**A. ÁMBITO Y ANTECEDENTES**

El ámbito de actuación aislada, en Suelo Urbano Consolidado, incluye una única parcela resultante del desarrollo de la **Modificación Puntual nº 10 del PERIPCH-94 relativa a la Unidad de Ejecución "UE1 Tovasol"**, aprobada por el pleno del Ayuntamiento de Soria con fecha 13/3/2003.

El desarrollo del ámbito se realizó mediante Proyecto de Actuación aprobado en 2004 estando su urbanización completamente ejecutada y edificadas las parcelas residenciales previstas.

La parcela incluida en la AA-6 es la única todavía libre de edificación del desarrollo, identificada como B3 en el Proyecto de Actuación y con Norma Zonal "Equipamiento privado" de la MP nº10.

Las condiciones de desarrollo de la parcela son las siguientes:






CV: BOCYL-D-27072021-19

1. Ocupación: 100% de la parte señalada como equipamiento. 433,25 $m^2$s.
2. Altura: Tres plantas, no permitiéndose planta de ático ni bajo cubierta por encima de ellas, salvo en la alineación con c/ Pozo Albar, donde habrá una planta de ático retranqueada 3,60 metros de la alineación
3. Edificabilidad: 1.153,16 $m^2$ - 1,7 $m^2/m^2$ sobre el total de la parcela
4. Usos:
   a. Uso genérico: equipamiento
   b. Uso característico: equipo en localización compacta.
   c. Usos compatibles: Los usos compatibles serán todos salvo el de viviendas e industrial, es decir, serán usos compatibles el comercial, las oficinas, los espectáculos, los centros de reunión y las dotaciones tales como **hoteles**, guarderías infantiles, residencias de ancianos, etc.

Posteriormente se aprueba el **PERIPCH de 2014** en el que, por error, se modifica la regulación para esta parcela. Esta modificación no se señala expresamente como tal en el plano 06, de variaciones puntuales respecto a lo existente y el planeamiento anterior, que señala las alteraciones en color morado.

Se constata que es un error en el plano de ordenación, ya que los propietarios de la parcela presenten una alegación a la aprobación inicial solicitando un aumento de edificabilidad hasta los 1.700 $m^2_c$.

En el Informe Técnico de contestación el equipo redactor del PERIPCH señala lo siguiente:

> 4.- En este caso concreto posee una superficie de parcela de 433.25 m2, con unas alturas de B+ II, y un fondo de 11 metros, su edificabilidad es de 1.7 m2 asignándole a esta parcela 1153.16m2.
> Su propuesta volumétrica contemplaría hasta 1300m2, con el número de plantas asignado y las alineaciones establecidas.
> Se han solicitado 1700 m2, aumentando por tanto en una altura por encima su volumetría de lo establecido, y proponiendo un índice de ponderación de 1,47 de aumento de edificabilidad.
> Se propone por tanto su desestimación e ir a lo indicado en la alegación genérica.

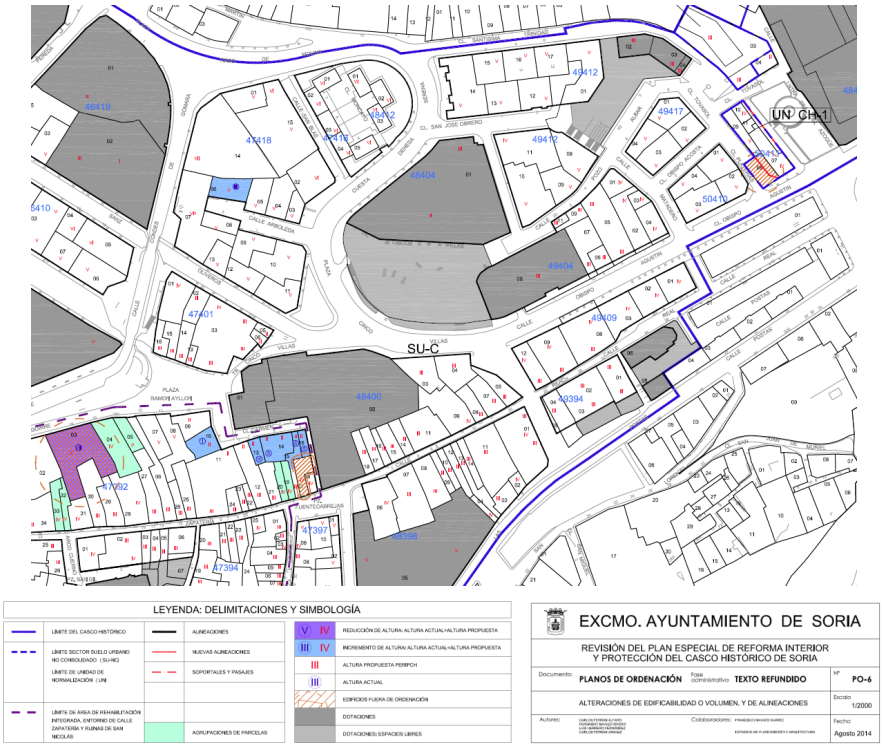
En esta contestación el equipo redactor del PERIPCH describe la situación en que se encuentra la parcela, reconociendo que la edificabilidad es de **1.153,16 $m^2c$,** que es la que el establece la **Modificación Puntual nº 10 del PERIPCH-94 relativa a la Unidad de Ejecución "UE1 Tovasol"**, aprobada por el pleno del Ayuntamiento de Soria con fecha 13/3/2003, y que es la recogida por el presente PERI.[2]

Se confirma, por tanto, que el propio PERIPCH reconoce una edificabilidad de 1.153,16 m2c, que corresponde con la establecida en la MPnº 10.

[2] ***Se adjunta como anexo la alegación presentada en la exposición pública del PERIPCH y la contestación del equipo redactor del mismo.***



CV: BOCYL-D-27072021-19




A continuación se describen las diferencias entre la MPnº10 y lo grafiado en el PERIPCH:

1. Norma Zonal de aplicación. Los datos comparados son los siguientes:

| | **MP Nº 10<br>Norma Zonal "Equipamiento"** | **PERIPCH<br>Norma Zonal 4CH grado 3º** |
|---|---|---|
| **OCUPACIÓN** | 100% de la parte señalada como equipamiento. 433,25 $m^2_s$. | 30%<br>Superficie parcela 434 $m^2_s$ |
| **ALTURA** | 3 plantas | 2 plantas |
| **EDIFICABILIDAD** | 1,7 $m^2/m^2$ sobre el total de la parcela<br>**1.153,16 $m^2_c$** | 0,5 $m^2$ / $m^2$ (con la delimitación de parcela del PERIPCH)<br>**217 $m^2_c$** |

2. Se señala la parte libre de la parcela como zona verde en continuidad con el parque ya ejecutado, sin corresponder con el planeamiento aprobado ni con la realidad actual, ya que la parcela se encuentra registrada con toda su superficie y vallada.

   Así mismo, no prevé ningún mecanismo de obtención de la zona verde ni de compensación por el cambio de uso y de edificabilidad.

En los planos del PERIPCH de 2014 se grafía la parcela correspondiente al volumen previsto en la MP asignándola una ocupación del 100% de la misma y una altura permitida de 3 plantas, siendo contradictorio con las condiciones de la norma zonal



CV: BOCYL-D-27072021-19

4CH en su grado 3º ya que, en ese caso, se debería haber dibujado una ocupación que correspondiera con el 30% de la parcela delimitada y una altura máxima de 2 plantas.

Por tanto, se deduce que la ordenación establecida en el PERIPCH de 2014 tiene aspectos contradictorios en el mismo documento y que la ordenación correcta es la establecida en la documentación de la MP nº 10 del PERIPCH-94 aprobada en el año 2003.

**B. OBJETIVO DE LA DELIMITACIÓN.**

El objetivo principal de la delimitación de la Actuación Aislada es corregir los errores grafiados en el PERIPCH-2014 y, consecuentemente, devolver la ordenación a la situación original, además de:

1. Acotar los usos posibles para esta parcela, dentro del amplio listado que permitía tanto la Norma Zonal de "Equipamiento" de la MP como la Norma Zonal 4CH del PERIPCH, únicamente al uso Terciario Hotelero.
2. Ajustar la edificabilidad a las necesidades de desarrollo del uso en las condiciones y márgenes establecidos en el artículo 26, 40 y 41 del RUCyL para las modificaciones en suelo urbano consolidado.

**C. ORDENACIÓN**

La modificación afecta únicamente a la parcela catastral 4941203WM4244S, con una superficie total de 684 $m^2$.

Se propone la ampliación de la zona ocupable de parcela por la edificación, de los 433,25 $m^2_s$ actuales hasta 498 $m^2_s$, lo que genera una edificabilidad total de 1.494 $m^2_c$.

Esto supone un incremento de edificabilidad de 341 $m^2_c$ (29%) sobre la edificabilidad de la MPnº 10.

**Resumen cuantitativo.**

- Norma Zonal de aplicación EQ, con destino exclusivo de Terciario Hotelero (se señala esta calificación).
- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación: 100% de la zona calificada como hotelero; 0% en la zona calificada como espacio libre privado.
- Edificabilidad: 1.494 $m^2_c$
- Cesión de aprovechamiento: Equivalente económico del 5% del incremento del reconocido s/ MPnº 10.

### 3.2.2 TRATAMIENTO DEL VIARIO PRINCIPAL

Debido a su carga de tráfico, el viario principal debe mantener su configuración actual como calle con segregación de acera, calzada y aparcamiento.

No obstante, en aquellas zonas donde el arbolado implique la reducción del ancho de las aceras (algunos tramos puntuales de las calles Sanz Oliveros y Postas), el PERI sugiere desplazar los alcorques a la banda destinada al aparcamiento, intercalándolos entre las plazas, aunque esto implique una alteración del orden de la sección, con el



CV: BOCYL-D-27072021-19

objetivo de alcanzar un paso de al menos **dos metros de ancho**, con el fin de convertirlas en "itinerarios accesibles" en los términos de la Orden VIV/561/2010, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE nº 61 de 11 de marzo de 2010). Se trata de una normativa de obligado cumplimiento que debe tender a cumplirse en cualquier actuación de regeneración urbana.

En cualquier caso, las hileras de aparcamiento deberán tener un mínimo de 2,25 metros y la calzada no deberá reducirse por debajo de los 3 metros. Esta intervención podría reducir el número de plazas de aparcamiento en el ámbito, si bien la reducción sería tan leve que no se considera su impacto.

Únicamente en el caso de la calle Santa Cruz, de acuerdo con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, se propone la eliminación de la banda de aparcamiento para permitir la circulación en ambos sentidos.

Por otra parte, de forma singular, en el tramo en los que la calle Sanz Oliveros cruza la plaza Cinco Villas, se producirá un resalto de la calzada hasta el nivel del pavimento continuo de ese espacio, forzando a la reducción de velocidad y priorizando el cruce peatonal. La siguiente imagen recoge un ejemplo del tipo de cruce pretendido.

### 3.2.3 TRATAMIENTO DE LAS ZONAS DE COEXISTENCIA

Para la mejora del espacio público y su accesibilidad, la propuesta del PERI plantea la transformación y reorganización del espacio libre y los viarios secundarios interiores de acceso a las zonas residenciales. Se trata de configurarlos como calles de convivencia de plataforma única (según la tipología de *woonerf*), sin resaltos ni bordillos que diferencien calzada de acera, donde el espacio se comparta por peatones y vehículos de forma acorde con el carácter más templado del tráfico previsible en estos espacios.



CV: BOCYL-D-27072021-19

Las siguientes imágenes ofrecen algunos ejemplos ilustrativos del tratamiento pretendido para estos espacios.

CV: BOCYL-D-27072021-19

CV: BOCYL-D-27072021-19

CV: BOCYL-D-27072021-19

CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.2.4 ACTUACIONES SINGULARES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

El PERI propone una serie de actuaciones singulares sobre determinados espacios públicos. Se indican en el Plano de Ordenación PO-2 y son las siguientes:

- AS-1: Espacio libre en Calle Moncayo.
- AS-2: Espacio libre en San Pedro.
- AS-3: Espacio libre en Calle Postas.
- AS-4: Espacio libre en Calle Diego Martínez de Tardesillas.
- AS-5: Plaza de Ramón Ayllón.
- AS-6: Plaza de Tirso de Molina.
- AS-7: Calle Nuestra Sra. del Azogue.
- AS-8: Travesía de las Postas
- AS-9: Plaza Cinco Villas

Además, se interviene, como actuación singular en viario principal, sobre:

- AV-1: Travesía de la N-234.

Para todos ellos se establecen una serie de criterios para su tratamiento en los correspondientes proyectos, conforme a lo recogido en los siguientes epígrafes.



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.2.4.1 ESPACIO LIBRE EN CALLE MONCAYO

| DESCRIPCIÓN GENERAL | Interior del conjunto unitario “Pradillo” |
|---|---|
| NOMBRE OFICIAL | Calle Moncayo |
| CALIFICACIÓN S/ PGOU /PERIPCH | Bloque abierto de casco histórico |
| SUPERFICIE | 731 $m^2$ |
| FORMA | Rectangular |
| BORDES CON EDIFICACIÓN | Cuatro |
| BAJOS COMERCIALES | No |
| ACCESO PORTALES | Sí |
| PASOS DE PEATONES | Sí |
| SUPERFICIE PERMEABLE | <1 m2 (semipermeable) |

**PLANO GENERAL**

**IMÁGENES**

CV: BOCYL-D-27072021-19

| PROPUESTA DE INTERVENCIÓN | |
|---|---|
| Accesibilidad | Se deberá mejorar la accesibilidad del espacio a través de la incorporación de rampas que ayuden a salvar el desnivel existente desde la N-234 y la eliminación de los bordillos en las diferentes plataformas. |
| Confort | Se podrá mejorar las condiciones de confort a través del aumento de la superficie permeable y/o semipermeable, que permita la infiltración de agua. |
| Verde | Se deberá introducir vegetación intermedia y/o baja. Para la selección de la vegetación se contará con especies autóctonas de tipo arbustivo y/o herbáceo. |
| Equipamiento | Se estudiará la necesidad de mejorar la iluminación.<br>Instalación de mobiliario para uso estancial. |
| Reconocimiento | Se deberá mantener y consolidar el árbol que ocupa el centro del espacio. |
| Mantenimiento | Se deberá garantizar un nivel de mantenimiento adecuado del espacio con el desarrollo de la propuesta de intervención. |
| Paisaje | La propuesta de intervención reforzará la identidad del conjunto de Pradillo y los diferentes portales que lo componen. |



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.2.4.2 ESPACIO LIBRE EN SAN PEDRO

| DESCRIPCIÓN GENERAL | Calle Santa Mónica |
|---|---|
| NOMBRE OFICIAL | Calle Santa Mónica |
| CALIFICACIÓN S/ PGOU /PERIPCH | Espacios libres |
| SUPERFICIE | 1.721 $m^2$ |
| FORMA | Trapezoidal |
| BORDES CON EDIFICACIÓN | Dos |
| BAJOS COMERCIALES | No |
| ACCESO PORTALES | Sí |
| PASOS DE PEATONES | No |
| SUPERFICIE PERMEABLE | 335 $m^2$ (permeable) |

**PLANO GENERAL**

**IMÁGENES**

CV: BOCYL-D-27072021-19

| PROPUESTA DE INTERVENCIÓN | |
|---|---|
| Accesibilidad | Se deberá mejorar la accesibilidad del espacio a través de la incorporación de rampas que ayuden a salvar el desnivel existente y faciliten el acceso a los portales.<br>Un pavimento continuo permeable o semipermeable que resuelva la diferencia de cota con la acera perimetral. |
| Confort | Se podrá mejorar las condiciones de confort a través del aumento de la superficie permeable y/o semipermeable, que permita la infiltración de agua. |
| Verde | Se podrá introducir vegetación intermedia y/o baja. Para la selección de la vegetación se contará con especies autóctonas de tipo arbustivo y/o herbáceo. |
| Equipamiento | Se estudiará la necesidad de mejorar la iluminación.<br>Instalación de mobiliario para uso estancial. |
| Reconocimiento | Se estudiará la posibilidad de nombrar al espacio para reforzar su identidad. |
| Mantenimiento | Se deberá garantizar un nivel de mantenimiento adecuado del espacio con el desarrollo de la propuesta de intervención. |
| Paisaje | La propuesta de intervención reforzará la identidad del conjunto de San Pedro – San Vicente y los diferentes portales que lo componen. |

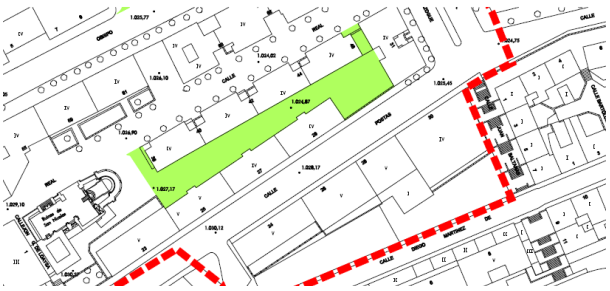


CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.2.4.3 ESPACIO LIBRE EN CALLE POSTAS

| DESCRIPCIÓN GENERAL | Espacio interbloque entre las Calles Postas y Real |
|---|---|
| NOMBRE OFICIAL | No |
| CALIFICACIÓN S/ PGOU /PERIPCH | Viario local |
| SUPERFICIE | 824 $m^2$ |
| FORMA | Rectangular |
| BORDES CON EDIFICACIÓN | Tres |
| BAJOS COMERCIALES | No |
| ACCESO PORTALES | No |
| PASOS DE PEATONES | No |
| SUPERFICIE PERMEABLE | 780 $m^2$ (semipermeable) |

**PLANO GENERAL**



**IMÁGENES**

CV: BOCYL-D-27072021-19

| PROPUESTA DE INTERVENCIÓN | |
|---|---|
| Accesibilidad | Se deberá mejorar la accesibilidad del espacio a través de un pavimento continuo permeable o semipermeable en continuidad con la calle Real. |
| Confort | Se podrá mejorar las condiciones de confort a través de la instalación de pavimento permeable y/o semipermeable, que permita la infiltración de agua.<br>Se aumentará la superficie de sombra a través de la introducción de nuevo arbolado. |
| Verde | De acuerdo a las acciones para la mejora del confort se introducirá nuevo arbolado y vegetación intermedia y/o baja.<br>Se considera que para favorecer el soleamiento el arbolado deberá ser de hora caduca. Para la selección de la vegetación intermedia y baja se contará con especies autóctonas de tipo arbustivo y herbáceo. |
| Equipamiento | Se estudiará la necesidad de mejorar la iluminación.<br>Instalación de mobiliario para uso estancial.<br>Las dimensiones permiten además la instalación de equipamiento para otros usos (infantil, deportivo, etc.) alternativo al aparcamiento, que deberá valorarse a través de un proceso de participación. |
| Reconocimiento | Se estudiará la posibilidad de nombrar al espacio para reforzar su identidad. |
| Mantenimiento | Se deberá garantizar un nivel de mantenimiento adecuado del espacio con el desarrollo de la propuesta de intervención. |
| Paisaje | La adecuación del espacio servirá a la mejora del paisaje urbano y reforzará su identidad. |



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.2.4.4 ESPACIO LIBRE CALLE DIEGO MARTÍNEZ DE TARDESILLAS

| DESCRIPCIÓN GENERAL | Calle Diego Martínez de Tardesillas |
|---|---|
| NOMBRE OFICIAL | No |
| CALIFICACIÓN S/ PGOU /PERIPCH | Espacio libre local |
| SUPERFICIE | 434 $m^2$ de espacio libre |
| FORMA | Trapezoidal |
| BORDES CON EDIFICACIÓN | Uno |
| BAJOS COMERCIALES | No |
| ACCESO PORTALES | No |
| PASOS DE PEATONES | No |
| SUPERFICIE PERMEABLE | 833 $m^2$ |

**PLANO GENERAL**

**IMÁGENES**

CV: BOCYL-D-27072021-19

| PROPUESTA DE INTERVENCIÓN | |
|---|---|
| Accesibilidad | Se deberá mejorar la accesibilidad del espacio a través de la eliminación del vallado perimetral y la incorporación de un sendero peatonal accesible. |
| Confort | Se deberán mantener las condiciones de confort garantizando que se mantenga la superficie permeable y/o semipermeable existente, que permita la infiltración de agua.<br>Se aumentará la superficie de sombra a través de la introducción de nuevo arbolado. |
| Verde | De acuerdo a las acciones para la mejora del confort se introducirá nuevo arbolado y vegetación intermedia y/o baja.<br>Se considera que para favorecer el soleamiento el arbolado deberá ser de hora caduca. Para la selección de la vegetación intermedia y baja se contará con especies autóctonas de tipo arbustivo y herbáceo. |
| Equipamiento | Se estudiará la necesidad de mejorar la iluminación.<br>Instalación de mobiliario para uso estancial. |
| Reconocimiento | Se estudiará la posibilidad de nombrar al espacio para reforzar su identidad. |
| Mantenimiento | Se deberá garantizar un nivel de mantenimiento adecuado del espacio con el desarrollo de la propuesta de intervención. |
| Paisaje | La adecuación del solar existente mejorará el paisaje urbano y reforzará la identidad del entorno y del espacio. |

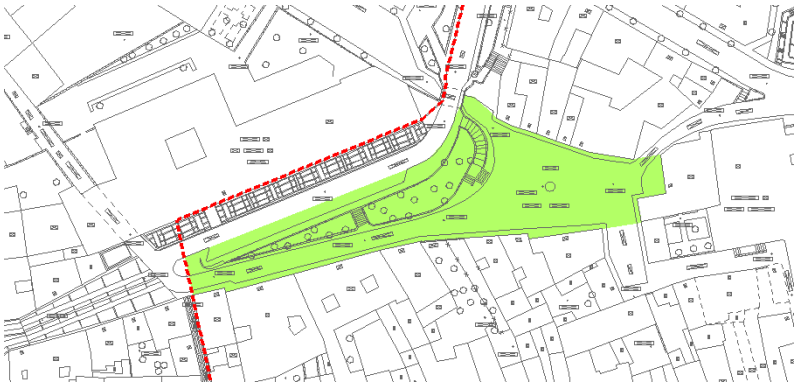


CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.2.4.5 PLAZA DE RAMÓN AYLLÓN

| DESCRIPCIÓN GENERAL | Plaza de Ramón Ayllón |
|---|---|
| NOMBRE OFICIAL | Plaza de Ramón Ayllón |
| CALIFICACIÓN S/ PGOU /PERIPCH | Viario local / espacio libre local |
| SUPERFICIE | 2.705 $m^2$ |
| FORMA | Trapezoidal |
| BORDES CON EDIFICACIÓN | Todos |
| BAJOS COMERCIALES | Sí |
| ACCESO PORTALES | Sí |
| PASOS DE PEATONES | Sí |
| SUPERFICIE PERMEABLE | 376 $m^2$ |

**PLANO GENERAL**



**IMÁGENES**

CV: BOCYL-D-27072021-19

| PROPUESTA DE INTERVENCIÓN |
|---|
| Su localización singular en el ámbito, como rótula entre el barrio de San Pedro y el casco antiguo, y su condición de oportunidad como espacio público que fomente el encuentro entre vecinas y vecinos de todas las edades, permite formular las siguientes propuestas:<br>1. Acondicionamiento de un espacio para usos lúdicos y/o deportivos mixtos, las opciones pueden contemplar desde la introducción de juegos infantiles, pistas de fútbol y basket hasta zonas de patinaje y *skate*.<br>2. Habilitación y pavimentación de la plataforma peatonal en continuidad con las calles Aguirre y Doctrina, hasta la Travesía Cinco Villas.<br>3. Reserva de una zona acotada para aparcamiento en el lado sur de la plaza.<br>4. Acondicionamiento de una salida de viario rodado para la Calle Aguirre hacia la Travesía Cinco Villas.<br>El diseño pormenorizado de la pieza corresponderá al correspondiente proyecto, limitándose el presente PERI a señalar los anteriores criterios de tratamiento. |

| OTRAS PROPUESTAS | |
|---|---|
| Accesibilidad | Se deberá mejorar la accesibilidad del espacio a través de la incorporación de un pavimento continuo permeable o semipermeable que resolvería la diferencia de cota con la acera perimetral. |
| Confort | Se deberán mantener las condiciones de confort garantizando que se mantenga la superficie permeable y/o semipermeable existente, que permita la infiltración de agua.<br>Se aumentará la superficie de sombra a través de la introducción de nuevo arbolado. |
| Verde | De acuerdo a las acciones para la mejora del confort se introducirá nuevo arbolado y vegetación intermedia y/o baja.<br>Se considera que para favorecer el soleamiento el arbolado deberá ser de hora caduca. Para la selección de la vegetación intermedia y baja se contará con especies autóctonas de tipo arbustivo y herbáceo. |
| Equipamiento | Se estudiará la necesidad de mejorar la iluminación.<br>Introducción de mobiliario para uso estancial. |
| Reconocimiento | SC |
| Mantenimiento | Se deberá garantizar un nivel de mantenimiento adecuado del espacio con el desarrollo de la propuesta de intervención. |
| Paisaje | La adecuación de la plaza como zona peatonal y estancial mejorará el paisaje urbano y reforzará la identidad del espacio. |



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.2.4.6 PLAZA DE TIRSO DE MOLINA

| DESCRIPCIÓN GENERAL | Plaza de Tirso de Molina |
|---|---|
| NOMBRE OFICIAL | Plaza de Tirso de Molina |
| CALIFICACIÓN S/ PGOU /PERIPCH | Viario local / aparcamiento |
| SUPERFICIE | 1.100 $m^2$ |
| FORMA | Triangular |
| BORDES CON EDIFICACIÓN | Uno |
| BAJOS COMERCIALES | No |
| ACCESO PORTALES | Sí |
| PASOS DE PEATONES | Sí |
| SUPERFICIE PERMEABLE | 7 $m^2$ (semipermeable) |

**PLANO GENERAL**

**IMÁGENES**

CV: BOCYL-D-27072021-19

| PROPUESTA DE INTERVENCIÓN | |
|---|---|
| Accesibilidad | Se deberá mejorar la accesibilidad del espacio a través de un pavimento continuo permeable o semipermeable que resolvería la diferencia de cota con la acera perimetral.<br>Incorporación de rampas que ayuden a salvar el desnivel paralelo a la travesía N-234 y faciliten el acceso a los portales, eliminando también los bordillos existentes. |
| Confort | Se podrá mejorar las condiciones de confort a través del aumento de la superficie permeable y/o semipermeable, que permita la infiltración de agua. |
| Verde | Se deberá introducir vegetación intermedia y/o baja. Para la selección de la vegetación se contará con especies autóctonas de tipo arbustivo y/o herbáceo. |
| Equipamiento | Se estudiará la necesidad de mejorar la iluminación.<br>Introducción de mobiliario para uso estancial. |
| Reconocimiento | SC |
| Mantenimiento | Se deberá garantizar un nivel de mantenimiento adecuado del espacio con el desarrollo de la propuesta de intervención. |
| Paisaje | Se estudiará la posibilidad de reubicar los contenedores.<br>La adecuación de la plaza como zona peatonal y estancial, y la reordenación del aparcamiento, mejorarán el paisaje urbano y reforzarán la identidad del espacio. |

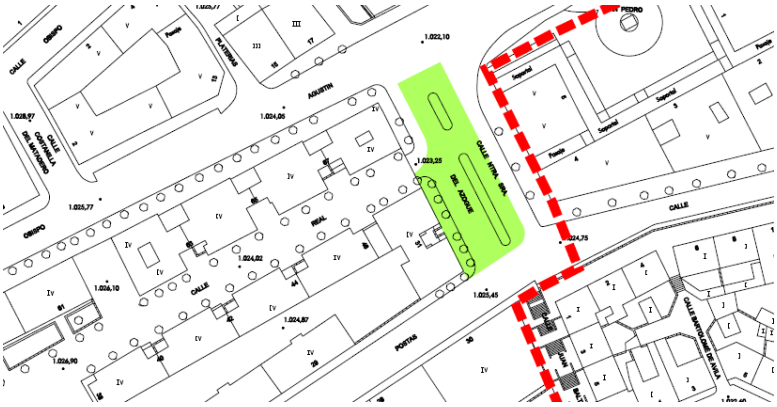


CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.2.4.7 NUESTRA SRA. DEL AZOGUE

| DESCRIPCIÓN GENERAL | Calle Nuestra Sra. Del Azogue |
|---|---|
| NOMBRE OFICIAL | Calle Nuestra Sra. Del Azogue |
| CALIFICACIÓN S/ PGOU /PERIPCH | Viario local / aparcamiento |
| SUPERFICIE | 636 $m^2$ |
| FORMA | Rectangular |
| BORDES CON EDIFICACIÓN | Dos |
| BAJOS COMERCIALES | Sí |
| ACCESO PORTALES | Sí |
| PASOS DE PEATONES | Sí |
| SUPERFICIE PERMEABLE | 11 $m^2$ (semipermeable) |

**PLANO GENERAL**




**IMÁGENES**

CV: BOCYL-D-27072021-19

| PROPUESTA DE INTERVENCIÓN | |
|---|---|
| Accesibilidad | Se deberá mejorar la accesibilidad del espacio a través de un pavimento continuo permeable o semipermeable que resolvería la diferencia de cota con la acera perimetral. |
| Confort | Se podrá mejorar las condiciones de confort a través del aumento de la superficie permeable y/o semipermeable, que permita la infiltración de agua.<br>Se aumentará la superficie de sombra a través de la introducción de nuevo arbolado. |
| Verde | De acuerdo a las acciones para la mejora del confort se introducirá nuevo arbolado y vegetación intermedia y/o baja.<br>Se considera que para favorecer el soleamiento el arbolado deberá ser de hora caduca. Para la selección de la vegetación intermedia y baja se contará con especies autóctonas de tipo arbustivo y herbáceo. |
| Equipamiento | Se estudiará la necesidad de mejorar la iluminación.<br>Introducción de mobiliario para uso estancial.<br>Las dimensiones permiten además la instalación de equipamiento para otros usos (infantil, mayores, etc.), que deberá valorarse a través de un proceso de participación. |
| Reconocimiento | Se estudiará la posibilidad de nombrar al espacio para reforzar su identidad. |
| Mantenimiento | Se deberá garantizar un nivel de mantenimiento adecuado del espacio con el desarrollo de la propuesta de intervención. |
| Paisaje | Se estudiará la posibilidad de reubicar los contenedores.<br>La adecuación y reordenación del espacio, mejorará el paisaje urbano y reforzará la identidad del entorno. |

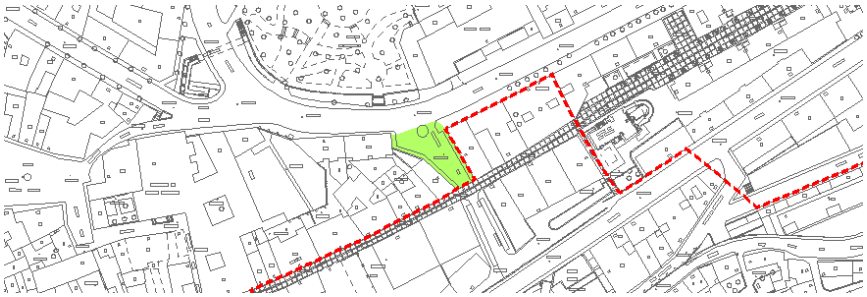


CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.2.4.8 TRAVESÍA DE LAS POSTAS

| DESCRIPCIÓN GENERAL | Travesía de las Postas |
|---|---|
| NOMBRE OFICIAL | Travesía de las Postas |
| CALIFICACIÓN S/ PGOU /PERIPCH | Viario local / aparcamiento |
| SUPERFICIE | 445 $m^2$ |
| FORMA | Trapezoidal |
| BORDES CON EDIFICACIÓN | Dos |
| BAJOS COMERCIALES | No |
| ACCESO PORTALES | Sí |
| PASOS DE PEATONES | Sí |
| SUPERFICIE PERMEABLE | 0 $m^2$ |

**PLANO GENERAL**



**IMÁGENES**

CV: BOCYL-D-27072021-19

| PROPUESTA DE INTERVENCIÓN | |
|---|---|
| Accesibilidad | Se deberá mejorar la accesibilidad del espacio a través de un pavimento continuo permeable o semipermeable que resolvería la diferencia de cota con la acera perimetral. |
| Confort | Se podrá mejorar las condiciones de confort a través del aumento de la superficie permeable y/o semipermeable, que permita la infiltración de agua.<br>Se aumentará la superficie de sombra a través de la introducción de nuevo arbolado. |
| Verde | De acuerdo a las acciones para la mejora del confort se introducirá nuevo arbolado y vegetación intermedia y/o baja.<br>Se considera que para favorecer el soleamiento el arbolado deberá ser de hora caduca. Para la selección de la vegetación intermedia y baja se contará con especies autóctonas de tipo arbustivo y herbáceo. |
| Equipamiento | Se estudiará la necesidad de mejorar la iluminación.<br>Introducción de mobiliario para uso estancial. |
| Reconocimiento | SC |
| Mantenimiento | Se deberá garantizar un nivel de mantenimiento adecuado del espacio con el desarrollo de la propuesta de intervención. |
| Paisaje | Se estudiará la posibilidad de reubicar los contenedores.<br>La adecuación de la travesía y la reordenación del aparcamiento, mejorará el paisaje urbano y reforzará la identidad del espacio. |

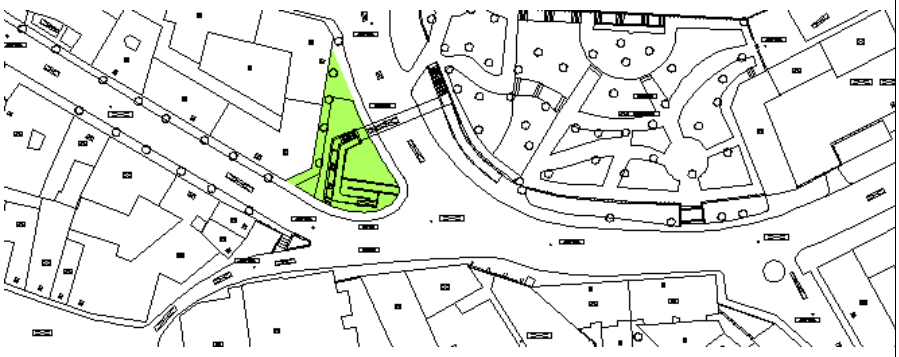


CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.2.4.9 PLAZA DE CINCO VILLAS

| DESCRIPCIÓN GENERAL | Plaza Cinco Villas |
|---|---|
| NOMBRE OFICIAL | Plaza Cinco Villas |
| CALIFICACIÓN S/ PGOU /PERIPCH | Viario local / espacio libre local |
| SUPERFICIE | 653 m$^2$ |
| FORMA | Trapezoidal |
| BORDES CON EDIFICACIÓN | Dos |
| BAJOS COMERCIALES | No |
| ACCESO PORTALES | Sí |
| PASOS DE PEATONES | No |
| SUPERFICIE PERMEABLE | 200 m$^2$ |

**PLANO GENERAL**



**IMÁGENES**

CV: BOCYL-D-27072021-19

| PROPUESTA DE INTERVENCIÓN | |
|---|---|
| Accesibilidad | Se deberá mejorar la accesibilidad del espacio a través de un pavimento continuo permeable o semipermeable que resolvería la diferencia de cota con la calle Sanz Oliveros y la Travesía Cinco Villas, y la incorporación de los correspondientes pasos de peatones que permitan cruzar la N-234 y eliminar el paso subterráneo. |
| Confort | Se podrá mejorar las condiciones de confort a través del aumento de la superficie permeable y/o semipermeable, que permita la infiltración de agua.<br>Se aumentará la superficie de sombra a través de la introducción de nuevo arbolado. |
| Verde | De acuerdo a las acciones para la mejora del confort se introducirá nuevo arbolado y vegetación intermedia y/o baja.<br>Se considera que para favorecer el soleamiento el arbolado deberá ser de hora caduca. Para la selección de la vegetación intermedia y baja se contará con especies autóctonas de tipo arbustivo y herbáceo. |
| Equipamiento | Se estudiará la necesidad de mejorar la iluminación.<br>Introducción de mobiliario para uso estancial. |
| Reconocimiento | SC |
| Mantenimiento | Se deberá garantizar un nivel de mantenimiento adecuado del espacio con el desarrollo de la propuesta de intervención. |
| Paisaje | La adecuación de la plaza mejorará el paisaje urbano y reforzará la identidad del espacio. |



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.2.5 ACTUACIONES SOBRE INFRAESTRUCTURAS

El presente PERI plantea una serie de intervenciones de mejora de las infraestructuras del ámbito, que podrán realizarse acompañando las obras de renovación de pavimentación mencionadas en los apartados descriptivos del tratamiento del espacio público. No obstante, el Ayuntamiento podrá optar por extender la intervención a una de renovación total de infraestructuras en el ámbito, contemplándolo así en el correspondiente proyecto. Con esta premisa, se recogen a continuación las actuaciones que se considerarían prioritarias para cada infraestructura.

#### 3.2.5.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Si bien el estado general de la red es bueno, se señala la conveniencia de una renovación total de las conducciones de fibrocemento aún existentes en el contexto de obras de reurbanización de mayor alcance.

Así, se señalan las calles en las que se encuentra este material.

1. Travesía de las Postas.
2. Calle Condes de Gómara.
3. Calle Moncayo.
4. Cuesta de la Dehesa Serena.
5. Calle San José Obrero.
6. Travesía de Pozo Albar.
7. Calle Pozo Albar.
8. Calle Costanilla del Matadero.
9. Calle Obispo Acosta.
10. Calle Platerías.
11. Plaza Tovasol.

#### 3.2.5.2 SANEAMIENTO

El estado general de la red es bueno, si bien es recomendable aprovechar las obras de remodelación de los espacios públicos para analizar en detalle el estado de la red y acometer las obras de sustitución que fueran necesarias.

Conviene revisar las alcantarillas antiguas que discurren bajo edificaciones por si pudieran afectar de algún modo a éstas.

#### 3.2.5.3 RED ELÉCTRICA

El estado general de la red es bueno, no informando la compañía de ningún problema grave en su funcionamiento.

No obstante, el PERI plantea la realización de conducciones, arquetas y acometidas para soterrar los cableados que en este momento discurren adheridos a las fachadas, con el fin de eliminar elementos que pudieran dificultar su rehabilitación. Se plantea su ejecución de forma simultánea a los trabajos de renovación de pavimentación, para posibilitar que en el futuro pueda trasladarse el cableado a estos conductos. Ello redundaría en los objetivos de protección de la instalación y de mejora de la escena urbana del ámbito.



CV: BOCYL-D-27072021-19

#### 3.2.5.4 ALUMBRADO PÚBLICO

La red existente dispone de dos centros de mando, en la Plaza de Fuente Cabrejas y en la Calle Postas. El PERI plantea una renovación total de los tendidos aéreos.

Otras actuaciones que plantea el presente PERI son:

1. Renovación de los proyectores de halogenuros metálicos que aún no hayan sido sustituidos.
2. Renovación de báculos y columnas.
3. Solución de la escasa iluminación para los peatones en algunas calles en que las copas de los árboles impiden el correcto alumbrado de las aceras, completando los báculos con una segunda luminaria a menor altura.
4. Renovación de centros de mando más antiguos.

#### 3.2.5.5 RESIDUOS URBANOS

Deberán ser contemplados por los proyectos los elementos de urbanización auxiliares que fueran pertinentes para optimizar el funcionamiento de las islas de contenedores.

#### 3.2.5.6 TELECOMUNICACIONES

El presente PERI contempla, de forma simultánea a las obras de pavimentación y tratamiento de espacios libres, la realización de canalizaciones para disponer los cableados de telefonía, fibra óptica, etc., actualmente grapados a las fachadas de los edificios.

A este respecto, y siempre que sea técnica y económicamente viable conforme a lo dispuesto en el artículo 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, hay que indicar que las licencias municipales a tal efecto concedidas por el Ayuntamiento se deben condicionar al soterramiento del cableado con cargo al operador correspondiente, una vez se ejecutara la obra civil de canalización que lo permitiera.

Por otra parte, la obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación atenderá a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

### 3.2.6 ACTUACIONES SOBRE EDIFICIOS

El presente epígrafe describe las actuaciones que el PERI contempla sobre elementos comunes de la edificación susceptibles de ser subvencionadas con ayudas públicas, describiendo las soluciones más frecuentes, que podrán ser modificadas en el proyecto concreto.

#### 3.2.6.1 INSTALACIÓN DE ASCENSORES

La instalación de ascensor se considera prioritaria entre las actuaciones propuestas, ya sea con una solución en el interior del edificio, siempre preferible, o exterior sobre estructura metálica, con acceso desde la vía pública mediante rampa adaptada.

Dado lo heterogéneo del ámbito se plantean ambas soluciones y, además, entre las de ascensor exterior se valoran aquellas que ocupan exclusivamente espacio libre

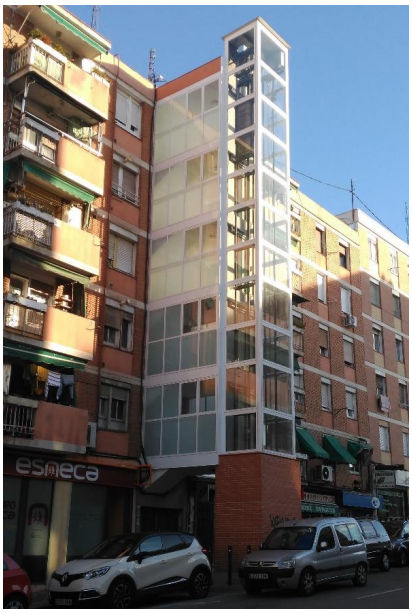


CV: BOCYL-D-27072021-19

privado y las que ocupan parcialmente espacio público. A tal efecto, la normativa del PERI habilita jurídicamente dicha ocupación además del artículo 173 bis del RUCYL, que permite expresamente la ocupación de superficies de dominio público, con la finalidad de mejorar la accesibilidad, siempre y cuando dicha ocupación sea indispensable para las instalaciones necesarias y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios resultantes.

Las torres de ascensores se utilizarán simultáneamente para la canalización vertical de instalaciones comunitarias y centralización de contadores, para infraestructuras comunes de telecomunicación ICT, con RITS y RITI; así como, en su caso, para disposición de espacios de tendido de ropa en los rellanos, con protección de vistas.

Las siguientes imágenes describen ejemplos de la solución pretendida.




Como regla general, se plantean soluciones de este tipo para la instalación de ascensor en aquellos bloques del ámbito de tres o más plantas donde no es posible una solución interior. En el resto de los edificios, no se contempla la valoración de ascensores en el exterior de la edificación, priorizándose otro tipo de soluciones interiores para la accesibilidad de las plantas altas.

No obstante, todas las comunidades de propietarios de estos inmuebles podrán plantear la posibilidad de instalación de ascensores exteriores, siempre que los correspondientes proyectos justifiquen el cumplimiento de las condiciones específicas recogidas para estos elementos en el Título 3 de las Normas Urbanísticas del PERI.

El PERI propone a su vez una serie de soluciones tipo, sin prejuicio de que el proyecto constructivo correspondiente pueda ajustar la solución a los requerimientos específicos de cada edificio.

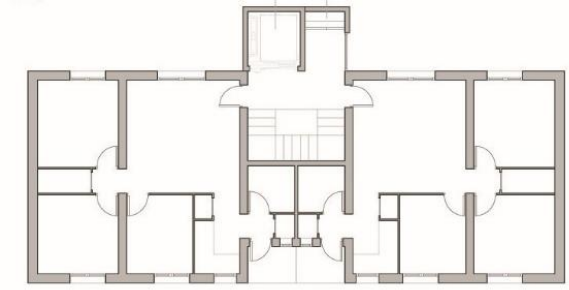
A continuación se describe la solución propuesta para cada una de estas situaciones.



CV: BOCYL-D-27072021-19

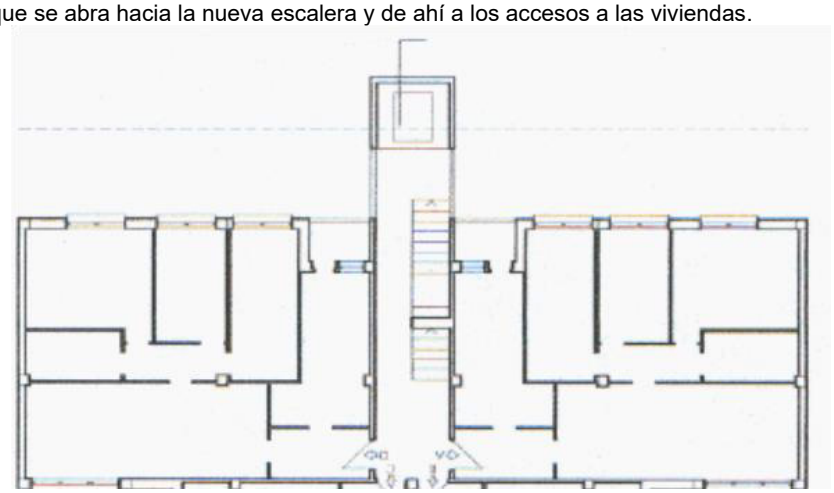
**TIPO 1.**

La escalera del bloque tiene el rellano de acceso a las viviendas en fachada.
La torre de ascensor se adosará a la fachada, utilizando el rellano como meseta de desembarco. En planta baja se prevé una rampa para salvar el desnivel entre la rasante exterior y las viviendas con acceso desde el portal.



**TIPO 2**

La escalera del bloque se localiza en fachada, pero con la meseta entre pisos hacia el lado exterior.
La mayor dificultad para la solución de este tipo es la conexión entre el nuevo ascensor y una vía de evacuación segura, somo es la escalera.
Se plantea la modificación de la escalera de dos tramos existente por una de un único tramo (en el caso de haber espacio se pondría una meseta intermedia), retranqueando la torre de la alineación para permitir un desembarco del ascensor que se abra hacia la nueva escalera y de ahí a los accesos a las viviendas.

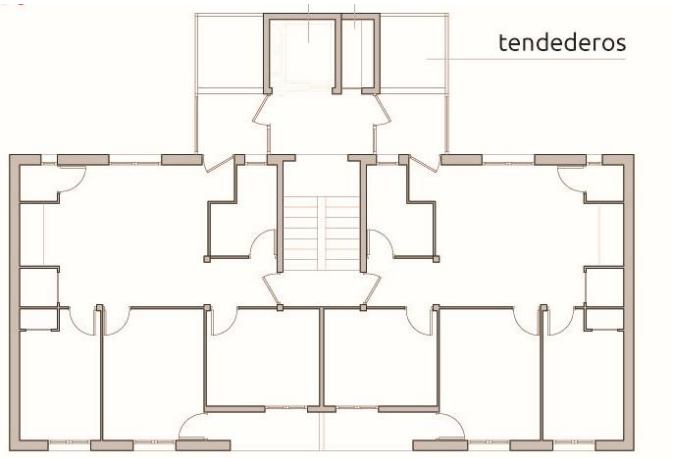




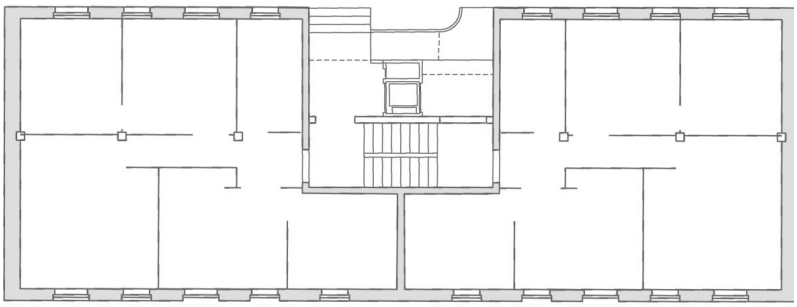
CV: BOCYL-D-27072021-19

**TIPO 3**

Corresponde al mismo tipo de escalera preexistente del modelo anterior, que se localiza en fachada, pero con la meseta entre pisos hacia el lado exterior.
En este caso no es posible convertir la escalera de dos tramos en una de un único tramo por lo que se opta por el acceso directo a las viviendas. Se establecerían medidas complementarias para garantizar la seguridad en la evacuación del ascensor en caso de emergencia.
La torre debe retranquearse de la alineación para permitir un desembarco del ascensor que se abra hacia los laterales para habilitar el acceso directo a las viviendas.
Esta solución se puede complementar con la localización de tendederos junto a los accesos a las viviendas.
Donde hubiera dimensión suficiente se habilitaría una conexión con la meseta intermedia de la escalera.




**TIPO 4**
Se situaría en edificios con escalera paralela a la fachada y que tienen los accesos a las viviendas desfasados en media planta.
Se instalaría un ascensor con dos puertas opuestas y parada a cada nivel de vivienda.





CV: BOCYL-D-27072021-19

Sobre estos tipos básicos se pueden producir variantes para ajustarse a las características de cada edificio.

Por ejemplo, una variante del tipo 3 de daría cuando la posición en fachada de la meseta intermedia de la escalera obliga a disponer un rellano lateral para acceder al nivel de las viviendas. Esta circunstancia obligaría a una separación de la fachada mayor para permitir el paso de la acera.

#### 3.2.6.2 INSTALACIÓN DE RAMPAS Y OTROS ELEMENTOS.

En los casos en que el portal de la edificación estuviera a un nivel distinto de la calle o que en su interior tuviera varios niveles se construirán rampas que garanticen la accesibilidad hasta la plataforma del ascensor o el acceso a nivel de las viviendas.

En el caso de que no sea posible instalar una rampa, se optará por un salvaescaleras exterior, que permita el acceso universal e independiente para todo tipo de personas, también personas discapacitadas.

Las características de las rampas en lo relativo a longitudes de los tramos, descansillos, anchura, pendiente máxima, altura y disposición de barandillas etc., se determinarán en cada caso conforme a la normativa vigente.

#### 3.2.6.3 SUSTITUCIÓN DE CARPINTERÍAS.

Sustitución de carpinterías existentes por otras de PVC, madera o aluminio con rotura de puente térmico con doble acristalamiento bajoemisivo.

En caso de instalarse persianas el capialzado se instalará hacia el interior y no quedará visible desde el exterior.

#### 3.2.6.4 AISLAMIENTO TÉRMICO EXTERIOR.

El objeto de instalar un aislamiento térmico exterior de la fachada es eliminar los puentes térmicos que se producen en cabezas de forjados y pilares de fachada, y mejorar el comportamiento higrotérmico de la envolvente para evitar el riesgo de condensaciones.

La ventaja de la solución exterior consiste fundamentalmente la posibilidad de mantener en todo momento la habitabilidad del edificio y sin reducir la superficie útil de la vivienda y en el precio. Su inconveniente principal es, en algunos casos, estético, ya que, por ejemplo, en edificios de ladrillo visto se elimina éste, cambiando radicalmente el aspecto original.

El sistema de aislamiento exterior de fachada más utilizado es el llamado **SATE**, con revestimiento monocapa transpirable.

Es una solución consistente en la superposición de una capa de aislamiento térmico fijada a la parte exterior de la fachada existente y un acabado de mortero multicapa armado con una malla de fibra de vidrio. La fijación de los paneles de aislamiento térmico puede realizarse mediante adhesivos, fijaciones mecánicas o una solución mixta.

Como segunda opción se puede plantear la instalación de una **fachada ventilada**. Ésta consiste en la disposición sobre la fachada existente de una estructura de anclaje para un nuevo revestimiento, formado por placas o paneles de poco espesor, una capa de aislante térmico y una cámara ventilada. Este tipo de fachada permite la circulación tanto del aire como del agua.

El sistema completo contara con Documento de Idoneidad Técnica o equivalente.



CV: BOCYL-D-27072021-19

Previamente a la instalación del sistema de aislamiento exterior elegido se deberán revisar y eliminar todas las humedades del edificio.

Esta solución puede suponer la disminución del consumo energético de calefacción de entre un 40 y un 50% y del consumo energético total de la vivienda de entre un 18 y un 25 %.

#### 3.2.6.5 AISLAMIENTO TÉRMICO DE VIVIENDA MEDIANTE TRASDOSADO INTERIOR.

El aislamiento térmico por el interior permite mejorar el aislamiento de cada vivienda o local de manera individual, sin necesidad de realizar obras en el exterior de la fachada del edificio.

Esta solución consiste en la colocación de un material aislante térmico y acústico por la cara interior del cerramiento, que se recubre hacia el interior con un trasdosado de diversos materiales, como puede ser placas de yeso laminado, rasillón cerámico, tableros de madera, etc.

La utilización de paneles semirígidos o de mantas de lana de roca o de fibra de vidrio, presentan la ventaja de que además de incrementar el aislamiento térmico, mejoran también el aislamiento acústico del cerramiento.

La colocación del aislamiento térmico por la parte interior del cerramiento no elimina por completo los puentes térmicos, al no cubrir las cabezas de los forjados, por lo que su eficiencia será menor que la de una solución de aislamiento por el exterior.

Esta solución puede suponer la disminución del consumo energético de calefacción de entre un 35 y un 42% y del consumo energético total de la vivienda de entre un 15 y un 21 %.

Previamente a la instalación del aislamiento se deberán revisar y eliminar todas las humedades del edificio.

#### 3.2.6.6 REHABILITACIÓN INTEGRAL DE FACHADAS.

Otra opción es la rehabilitación integral de fachada con la eliminación del revestimiento existente y su sustitución por un revestimiento monocapa, con ejecución zócalos, rejuntado de piedras y ladrillos, así como remates de puntos singulares, reparación de albardillas, jambas y dinteles.

En su caso, se puede complementar con el aislamiento interior de las viviendas.

#### 3.2.6.7 RENOVACIÓN Y AISLAMIENTO DE CUBIERTA

Renovación de la cubierta mediante el desmontaje de la cubrición, instalación de aislamiento térmico en toda su superficie y la reposición o sustitución de la cubrición.

Se eliminarán las instalaciones existentes ajenas a la cubierta.

Se reconstruirán, si fuera necesario, chimeneas y demás elementos singulares. Se sustituirán o repararán canalones y bajantes. Se revisará y reparará el soporte estructural si fuera necesario.

#### 3.2.6.8 SOLUCIÓN A HUMEDADES POR CAPILARIDAD O FILTRACIONES EN PLANTAS BAJAS.

Secado de las humedades ascendentes desde la cimentación mediante la instalación de enfoscados macroporosos exteriores y recubrimientos interiores transpirables.



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.2.6.9 MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE LAS INSTALACIONES

**A. CALEFACCIÓN Y ACS**

En lo relativo a confort térmico se observa la generalización de la red de gas, con acometidas a la práctica totalidad de los edificios del ámbito. Así, es previsible que numerosas viviendas cuenten con instalaciones de calefacción y ACS individual.

En cualquier caso, las comunidades que estén interesadas podrán plantear instalaciones comunes de **instalación común de calefacción y/o ACS** por sistema de mayor eficiencia energética y menos contaminante, preferentemente mediante energías renovables, enumerándose a continuación varias opciones a considerar:

- Captación de energía con módulos fotovoltaicos integrados en cubiertas
- Energía solar térmica: agua caliente sanitaria, calefacción y climatización
- Tecnologías de calefacción de alta eficiencia energética: calderas de baja temperatura
- Tecnologías de calefacción de alta eficiencia energética: calderas de gas de condensación
- Calderas de biomasa para ACS y calefacción
- Calderas de biomasa para ACS y calefacción industrial para la producción centralizada de calefacción y agua caliente sanitaria a nivel de distrito.

Así, se podrá valorar, con un proyecto concreto, la posibilidad de financiación de esta instalación, así como excepcionalmente la instalación individual de características similares.

**B. ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES**

En el diseño de los sistemas de iluminación y en la elección de las luminarias a emplear en los mismos deben tenerse en consideración los siguientes aspectos:

- Determinación de los niveles de iluminación adecuados a la actividad que se va a desarrollar en cada espacio.
- Elección de la temperatura de color de las lámparas adecuada para las necesidades de cada local.

Así, las actuaciones en iluminación consistirán en:

- Instalación de lámparas de alta eficiencia energética y luminarias que eviten las pérdidas y el deslumbramiento.
- Instalación de sistemas de regulación, encendidos discriminados, mecanismos de encendido y apagado automático y sistemas de regulación de la luz artificial mediante sensores de luz natural, para que la iluminación se adapte a las necesidades de la actividad y espacio concreto.

La utilización de lámparas de alta eficiencia energética puede suponer un ahorro en el consumo de energía de hasta un 80 % respecto al consumo de las lámparas tradicionales de incandescencia. La incorporación de sistemas de regulación de encendido, apagado e intensidad pueden generar un ahorro de hasta un 75 % respecto al de las instalaciones convencionales.



CV: BOCYL-D-27072021-19

**C. TELECOMUNICACIONES**

Al ser las infraestructuras de telecomunicaciones equipamiento de carácter básico, incluyendo, se podrían incluir tanto las infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios como las particulares en las actuaciones.

## 3.3 OTROS ASPECTOS DE LA PROPUESTA

### 3.3.1 MEDIDAS Y EFECTOS COMPLEMENTARIOS DE CARÁCTER SOCIAL, ECONÓMICO Y AMBIENTAL

Según la ERUCyL "en el contexto de fomento de un urbanismo más sostenible y de servicio al desarrollo urbano integrado, el planeamiento ha de fomentar la regeneración urbana porque en ella confluyen complejamente objetivos ambientales, sociales y económicos que buscan tanto la mejora de los espacios urbanos como avances específicos en la calidad de vida de los ciudadanos".

Las actuaciones propuestas sobre los edificios y espacios públicos del ámbito favorecen la mejora, tanto directa como indirecta, de aspectos sociales, económicos y ambientales. Así, se puede considerar su afección sobre los siguientes aspectos:

1. Repercusiones sociales:
    a. Las actuaciones de mejora de la accesibilidad bien en el espacio público, bien aquellas que se produzcan en relación con los edificios, como es instalación de ascensores, ocupados principalmente por población de avanzada edad es una mejora social indudable que, además de en la calidad de vida de esta población, influye de manera directa sobre la salud física y mental.
    b. La rehabilitación de viviendas y la mejora de los espacios públicos en la zona reactivarán la actividad inmobiliaria y, por tanto, será mayor el número de viviendas ocupadas, creando una masa crítica de población que permita un aumento de la actividad económica y de los servicios.
    c. La reurbanización y mejora en el diseño y equipamiento de los espacios públicos fomentará un mayor uso de estos y así como un aumento de la interacción y las relaciones sociales.
    d. El aumento de la presencia del verde urbano a través de las actuaciones de reurbanización tiene una repercusión directa sobre la mejora de la salud mental.
    e. La mejora y aumento de las dotaciones públicas que se ubican en el ámbito.
2. Repercusiones económicas:
    a. La mejora de los espacios públicos y de la accesibilidad de los edificios produce un incremento de la actividad en la calle por parte de la población, además de aumentar el atractivo para personas de otras zonas de la ciudad, lo que fomenta la dinamización de la actividad económica en los bajos de los edificios, siendo especialmente destacado por tratarse de una zona con escasez de comercio y servicios.
    b. Para las personas que habitan en las viviendas, ya que con las intervenciones en los edificios se mejora el comportamiento energético de



CV: BOCYL-D-27072021-19

las mismas, con el correspondiente ahorro asociado a la reducción de los consumos.

c. Para las personas propietarias, debido al incremento del valor de los inmuebles tanto por las inversiones realizadas como por la mejora de su entorno urbano.

d. Para las administraciones públicas, ya que se produce el retorno de la inversión en las actuaciones de regeneración urbana a través de diferentes canales (tasas, aumento del IBI, creación de empleo, aumento de la actividad económica, etc.).

3. Repercusiones medioambientales:

a. La mejora de la infraestructura de movilidad blanda fomentará el uso de las alternativas al automóvil, lo que implica una reducción de la contaminación.

b. La mejora del comportamiento energético de las viviendas produce un menor consumo en calefacción y refrigeración y por tanto una reducción de emisiones contaminantes.

c. La sustitución de los sistemas de iluminación, por otros más eficientes energéticamente, así como sistemas de control y regulación, implica también una reducción de los consumos y una disminución de la contaminación lumínica.

d. La sustitución de los pavimentos impermeables por otros con mayor grado de permeabilidad favorece el ciclo del agua y mitiga el efecto de la isla de calor.

e. El aumento de la vegetación en el espacio público podrá favorecer una mayor biodiversidad y conectividad de los espacios verdes.

### 3.3.2 VALORES DE REPERCUSIÓN

Para la determinación del valor de repercusión actual de este uso en la zona, se ha recurrido al portal inmobiliario idealista.com, cuya información es de acceso público consentido por los propietarios interesados en la comercialización de sus inmuebles. Efectuada consulta en octubre de 2019, dentro del ámbito del PERI se han valorado 21 inmuebles, obteniéndose un precio medio de venta de 991 €/m², que a estos efectos es válido como valor de repercusión de referencia para el uso residencial en la zona.

CV: BOCYL-D-27072021-19

En cuanto al uso terciario comercial, compatible con el residencial en esta zona en plantas bajas, se ha detectado un único testigo interior al ámbito, en la zona de "Matadero" con un precio de venta de 588 €/m².

### 3.3.3 HORIZONTE DE AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES

La naturaleza de las actuaciones previstas en el presente PERI se circunscribe a la mejora de las condiciones de las viviendas y a la regeneración urbana del barrio. No siendo, por tanto, objetivo principal generar ningún producto inmobiliario comercializable para amortizar la inversión.

En todo caso, sí existe cierto efecto retorno de la inversión pública en actuaciones de regeneración urbana a través de diferentes canales (tasas, aumento del IBI, creación de empleo, aumento de la actividad económica, etc.).

Para los propietarios de las viviendas sí tiene una repercusión en los gastos que se generan por el uso de las viviendas, ya que, por ejemplo, influye en el consumo energético de las mismas y por ello, resulta un periodo de retorno esperable de las actuaciones.

No se entra a cuantificar el posible incremento del valor de venta de las viviendas una vez concluido el proceso de regeneración urbana como posible elemento de amortización de las inversiones. Se trata de un indicador cuya evolución desborda ampliamente los aspectos sobre los cuales el planeamiento urbanístico puede incidir y está sujeto a incertidumbres que impiden cualquier pronóstico valorativo serio.

### 3.3.4 INDEMNIZACIONES. PLAN DE REALOJO Y RETORNO

Las actuaciones previstas en el presente PERI no requieren el desalojo temporal ni permanente de ninguna de las viviendas incluidas en el ámbito, por lo que no procede la previsión de un plan de realojo y retorno.

Por otra parte, las actuaciones previstas por el PERI no afectan a bienes y derechos de particulares, por lo que no se prevén indemnizaciones derivadas de la ejecución de sus previsiones.

### 3.3.5 INGRESOS TRIBUTARIOS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Las actuaciones previstas en el presente PERI no inciden sobre el valor catastral de los inmuebles incluidos en su ámbito, por lo que no es previsible ninguna repercusión de la actuación, ni positiva ni negativa, sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles; único que podría verse afectado por una actuación urbanística de esta naturaleza.

### 3.3.6 INVERSIÓN ATRAÍDA POR LA ACTUACIÓN

No es previsible la aparición de ningún agente inversor privado externo a la actual propiedad de las viviendas, toda vez que las actuaciones previstas en el PERI no contemplan ningún incremento de edificabilidad ni ninguna otra propuesta que pudiera determinar un atractivo comercial desde el punto de vista inmobiliario.

### 3.3.7 FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE DOTACIONES PÚBLICAS

La propuesta del PERI plantea un nuevo equipamiento en la Calle Real pendiente de obtención. Así, el Ayuntamiento deberá prever fondos para su ejecución.



CV: BOCYL-D-27072021-19

En lo relativo al mantenimiento de las instalaciones existentes por parte de sus titulares, Junta de Castilla y León y Ayuntamiento, se garantiza simplemente con el mantenimiento de las partidas que en sus actuales presupuestos recogen estos conceptos.

El mantenimiento del nuevo equipamiento, dadas sus características de tamaño y uso, es perfectamente asumible por el Ayuntamiento.

Conforme al artículo 156 c. 6º de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se incluye en el Título 4 del presente documento la evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener los nuevos equipamientos, así como su impacto en la hacienda municipal.

### 3.3.8 DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE REPARCELACIÓN

Las actuaciones previstas en el presente PERI no requieren ninguna alteración de la estructura parcelaria del ámbito ni ninguna operación equidistributiva de beneficios y cargas entre propietarios. No procede el establecimiento de determinaciones de reparcelación.



CV: BOCYL-D-27072021-19

# 4. RESUMEN EJECUTIVO

Cumpliendo con lo establecido en el artículo 136.1 del RUCYL, el PERI incluye el presente Resumen Ejecutivo en el que se señalan los siguientes extremos:

1. Ámbitos donde se introducen alteraciones respecto de la ordenación urbanística anteriormente vigente, con un plano de su situación.
2. Ámbitos en los que se suspende el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos.

## 4.1 ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR.

El presente PERI, mantiene para el ámbito la totalidad de las determinaciones de Ordenación General establecidas por el PGOU de Soria sobre el ámbito.

En cuanto a las determinaciones de Ordenación Detallada, el PERI plantea también el mantenimiento de las condiciones del PERIPCH, como norma general, alterándola o completándola puntualmente conforme se describe en los apartados siguientes y que gráficamente se refleja en el siguiente plano.

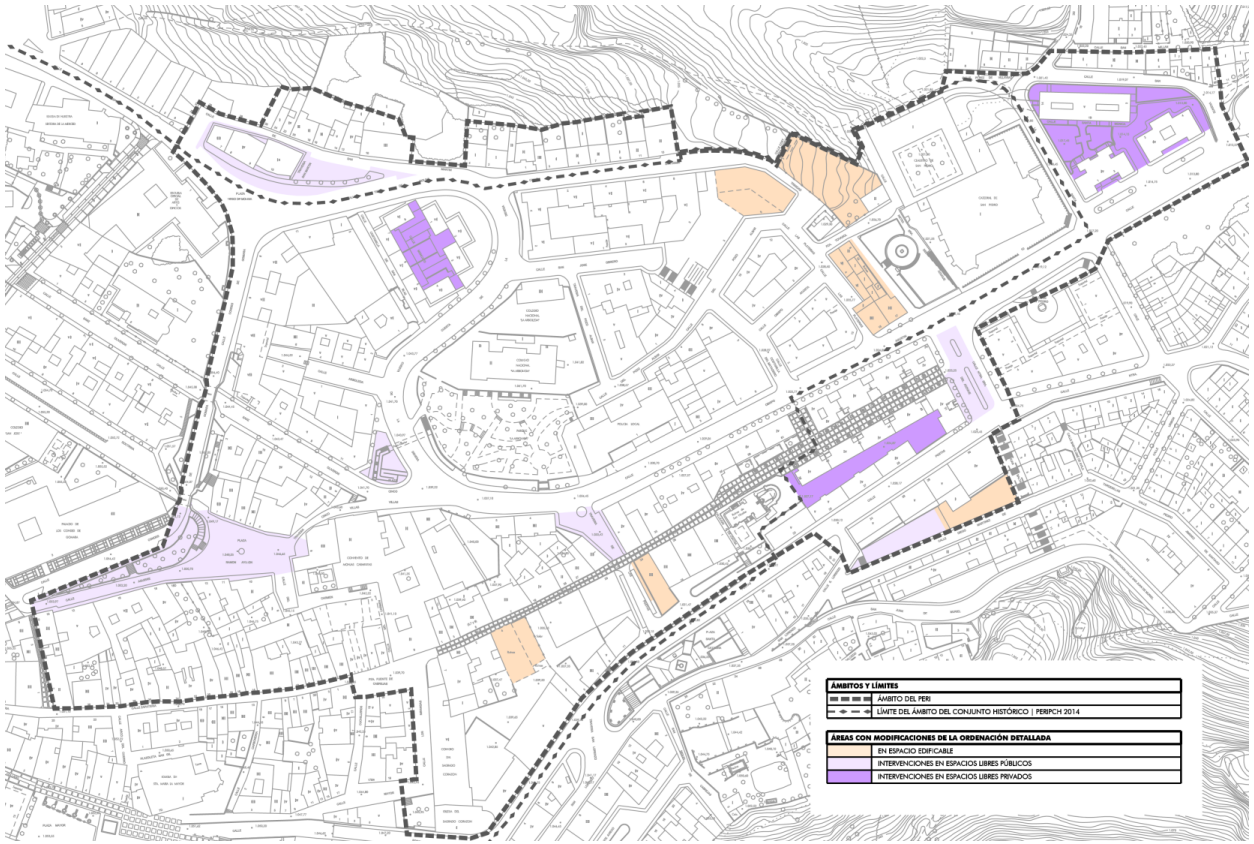


CV: BOCYL-D-27072021-19

Boletín Oficial de Castilla y León
Núm. 144 Martes, 27 de julio de 2021 Pág. 38926
BOCYL

CV: BOCYL-D-27072021-19





### 4.1.1 MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN GENERAL

No hay modificación alguna.

### 4.1.2 DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

En relación con lo mencionado en el epígrafe c) del artículo 445 RUCyL en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas, como norma general el PERI plantea el mantenimiento de las condiciones de ordenación detallada del PGOU y del PERIPCH, alterándolas o completándolas únicamente en las zonas que se describen en los siguientes apartados:

#### 4.1.2.1 MODIFICACIONES EN EL ESPACIO EDIFICABLE.

Dentro de las áreas edificables el PERI modifica algunas de las condiciones de ordenación detallada establecidas por el PERIPCH en las parcelas incluidas dentro de los ámbitos de actuación delimitados desde del PERI:

- **AA-1 y AA-2**. Se corresponden con la Unidad de Normalización CH-1 delimitada por el PERIPCH. El PERI la divide en dos unidades diferentes con el objetivo de facilitar su desarrollo. Además, propone cambios en la disposición de las áreas edificables y los espacios libres de parcela, sin modificar la edificabilidad (ver plano PO-1 y ficha normativa del capítulo 6 del documento de Normas Urbanísticas).

  Se modifica la altura máxima a cornisa, en metros, para el volumen adosado a la medianera de la Calle Platerías, con el objetivo de ocultar dicha medianera.

- **AA-3**. Se corresponde con la Unidad de Normalización CH-3 del PERIPCH. El PERI propone una nueva solución de ordenación en cuanto al número y la disposición de las piezas edificables, manteniendo la misma edificabilidad (ver plano PO-1 y ficha normativa del capítulo 6 del documento de Normas Urbanísticas).

- **AA-4**. Se trata de un ámbito discontinuo delimitado por el PERI con el que se pretende intercambiar la calificación de equipamiento entre la parcela situada en la calle Martínez de Tardesillas 1 (D), calificada como equipamiento por el PGOU, y las parcelas situadas en la calle Real nº 4, 6 y 8.

- **AA-5.** El PERI delimita un Ámbito de Actuación Aislada para materializar los cambios de alineación que ya se planteaban desde el PERIPCH sobre esta parcela, que no estaba incluida en ninguna Unidad de Normalización.

  Otro cambio respecto a lo establecido por el PERIPCH es que el PERI califica parte de la parcela que pasa a formar parte del espacio público como EL.

- **AA-6.** El PERI delimita un ámbito de actuación aislada para materializar las determinaciones de ordenación detallada establecidas para esta parcela por la MP nº 10 del PERIPCH-94.

#### 4.1.2.2 MODIFICACIONES EN VIARIO Y ESPACIOS LIBRES.

Para el viario y los espacios libres existentes dentro del ARU, el PERI establece las siguientes modificaciones:

- De forma general, para el viario y los espacios libres, el PERI completa la ordenación detallada que tanto el PGOU como PERIPCH establecían para los mismos, a través de una Normativa para el Tratamiento del Viario y los Espacios



CV: BOCYL-D-27072021-19

Libres, en la que se definen una serie de condiciones técnicas y de diseño que deberán cumplirse por los proyectos de obras que desarrollen las condiciones del PERI, a partir de una zonificación con cuatro grados diferenciados establecida en el plano PO-2 (zonificación de viario y espacio público). Por lo tanto, propone una regulación más detallada sobre estos espacios que los instrumentos vigentes.

- Además, de forma particular, el PERI establece condiciones especiales de tratamiento estancial, que puede ser ajardinado, para las siguientes zonas, manteniéndose su calificación actual:
  - Calle Postas.
  - Plaza de Ramón Ayllón
  - Ntra. Sra. del Azogue
  - Travesía de la Postas
  - Plaza Cinco Villas.
- Por último, el PERI dentro de la Norma Zonal "Residencial bloque abierto", establece dos grados para diferenciar los espacios libres existentes entre los distintos bloques, utilizados por los vecinos como espacios libres accesibles, de titularidad generalmente privada. El tratamiento de estos espacios se asimila al establecido por la norma zonal EL – espacios libres. Se proponen intervenciones diferenciadas en los siguientes lugares:
  - Calle Moncayo.
  - San Pedro.
  - Calle Diego Martínez de Tardesillas.

## 4.2 RELACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS POR LAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 445 c) del RUCYL, a continuación, se realiza una tabla comparativa de los parámetros urbanísticos en materia de edificabilidad, densidad, usos, tipologías edificatorias y dotaciones existentes, entre los establecidos por el PGOU o el PERIPCH, y los propuestos por el PERI en aquellas zonas en las que se plantea una modificación de la ordenación detallada.

| PARCELAS MODIFICADAS (área según nomenclatura del PERI) | PARÁMETRO URBANÍSTICO | PGOU / PERIPCH | PERI |
|---|---|---|---|
| Parcelas incluidas en AA-1<br>• Calle Obispo Agustín 15.<br>• Calle Obispo Agustín 17.<br>(incluido CH) | Edificabilidad | 954 m²c | 954 m²c |
| | Densidad | - | - |
| | Uso | Residencial | Residencial |
| | Tipología | Bloque abierto | Bloque abierto |
| | Dotaciones | Viario (123,03 m²s) | Viario (165 m²s) |
| | Se modifica la distribución de volúmenes | | |
| Parcelas incluidas en AA-2<br>• Calle Platerías nº 4.<br>• Calle Tovasol nº 8.<br>• Calle Tovasol nº 10.<br>(incluido CH) | Edificabilidad | 967 m²c | 967 m²c |
| | Densidad | - | - |
| | Uso | Residencial | Residencial |
| | Tipología | Bloque abierto | Bloque abierto |
| | Dotaciones | 0 m²s | 0 m²s |
| | Se modifica la distribución de volúmenes | | |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | | | |
|---|---|---|---|
| Parcelas incluidas en AA-3<br>• Calle Tovasol nº 9 (incluido CH) | Edificabilidad | 1.389 m²c | 1.389 m²c |
| | Densidad | - | - |
| | Uso | Residencial | Residencial |
| | Tipología | Bloque abierto | Bloque abierto |
| | Dotaciones | 0 m²s | 125 m²s (ensanchamiento calle) |
| | Se modifica la distribución de volúmenes | | |
| Parcelas incluidas en AA-4a<br>• Calle Real nº 4, 6, 8 (incluido CH) | Edificabilidad | 1.564 m²c | Para uso dotacional público con NZR3 1.564 m²c (no lucrativa) |
| | Densidad | - | - |
| | Uso | Residencial NZR3 | Dotacional NZR3 |
| | Tipología | Casco histórico – entre medianeras | Casco histórico – entre medianeras |
| | Dotaciones | 0 m²s | Equipamiento (505 m²s) |
| | Se modifica la calificación, pasando a ser Equipamiento público (uso ya permitido en la Norma Zonal del PERIPCH) manteniéndose la Norma Zonal del mismo (R3) | | |
| Parcelas incluidas en AA-4b<br>• Calle Diego Martínez de Tardesillas nº 1D (exterior al CH) | Edificabilidad | 0 m²c | 1.564 m²c |
| | Densidad | - | - |
| | Uso | Dotacional | Residencial |
| | Tipología | Edif. En manzana cerrada | Edif. En manzana cerrada |
| | Dotaciones | Equipamiento (409 m²s) | 0 m²s |
| | Se modifica la calificación, pasando de Equipamiento público a Residencial en Norma Zonal R1 | | |
| Parcelas incluidas en AA-5<br>• Calle Real nº 24 (incluido CH) | Edificabilidad | 555 m²c | 555 m²c |
| | Densidad | - | - |
| | Uso | Residencial | Residencial |
| | Tipología | Casco histórico – entre medianeras | Casco histórico – entre medianeras |
| | Dotaciones | Viario (51 m²s) | Viario (31 m²s)<br>Espacio libre (99 m²s) |
| | Se amplía el ámbito de actuación dando calificación de Espacio Libre a la parte posterior de la parcela (para la que no se establecían determinaciones completas en el PERIPCH | | |
| Parcelas incluidas en AA-6<br>• Calle Pozo Albar (incluido CH) | Edificabilidad | 1.153 m²c | 1.494 m²c |
| | Densidad | - | - |
| | Uso | Dotacional privado | Dotacional privado hotelero |
| | Tipología | Edif. singular | Edif. singular |
| | Dotaciones | 0 m²s | 0 m²s Monetiza incremento correspondiente |
| | Se asigna específicamente el uso hotelero a la parcela, ampliando ligeramente la huella ocupable por la edificación. | | |

En lo relativo a parcelas exteriores a ámbitos de actuación específicos, conviene describir la situación de las siguientes, para las que no se modifican las condiciones del planeamiento vigente:

| PARCELA | ESTADO ACTUAL | ORDENACIÓN PERIPCH | PERI | SITUACIÓN |
|---|---|---|---|---|
| Calle Aguirre nº 16 | Altura 7 / 8 plantas | Altura 5 plantas | Altura 5 plantas | No se modifica el planeamiento vigente |
| Calle Carmen nº 1 | Altura 5 plantas | Altura 4 plantas | Altura 4 plantas | No se modifica el planeamiento vigente |

En el ámbito del conjunto histórico las modificaciones respecto del PERIPCH vigente son mínimas y de carácter puntual, recogiéndose, además de en la tabla anterior, en el plano PO-04 en cumplimiento de lo establecido en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

## 4.3 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

Conforme a lo previsto en el artículo 136.1 del RUCYL, con la aprobación inicial se suspendió el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos en la totalidad del ámbito del PERI.



CV: BOCYL-D-27072021-19

# 5. ESTUDIO ECONÓMICO

## 5.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE ACCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO Y LAS INFRAESTRUCTURAS

### 5.1.1 COSTES UNITARIOS

Para la estimación de los costes aproximados de las intervenciones previstas en el PERI sobre espacios públicos, viario e infraestructuras, se han considerado los costes unitarios indicados en la siguiente tabla. Se trata de Precios de Ejecución por Contrata (PEC); considerando, sobre el Presupuesto de Ejecución Material, un 13% de gastos generales y un 6% de beneficio industrial.

| | | | |
|---|---|---|---|
| VIARIO TRÁFICO SEGREGADO | Remodelación de viarios disponiendo dos aceras peatonales de 2 - 2,25 m de ancho, franja de aparcamiento en línea de 2,25 m y calzada con ancho variable entre 3 y 3,5 m. Incluye mejora y reposición de servicios existentes, canalizaciones para enterramiento de líneas eléctricas y de y sobreelevación de pavimento diferenciado en cruces de calzada con itinerarios peatonales y áreas estanciales | 190 | €/m² |
| VIARIO COEXISTENCIA | Viario de carácter local con área de tráfico rodado y ára peatonal. Incluye mejora y reposición de servicios existentes, canalizaciones para enterramiento de líneas eléctricas y de y sobreelevación de pavimento diferenciado en cruces de calzada con itinerarios peatonales y áreas estanciales | 80 | €/m² |
| ZONAS PEATONALES Y DE COEXISTENCIA | Tratamiento de zonas peatonales y de coexistencia peatonal-tráfico mediante plataforma única, con ajardinado de acompañamiento y señalización de plazas de aparcamiento. Incluye mejora y reposición de servicios existentes, canalizaciones para enterramiento de líneas eléctricas y de telecomunicaciones. | 80 | €/m² |
| ZONAS PEATONALES Y DE COEXISTENCIA SINGULARES | | 120 | €/m² |
| ZONA VERDE | Acondicionamiento de zonas ajardinadas con mobiliario y otros elementos de confort. | 44 | €/m² |

### 5.1.2 ESTIMACIÓN TOTAL

Las actuaciones sobre espacio público, viario e infraestructuras previstas, precisan de los correspondientes proyectos de ejecución que desarrollen la propuesta del PERI concretando su diseño, eligiendo materiales, precisando mediciones, etc. Sin ánimo de condicionar dichas decisiones de proyecto y con el mero objeto de aproximar una cifra estimativa para cuantificar la inversión necesaria, se han realizado unas mediciones esquemáticas de los elementos principales a considerar, realizándose a partir de ellas esa estimación de coste aproximada. Las siguientes tablas recogen los resultados de esas mediciones y valoraciones.



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | | SUPERFICIE VIARIO CON SEGREGACIÓN DE TRÁFICO | TOTAL VIARIO CON SEGREGACIÓN DE TRÁFICO | SUPERFICIE VIARIO LOCAL DE COEXISTENCIA | TOTAL VIARIO LOCAL DE COEXISTENCIA | SUPERFICIE ACTUACIONES SINGULARES | TOTAL ACTUACIONES SINGULARES | TOTAL URBANIZACIÓN |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | VIARIO PRINCIPAL | 14.980 | 2.846.200,00 € | | | | | 2.846.200,00 € |
| 1 | PRADILLO | | 0,00 € | 496 | 39.680,00 € | 731 | 58.480,00 € | 98.160,00 € |
| 2 | ARBOLEDA | 937 | 178.030,00 € | 556 | 44.480,00 € | 653 | 52.240,00 € | 274.750,00 € |
| 3 | SAN MARTIN | | 0,00 € | 802 | 64.160,00 € | 1.100 | 88.000,00 € | 152.160,00 € |
| 4 | SAN SATURIO | | 0,00 € | 2.534 | 202.758,62 € | | 0,00 € | 202.758,62 € |
| 5 | SANTÍSIMA TRINIDAD | | 0,00 € | 380 | 30.413,79 € | | 0,00 € | 30.413,79 € |
| 6 | MATADERO | | 0,00 € | 2.566 | 205.293,10 € | | 0,00 € | 205.293,10 € |
| 7 | POZO ALBAR | | 0,00 € | 1.869 | 149.534,48 € | | 0,00 € | 149.534,48 € |
| 8 | MIGUEL ÁLVAREZ | 771 | 146.490,00 € | | 0,00 € | 1.894 | 135.896,00 € | 282.386,00 € |
| 9 | SAN PEDRO | | 0,00 € | 678 | 54.208,00 € | 1.721 | 137.680,00 € | 191.888,00 € |
| 10 | SAN VICENTE | | 0,00 € | 290 | 23.232,00 € | | 0,00 € | 23.232,00 € |
| 11 | CARMEN | | 0,00 € | | 0,00 € | 2.705 | 324.600,00 € | 324.600,00 € |
| 12 | ZAPATERÍA | | 0,00 € | | 0,00 € | 445 | 53.400,00 € | 53.400,00 € |
| | **TOTAL** | **16.688** | **3.170.720 €** | **10.172** | **813.760,00 €** | **9.249** | **850.296,00 €** | **4.834.776,00 €** |

## 5.2 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACCIONES SOBRE EQUIPAMIENTOS.

### 5.2.1 COSTES UNITARIOS

Para la estimación económica de la inversión que implican las actuaciones sobre la edificación descritas en el apartado 3.3.7, se manejan los precios unitarios indicados en la siguiente tabla. Se trata de Precios de Ejecución por Contrata (PEC); considerando, sobre el Presupuesto de Ejecución Material, un 13% de gastos generales y un 6% de beneficio industrial.

No hay inversión en compra de suelo, ya que uno de los equipamientos previstos ya es de titularidad municipal, y el otro se enmarca en el desarrollo de la AA-4, descrita en el punto 3.2.1.3 del presente documento.

Se puede estimar el Coste Unitario de la Edificación en 910 €/$m^2_c$.

### 5.2.2 ESTIMACIÓN TOTAL

A partir del precio unitario del epígrafe anterior, se deducen los siguientes costes totales para las actuaciones dotacionales.

Precios de Ejecución por Contrata (PEC);

Equipamiento deportivo en la Calle Real 953.250 €

El presupuesto para deportes del ayuntamiento asciende a 3.778.153,05 €, conforme al siguiente desglose:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Gastos de personal | 1.053.153,05 |
| 2 | Gastos en bienes corrientes y servicios | 935.000,00 |
| 4 | Transferencias corrientes | 930.000,00 |
| 6 | Inversiones reales | 430.000,00 |
| 7 | Transferencias de capital | 430.000,00 |
| | | **3.778.153,05** |



CV: BOCYL-D-27072021-19

El mantenimiento del nuevo equipamiento quedaría cubierto por estas partidas.

## 5.3 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE ACCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN

### 5.3.1 COSTES UNITARIOS

Para la estimación económica de la inversión que implican las actuaciones sobre la edificación descritas en el apartado 3.2.6, se manejan los precios unitarios indicados en la siguiente tabla. Se trata de Precios de Ejecución por Contrata (PEC); considerando, sobre el Presupuesto de Ejecución Material, un 13% de gastos generales y un 6% de beneficio industrial.

| ELEMENTO | INTERVENCIÓN | DESCRIPCIÓN | | PRECIO UNITARIO | |
|---|---|---|---|---|---|
| Fachada | Sustitución de carpinterías | Sustitución de carpinterías existentes por ventanas de PVC / aluminio con rotura puente térmico con doble acristalamiento bajoemisivo. En caso de instalarse persianas el capialzado se instalará hacia el interior y no quedará visible desde el exterior. | | 510,00 € | ud |
| Fachada | Aislamiento exterior de fachada | Sistema de aislamiento exterior de fachada SATE con revestimiento monocapa transpirable. El sistema completo contara con Documento de Idoneidad Técnica o equivalente. Previamente a la instalación del SATE se deberán revisar y eliminar todas las humedades del edificio. | | 70,00 € | m² |
| Fachada | Aislamiento de vivienda mediante trasdosado interior | Aislamiento interior con lana de roca acabado de cartón-yeso sobre rastreles metálicos o similar. Acabado interior pintado. Ejecución de remates en jambas y dinteles de ventanas. Aislamiento de la parte posterior de los emisores térmicos, con reposicionamiento si fuera necesario. Previamente a la instalación del aislamiento se deberán revisar y eliminar todas las humedades del edificio. | | 40,00 € | m² |
| Fachada | Rehabilitación de fachada | Rehabilitación de fachada con la eliminación del revestimiento existente y su sustitución por un revestimiento monocapa, con ejecución zócalos, rejuntado de piedras y ladrillos, así como remates de puntos singulares, reparación de albardillas, jambas y dinteles. | | 35,00 € | m² |
| Cubierta | Renovación y aislamiento de la cubierta | Renovación de la cubierta mediante el desmontaje de la cubrición, instalación de aislamiento térmico en toda su superficie y la reposición o sustitución de la cubrición. Se eliminarán las instalaciones existentes ajenas a la cubierta. Se reconstruirán, si fuera necesario, chimeneas y demás elementos singulares. Se sustituirán o repararán canalones y bajantes. Se revisará y reparará el soporte estructural si fuera necesario. | | 150,00 € | m² |
| Cubierta | Aislamiento de cubierta | Aislamiento interior de cubierta con lana de roca o similar. Acabado interior pintado. Ejecución de remates en jambas y dinteles de ventanas. Aislamiento de la parte posterior de los emisores térmicos, con reposicionan | | 40,00 € | m² |
| Instalaciones | Mejora de eficiencia energética. Iluminación | Instalación de lámparas de alta eficiencia energética y luminarias que eviten las pérdidas y el deslumbramiento. | | 200,00 € | viv |
| Accesibilidad | Eliminación de barreras | Eliminación puntual de escalones y sustitución por rampas de menos de un metro de desarrollo | | 3.000,00 € | ud |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | arquitectónicas en portales | Eliminación de tramos de escaleras y sustitución por rampas de más de un metro de desarrollo | | 6.500,00 € | ud |
| Accesibilidad | Instalación de ascensor exterior | Instalación de ascensor exterior sobre estructura metálica, con acceso mediante rampa adaptada incluyendo la instalación eléctrica y los dispositivos de seguridad necesarios para su correcto funcionamiento. | 3 plantas | 12.900,00 € | ud |
| | | | 4 plantas | 13.700,00 € | ud |
| | | | 5 plantas | 14.500,00 € | ud |
| | | | 6 plantas | 15.300,00 € | ud |
| Instalaciones | Instalación de ascensor interior | Instalación de ascensor interior en hueco de escalera, patio o perforando forjado incluyendo la instalación eléctrica y los dispositivos de seguridad necesarios para su correcto funcionamiento. | 3 plantas | 12.900,00 € | ud |
| | | | 4 plantas | 13.700,00 € | ud |
| | | | 5 plantas | 14.500,00 € | ud |
| | | | 6 plantas | 15.300,00 € | ud |
| Instalaciones | Instalación de ascensor interior o salvaescaleras en edificio unifamiliar o bifamiliar | Instalación de ascensor interior sencillo o de salva-escaleras, incluyendo la instalación eléctrica y los dispositivos de seguridad necesarios para su correcto funcionamiento. Se incluyen también las obras anexas necesarias. | 2 plantas | 8.000,00 € | ud |
| | | | 3 plantas | 11.000,00 € | ud |
| Instalaciones | Obras anexas a la instalación del ascensor exterior | Formación de foso de ascensor y cimentación de estructura de la caja de escalera. Estructura y cerramiento para la formación de la caja exterior del ascensor. Rebaje del peldaño previo a la puerta de acceso al portal y adaptación o sustitución de la puerta por una nueva. Sustitución de la instalación eléctrica, señalización y emergencia, luminarias, buzones y elementos decorativos del nuevo portal. | 3 plantas | 26.300,00 € | ud |
| | | | 4 plantas | 32.800,00 € | ud |
| | | | 5 plantas | 39.200,00 € | ud |
| | | | 6 plantas | 45.700,00 € | ud |
| | | Formación de foso de ascensor y cimentación de estructura de la caja de escalera. Estructura y cerramiento para la formación de la caja exterior del ascensor. Demolición de la escalera y reconstrucción con la nueva configuración de los rellanos de escalera. Rebaje del peldaño previo a la puerta de acceso al portal y sustitución de la puerta por una nueva. Sustitución de la instalación eléctrica, señalización y emergencia, luminarias, buzones y elementos decorativos del nuevo portal. | 3 plantas | 51.800,00 € | ud |
| | | | 4 plantas | 66.700,00 € | ud |
| | | | 5 plantas | 81.600,00 € | ud |
| | | | 6 plantas | 96.600,00 € | ud |
| Instalaciones | Obras anexas a la instalación del ascensor interior | Formación de foso de ascensor. Cerramiento para la formación de la caja de ascensor. Demolición de peldaños en portal previos a la escalera principal. Rebaje del peldaño previo a la puerta de acceso al portal y adaptación de la puerta existente. | 3 plantas | 14.700,00 € | ud |
| | | | 4 plantas | 18.100,00 € | ud |
| | | | 5 plantas | 21.400,00 € | ud |
| | | | 6 plantas | 24.800,00 € | ud |
| | | Formación de foso de ascensor. Cortado de las zancas de escalera para ampliar el hueco del ascensor y restitución de los cantos y barandillas. Cerramiento para la formación de la caja de ascensor. Demolición de peldaños en portal previos a la escalera principal. Rebaje del peldaño previo a la puerta de acceso al portal y adaptación o sustitución de la puerta existente. | 3 plantas | 20.700,00 € | ud |
| | | | 4 plantas | 26.100,00 € | ud |
| | | | 5 plantas | 31.500,00 € | ud |
| | | | 6 plantas | 36.900,00 € | ud |

### 5.3.2 ESTIMACIÓN TOTAL

A partir de los precios unitarios del epígrafe anterior, considerando una intervención uniforme en todos los edificios, y sin perjuicio de las modificaciones derivadas de la evaluación particular de cada edificio en la Memoria Programa que completa la documentación necesaria para el desarrollo del ARU, se deducen los siguientes costes totales para las actuaciones sobre la edificación.



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | | EDIFICIOS | VIVIENDAS | TOTAL VALORACIÓN | VALORACIÓN POR VIVIENDA |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | PRADILLO | 8 | 96 | 1.588.111,67 € | 16.542,83 € |
| 2 | ARBOLEDA | 10 | 85 | 1.430.758,01 € | 16.832,45 € |
| 3 | SAN MARTIN | 9 | 47 | 700.511,43 € | 14.904,50 € |
| 4 | SAN SATURIO | 6 | 80 | 1.215.220,40 € | 15.190,26 € |
| 5 | SANTÍSIMA TRINIDAD | 9 | 11 | 239.223,59 € | 21.747,60 € |
| 6 | MATADERO | 9 | 81 | 1.583.308,76 € | 19.547,02 € |
| 7 | POZO ALBAR | 3 | 59 | 775.793,59 € | 13.149,04 € |
| 8 | MIGUEL ÁLVAREZ | 11 | 136 | 1.979.437,23 € | 14.554,69 € |
| 9 | SAN PEDRO | 3 | 64 | 1.169.574,03 € | 18.274,59 € |
| 10 | SAN VICENTE | 5 | 7 | 162.086,02 € | 23.155,15 € |
| 11 | CARMEN | 12 | 81 | 849.417,64 € | 10.486,64 € |
| 12 | ZAPATERÍA | 14 | 47 | 681.329,85 € | 14.496,38 € |
| | **TOTAL** | **99** | **794** | **12.374.772,22 €** | **15.585,36 €** |

Con la estimación media por vivienda, los costes para las dos fases descritas en el apartado 6.1.1 asciende a:

| | | |
|---|---|---|
| Fase 1 | 140 viviendas: | 2.181.949,76 € |
| Fase 2 | 100 viviendas | 1.558.535,54 € |

## 5.4 EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE GESTIÓN

El desarrollo de la actuación de regeneración corresponde al Ayuntamiento de Soria, quien creará **una oficina de gestión** para canalizar las iniciativas de promoción de las actuaciones sobre los edificios que promuevan los propietarios. La oficina de gestión estará formada, al menos, por un arquitecto superior, un aparejador o arquitecto técnico y un administrativo.

La estimación de costes de esta oficina se desglosa de la siguiente forma:

1. **Costes laborales brutos**: Conforme al vigente convenio colectivo del sector de empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos (BOE nº 251, de 18/10/2019), se establecen los siguientes costes para el primer año:
    a. Arquitecto superior (nivel 1): 23.973,88 €/año.
    b. Arquitecto técnico (nivel 2): 18.074,56 €/año.
    c. Oficial administrativo (nivel 7): 11.888,24 €/año.

    Se estima un incremento anual de los salarios conforme al IPC y con el Plus de Convenio establecido
2. Costes de **seguridad social del empresario**: estimados en el 33% de los salarios brutos.
3. **Gastos de funcionamiento**: Se valoran globalmente los costes de energía, consumibles, mantenimiento, limpieza, reprografía, etc. **18.000 €** para el primer año, con un incremento anual del IPC.

Así, si se mantuvieran en los índices actuales se ha realizado la siguiente estimación de costes.



CV: BOCYL-D-27072021-19

| PERSONAL | NIVEL | Nº PERSONAS | AÑO 1 | AÑO 2 | AÑO 3 | AÑO 4 | AÑO 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ARQUITECTO SUPERIOR | NIVEL 1 | 1 | 23.973,88 € | 26.419,47 € | 26.630,82 € | 26.950,39 € | 27.381,60 € |
| ARQUITECTO TÉCNICO | NIVEL 2 | 1 | 17.074,50 € | 17.142,80 € | 17.279,94 € | 17.487,30 € | 17.767,10 € |
| OFICIAL ADMINISTRATIVO | NIVEL 7 | 1 | 11.888,24 € | 11.935,79 € | 12.031,28 € | 12.175,65 € | 12.370,47 € |
| **TOTAL SALARIOS** | | | **52.936,62 €** | **55.498,06 €** | **55.942,04 €** | **56.613,35 €** | **57.519,16 €** |
| **SEGURIDAD SOCIAL** | **33%** | | **17.469,08 €** | **18.314,36 €** | **18.460,87 €** | **18.682,41 €** | **18.981,32 €** |
| **TOTAL GASTO PERSONAL** | | | **70.405,70 €** | **73.812,42 €** | **74.402,92 €** | **75.295,75 €** | **76.500,49 €** |
| **GASTOS OFICINA** | | | **18.000,00 €** | **18.720,00 €** | **19.468,80 €** | **20.247,55 €** | **21.057,45 €** |
| TOTAL GASTOS | | | 88.405,70 € | 92.532,42 € | 93.871,72 € | 95.543,31 € | 97.557,94 € |

La suma de los anteriores conceptos alcanza un total de 467.911,09 € para los **5 años** de previsión de funcionamiento de la oficina.

Dado que se prevé la intervención en 240 viviendas en estos cinco años, el coste por vivienda de la oficina de gestión supone 1.949,63 €/ vivienda. Para la primera fase, de 140 viviendas, si se repartiera el total del coste entre estas viviendas supondría 3.342,22 € por vivienda.

Esta cantidad es similar a los costes de otras oficinas de gestión que han desarrollado ARUs en la región.

## 5.5 RESUMEN DE COSTES

El siguiente cuadro recoge la síntesis de costes totales de rehabilitación y reurbanización para todo el ámbito del PERI, no sólo para el número de viviendas incluidas en las actuaciones de los próximos cinco años.

Se trata de Precios de Ejecución por Contrata (PEC); considerando, sobre el Presupuesto de Ejecución Material, un 13% de gastos generales y un 6% de beneficio industrial.

| SUBÁMBITO | | REHABILITACIÓN | REURBANIZACIÓN | TOTAL | TOTAL / VIVIENDA |
|---|---|---|---|---|---|
| | | € | € | € | € |
| 0 | ELEMENTOS GENERALES | 0,00 € | 2.846.200,00 € | 2.846.200,00 € | 3.584,63 € |
| 1 | PRADILLO | 1.588.111,67 € | 98.160,00 € | 1.686.271,67 € | 17.565,33 € |
| 2 | ARBOLEDA | 1.430.758,01 € | 274.750,00 € | 1.705.508,01 € | 20.064,80 € |
| 3 | SAN MARTIN | 700.511,43 € | 152.160,00 € | 852.671,43 € | 18.141,95 € |
| 4 | SAN SATURIO | 1.215.220,40 € | 202.758,62 € | 1.417.979,02 € | 17.724,74 € |
| 5 | SANTÍSIMA TRINIDAD | 239.223,59 € | 30.413,79 € | 269.637,38 € | 24.512,49 € |
| 6 | MATADERO | 1.583.308,76 € | 205.293,10 € | 1.788.601,86 € | 22.081,50 € |
| 7 | POZO ALBAR | 775.793,59 € | 149.534,48 € | 925.328,07 € | 15.683,53 € |
| 8 | MIGUEL ÁLVAREZ | 1.979.437,23 € | 282.386,00 € | 2.261.823,23 € | 16.631,05 € |
| 9 | SAN PEDRO | 1.169.574,03 € | 191.888,00 € | 1.361.462,03 € | 21.272,84 € |
| 10 | SAN VICENTE | 162.086,02 € | 23.232,00 € | 185.318,02 € | 26.474,00 € |
| 11 | CARMEN | 849.417,64 € | 324.600,00 € | 1.174.017,64 € | 14.494,04 € |
| 12 | ZAPATERÍA | 681.329,85 € | 53.400,00 € | 734.729,85 € | 15.632,55 € |
| **TOTAL CON VIARIO GENERAL** | | **12.374.772,22 €** | **4.834.776,00 €** | **17.209.548,22 €** | **21.674,49 €** |
| **TOTAL SIN VIARIO GENERAL** | | **12.374.772,22 €** | **1.988.576,00 €** | **14.363.348,22 €** | **18.089,86 €** |

A esto se debe sumar el coste de gestión por vivienda, que para las primeras 140 supone 3.342,22 € por vivienda.



CV: BOCYL-D-27072021-19

# 6. PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN

## 6.1 PROGRAMACIÓN

El presente PERI pretende ser el marco jurídico urbanístico para el desarrollo a lo largo de los próximos años de sucesivas actuaciones de regeneración urbana en el ámbito incluido en él.

Así, estudia y recoge todos los edificios que cumplen las condiciones de partida del Plan. Esto no quiere decir que todos los edificios deban ser objeto de intervención, sino que se ajustará a lo establecido en la Memoria Programa conforme a los Convenios suscritos entre Administraciones y la disponibilidad de fondos en cada momento.

### 6.1.1 FASES

Para el desarrollo del PERI, en el marco del RD 106/2018 de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y en correspondencia con lo previsto en la Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (ERUCyL), se establecen **dos fases** de ejecución que responderían de manera realista a la situación del ámbito. Para determinar el número de viviendas incluidas en cada fase se han tenido en cuenta los siguientes factores:

- Conforme a los datos de la participación ciudadana, sólo un 24 % de los residentes tendrían pensado hacer obras en sus viviendas, si bien en el momento en que las subvenciones se concreten es lógico pensar que pueda incrementarse considerablemente.
- Un 30 % de las viviendas ya han acometido obras recientemente, aunque no suelen abarcar todos los aspectos de interés valorados en el Plan.
- Se prioriza la intervención en edificios de vivienda colectiva y de una determinada época.
- La capacidad de financiación de las actuaciones por parte de las administraciones está todavía por ajustar, por lo que es conveniente ser prudentes en las primeras fases, toda vez que el PERI está redactado de forma que habilita para intervenciones futuras hasta completar la totalidad de las necesidades detectadas, aunque no se incluyen en las primeras fases ni comprometen financiación.

Por lo tanto, conviene plantear un desarrollo del área objetivo, en el entorno de un 30% de viviendas con voluntad rehabilitadora, lo que arrojaría un resultado de **240 viviendas a rehabilitar**.

Se plantea una primera fase de 140 viviendas que permite la intervención en más de un subámbito y, así mismo, coordinar las actuaciones en el espacio público.

Para iniciar la segunda y sucesivas fases, previamente deberá verificarse la ejecución de al menos un 70%, del presupuesto programado para rehabilitación y un 60% del número de viviendas previsto para la fase anterior.

Las fases no se vinculan en su totalidad con ningún ámbito espacial específico; cualquier vivienda del ARU podrá optar en principio a las ayudas a la rehabilitación previstas desde la primera fase, si bien las relativas a accesibilidad deberán coordinarse con las obras de reurbanización del espacio público circundante. No



CV: BOCYL-D-27072021-19

obstante, se señalan los siguientes **criterios orientativos** para la priorización de subvenciones para rehabilitación y obras de reurbanización.

- Para todas las fases, se procurará dirigir las actuaciones de reurbanización hacia los ámbitos donde en cada momento se concentre un mayor número de solicitudes de rehabilitación.
- Las actuaciones de mejora de la accesibilidad que impliquen construcción de ascensores exteriores ocupando espacio público, se coordinarán en el tiempo con las actuaciones de reurbanización complementarias.

### 6.1.2 FÓRMULA DE GESTIÓN

El desarrollo de la actuación de regeneración corresponde al Ayuntamiento de Soria, quien creará **una oficina de gestión** para canalizar las iniciativas de promoción de las actuaciones sobre los edificios que promuevan los propietarios. La oficina de gestión estará formada, al menos, por un arquitecto superior, un aparejador o arquitecto técnico y un administrativo.

### 6.1.3 PLAZOS

La ejecución de las dos fases señaladas deberá estar finalizada en el plazo máximo de cinco años desde la firma del correspondiente acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento Junta de Castilla y León – Ministerio de Fomento.

El PERI mantiene la habilitación de las actuaciones no incluidas en estas dos fases para programaciones futuras con otros marcos de financiación, ya sea municipal, convenios incluidos en Planes Estatales de Vivienda, u otras figuras equivalentes.

## 6.2 FINANCIACIÓN

### 6.2.1 DISTRIBUCIÓN DE APORTACIONES

Se plantea la financiación de las actuaciones previstas en el ARU con cargo a los planes de fomento del alquiler de viviendas, rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana, lo que implica la participación del Ministerio de Fomento, la Junta de Castilla y León, los ayuntamientos y los propietarios de las viviendas.

### 6.2.2 FINANCIACIÓN DEL ARU

Si bien el RD 106/2018 de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, establece un reparto de financiación entre las distintas administraciones y los particulares beneficiarios, se incluye en el PERI dicho reparto únicamente a título indicativo, ya que será de aplicación el incluido en la normativa vigente en el momento del desarrollo de las actuaciones. Así, para la primera fase, de 140 viviendas, resultaría:



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | COSTE TOTAL | €/VIV. | SUBVENCIÓN MINISTERIAL + AUTONÓMICA | SUBVENCIÓN ESTATAL + AUTONÓMICA /VIVIENDA | AYUNTAMIENTO | PARTICULARES |
|---|---|---|---|---|---|---|
| REHABILITACIÓN | 2.181.949,76 € | 15.585,36 € | 1.420.523,64 € | 10.146,60 € | 542.884,02 € | 218.542,10 € |
| REURBANIZACIÓN | 350.630,53 € | 2.504,50 € | 143.758,19 € | 1.026,84 € | 206.872,34 € | 0,00 € |
| GESTIÓN | 467.911,09 € | 3.342,22 € | 204.305,79 € | 1.459,33 € | 263.605,30 € | 0,00 € |
| **TOTAL** | **3.000.491,38 €** | | **1.768.587,63 €** | | **1.013.361,65 €** | **218.542,10 €** |
| **TOTAL/VIVIENDA** | | **21.432,08 €** | **12.632,77 €** | **12.632,77 €** | **7.238,30 €** | **1.561,01 €** |

## 6.3 VIABILIDAD ECONÓMICA

Para determinar, de forma estimada, los criterios de financiación se considera el marco del RD 106/2018 de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. De acuerdo con ello, la financiación se plantea como una acción conjunta entre el Estado, la Junta de Castilla y León, el Ayuntamiento de Soria y las personas propietarias, cada uno en la proporción que le corresponde.

Es importante destacar que las inversiones estimadas tienen un carácter orientativo y que por tanto serán objeto de concreción cuando se firme el nuevo marco de acuerdo entre las diferentes administraciones públicas implicadas.

En cualquier caso, es posible adelantar que la subvenciones no alcanzarán el 100% de las actuaciones, lo que supondrá para las personas propietarias asumir tanto los costes necesarios hasta completar el total de las inversiones previstas como los gastos de carácter tributario, el IVA y otros impuestos o tasas. Para facilitar este hecho, fuera del nuevo acuerdo que se alcance, el Ayuntamiento o, en su caso, la oficina de gestión podrá desarrollar y habilitar los mecanismos necesarios para bonificar, flexibilizar o financiar los gastos asignados a las propietarias.

Para garantizar la viabilidad económica de la actuación, la iniciativa privada debe tener una previsión de beneficio razonable que asegure el desarrollo y satisfaga las demandas sociales. Podemos observar que el coste medio por vivienda para los propietarios, sin incluir los gastos de carácter tributario, se estima en torno a los 1.600€, que supondrían la rehabilitación energética de las viviendas, la mejora de los espacios comunes y de la accesibilidad, siendo especialmente destacada en aquellos edificios que se instalan ascensores. Las intervenciones suponen una notable mejora de las condiciones de habitabilidad, así como un ahorro del consumo energético que según las características de la vivienda y las obras realizadas implicarían un periodo estimado de amortización de la inversión inferior a 5 años.

Además, aunque no es objetivo de las actuaciones de regeneración urbana, no se puede obviar la revalorización de los inmuebles como consecuencia de las intervenciones de rehabilitación, así como de la mejora de su entorno urbano.

Por todo lo expuesto, se considera que el orden de magnitud planteado para las inversiones de las personas propietarias resulta aceptable y justifica la viabilidad de la actuación.



CV: BOCYL-D-27072021-19

## 7. PLANOS DE ORDENACIÓN

Se recoge a continuación el listado de los planos de Ordenación del presente PERI.

| | |
|---|---|
| **PO-01**. Ordenación detallada | 1:1.000 |
| **PO-02**: Zonificación de viario y espacio libre público | 1:1.000 |
| **PO-03**: Ordenación del tráfico y aparcamientos | 1:1.000 |
| **PO-04**: Variaciones puntuales en las condiciones de edificación y parcelación en el ámbito del PERIPCH | 1:1.000 |
| **PO-05**: Imagen final de la actuación | 1:600 |



CV: BOCYL-D-27072021-19

# 8. ANEXOS



CV: BOCYL-D-27072021-19

(4)

OBRAS Y SERVICIOS
San Saturio, S.L.

Polígono Industrial Las Casas
Calle A, Parcela 9
Tfno. 975 23 34 54
Fax 975 22 52 31
42005 Soria

AYUNTAMIENTO DE SORIA
No Registro: E2011001499
Fecha Registro: 26/01/2011
Hora Registro: 14:20:24
REGISTRO DE ENTRADA

D. Arturo Gonzalo Hernández, en representación de la mercantil Obras y Servicios San Saturio S.L., con C.I.F. B-79.575.064 y domicilio a efectos de notificaciones en el Polígono Industrial Las Casas, parcela 9, Calles A y D de la localidad de Soria.

EXPONE

Que la citada mercantil es titular de un solar de carácter dotacional, sita en la calle Santísima Trinidad s/n, parcela B3, de la Unidad de Actuación UE1 TOBASOL (se adjunta plano).

Y que estando sometido a información pública el PERIPCH del casco histórico de Soria, deseo realizar la siguiente alegación

ALEGACIONES

Que debido al envejecimiento de esta parte de la ciudad, a la falta de comercios y de equipamiento público, esta zona se encuentra en situación de desfavorecimiento con respecto a las nuevas zonas de la ciudad.

Y como consecuencia **solicitamos a esta Corporación Municipal que el PERIPCH establezca un Sólido Capaz de 1.700 metros cuadrados, destinados a dotaciones y equipamientos tanto públicos como privados, siempre que los usos sean de interés público (hoteles en todas sus categorías, residencias de la tercera edad, residencias de estudiantes, guarderías infantiles, etc), y sin que esto suponga que las edificabilidades reales obtenidas como consecuencia de la aplicación de estos índices modifiquen los volúmenes máximos señalados por las alineaciones y alturas máximas permitidas.**

Si bien en el PERIPCH se establece un aumento de edificabilidad no computable en la planta bajo cubierta para dar solución y viabilidad a este tipo de solares, en este caso concreto no es viable esta planta debido a que el fondo máximo edificable es de 10 metros, y la repercusión de metros transitables en esta planta se reduce a prácticamente a cero.

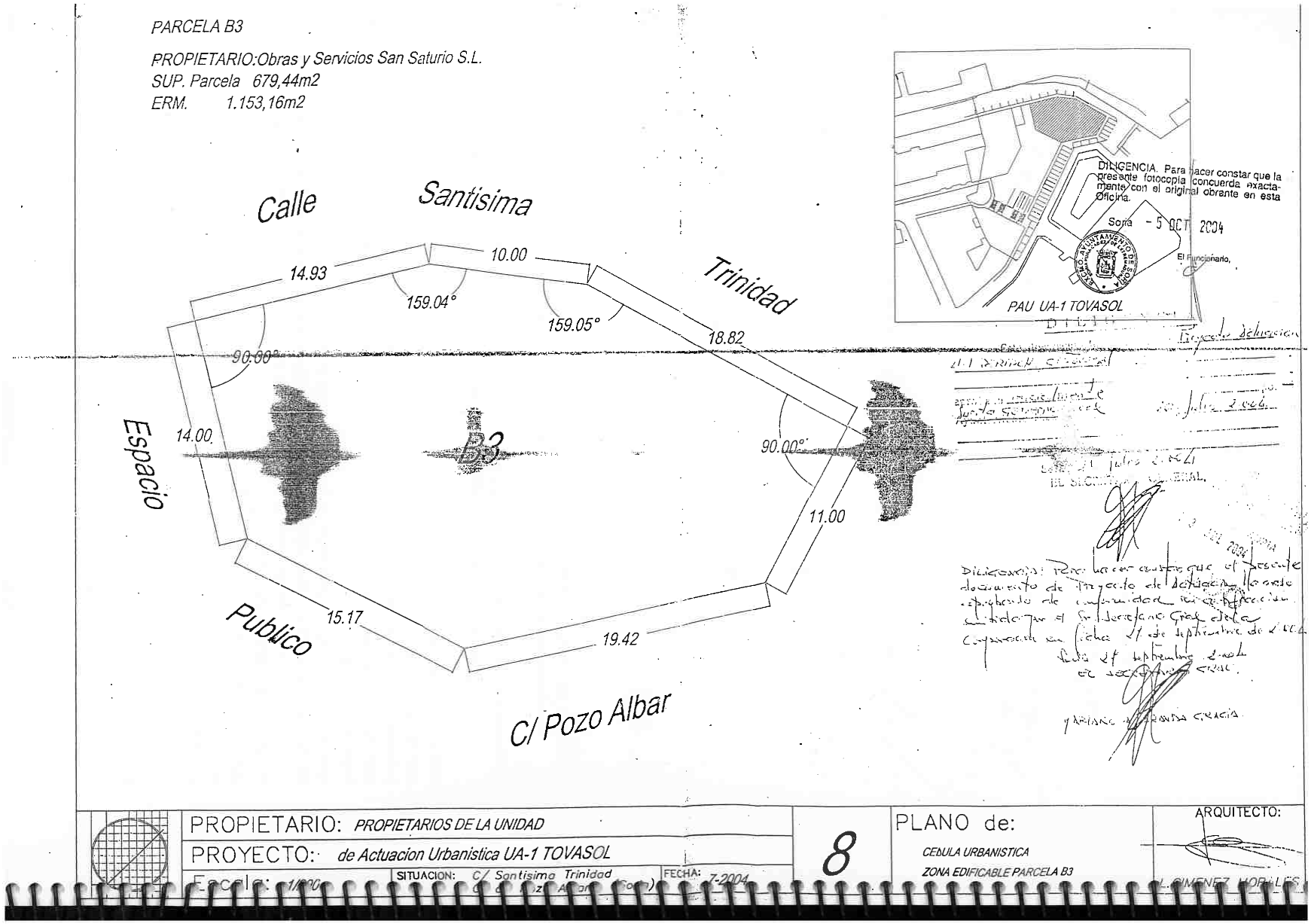
Soria, 26 de enero de 2011

OBRAS Y SERVICIOS San Saturio, S.L.

Fdo: Arturo Gonzalo Hernández

SEGUIMIENTO DE PROGRAMAS
ENTRADA - 1 FEB. 2011
SALIDA .....

Registro Mercantil de Madrid, Folio 49, Tomo 523, Hoja 9946, Sección 8.ª - Domicilio: C/ Blasco de Garay, 37 Madrid - N.I.F. B - 79575064




CV: BOCYL-D-27072021-19

PLAN ESPECIAL DE INTERVENCIÓN Y REFORMA INTERIO DEL CASCO HISTÓRICO DE SORIA – FEBRERO 2011
**INFORME A LAS SUGERENCIAS FORMULADAS EN LA 2ª INFORMACION PÚBLICA**

**CODIGO ALEGACIÓN** 4
**FECHA PRESENTACION** 26/01/2011 **EVALUACIÓN PREVIA:** NO ACEPTADA

**MANZANA** 49412 **PARCELA** 02,03 y 04

**DIRECCION** C/SANTÍSIMA TRINIDAD S/N, PARCELA B/3 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE TOVASOL

**NOMBRE DEL PRESENTADOR** Arturo Gonzalo Hernández EN REPRESENTACIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS San Saturio SL

**DIRECCION** Polígono Industrial Las Casas, Parcela 9, calles A y D

**ALEGA:**

Que ante la falta de comercios y de equipamiento publico en esta parte de la ciudad, se establezca para esta parcela un sólido capaz de 1.700 m2 , destinado a dotación y equipamiento privado siempre que los usos sean de interés publico sin que suponga que este índice propuesto en este caso supere el volumen máximo señalado por las alineaciones y alturas máximas permitidas.

**SOLICITA:**

1- Se establezca para esta parcela un sólido capaz de 1.700 m2, destinado a dotación y equipamiento privado

**CONTESTACIÓN:**

1-. Se ha estudiado con carácter genérico la propuesta de establecimiento de un índice para las dotaciones y equipamientos privados

2 El establecimiento de un índice de ponderación para la edificabilidad en los suelos señalados a dotaciones y equipamientos públicos, ya se establece en el propio documento (la posibilidad de poder duplicar la edificabilidad real o materializable).

3.- Para potenciar el desarrollo del equipamiento o las dotaciones urbanas privadas dentro del propio casco histórico, es interesante el establecimiento de un índice al respecto, **siempre que los usos tengan consideración de interés público,** como los citados en el apartado anterior, y mantengan las condiciones volumétricas máximas señalados por las alineaciones y alturas máximas favorece al respeto de las condiciones del edificio , por lo que se estima proponer un índice de ponderación de 1,2 para la edificabilidad.

4.- En este caso concreto posee una superficie de parcela de 433.25 m2, con unas alturas de B+ II, y un fondo de 11 metros, su edificabilidad es de 1.7 m2 asignándole a esta parcela 1153.16m2.
Su propuesta volumétrica contemplaría hasta 1300m2, con el número de plantas asignado y las alineaciones establecidas.
Se han solicitado 1700 m2, aumentando por tanto en una altura por encima su volumetría de lo establecido, y proponiendo un índice de ponderación de 1,47 de aumento de edificabilidad.
Se propone por tanto su desestimación e ir a lo indicado en la alegación genérica.

más Soria
REGENERACIÓN URBANA
SAN PEDRO - ENTORNO DEL CARMEN

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

**DOCUMENTO NORMATIVO**
**DN-NU Normas Urbanísticas**

**JUNIO 2021**

## ÍNDICE

**0. PRESENTACIÓN ..... 5**

**1. DISPOSICIONES GENERALES ..... 7**

**1.1 RÉGIMEN NORMATIVO 7**
1.1.1 DETERMINACIONES 7
1.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN 7
1.1.3 ALCANCE 7
1.1.4 VIGENCIA. 7
1.1.5 EFECTOS. 7

**1.2 CONTENIDO E INTERPRETACIÓN. 8**
1.2.1 CONTENIDO DOCUMENTAL. 8
1.2.2 NORMAS DE INTERPRETACIÓN. 8

**2. REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN ..... 9**

**2.1 NORMAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS 9**
2.1.1 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS POR SU RELACIÓN E INTENSIDAD 9
2.1.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR SU DESTINO 9
2.1.3 SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS DISTINTOS USOS EN LA PARCELA Y EDIFICACIÓN 11

**2.2 NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN 12**
2.2.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 12
2.2.2 CLASIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN. 12
2.2.3 OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES 13
2.2.4 OBRAS DE DEMOLICIÓN 18
2.2.5 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN 18

**2.3 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES 18**

**2.4 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES 19**
2.4.1 RÉGIMEN GENERAL 19
2.4.2 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA. 19
2.4.3 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS. 19
2.4.4 EDIFICACIONES O INSTALACIONES NO AJUSTADAS A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO. 19
2.4.5 RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN 20
2.4.6 RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 21
2.4.7 RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PERMITIDAS SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE 22

**2.5 NORMATIVA DE PROTECCIÓN 27**
2.5.1 CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS 27
2.5.2 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA 28

**3. NORMAS ZONALES. ..... 29**

**3.1 DEFINICIÓN 29**

**3.2 RELACIÓN DE NORMAS ZONALES 29**

**3.3 NORMAS ZONALES 30**
3.3.1 R1 RESIDENCIAL MANZANA CERRADA 30
3.3.2 R2 RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO 37
3.3.3 R3 RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO MANZANA CERRADA 43



CV: BOCYL-D-27072021-19

3.3.4 R4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 49
3.3.5 EQ EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS 53
3.3.6 EL ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO 61
3.3.7 VIARIO 62

**4. ORDENANZA PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EXTERIORES EN FACHADA ..... 63**
**4.1 DISPOSICIONES GENERALES 63**
4.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN 63
4.1.2 RÉGIMEN JURÍDICO 63
4.1.3 CONCEPTO URBANÍSTICO DE TORRE DE ASCENSOR 63
4.1.4 CONDICIONES JURÍDICAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ASCENSORES 64
**4.2 CONDICIONES GENERALES DE LA INSTALACIÓN 64**
4.2.1 NORMATIVA DEL PGOU 64
4.2.2 SOLUCIÓN TIPO DE TORRE 65
4.2.3 VARIANTES EN RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN 65
4.2.4 CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN 67
4.2.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA INSTALACIÓN 67
**4.3 NORMAS SOBRE PROCEDIMIENTO 69**
4.3.1 PROCEDIMIENTO 69
4.3.2 ESTUDIO PREVIO 69
4.3.3 CESIONES DE USO O HABILITACIONES ADMINISTRATIVAS 69
4.3.4 SOLICITUD 69
4.3.5 DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA 70
4.3.6 DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA RELATIVA A LAS CONDICIONES PREVIAS DEL SUELO Y/O EDIFICACIÓN AFECTADA POR LA INSTALACIÓN DE ASCENSOR 70
4.3.7 INFORMES 71
4.3.8 RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA 71
4.3.9 INICIO DE OBRAS 72
4.3.10 INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES 72

**5. ORDENANZA PARA EL TRATAMIENTO DEL VIARIO Y LOS ESPACIOS LIBRES ..... 73**
**5.1 DISPOSICIONES GENERALES 73**
5.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN 73
5.1.2 ZONIFICACIÓN DEL VIARIO Y LOS ESPACIOS LIBRES 73
5.1.3 ORDENACIÓN DEL TRÁFICO Y LOS APARCAMIENTOS 73
**5.2 CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES 74**
5.2.1 VIARIO CON SEGREGACIÓN DE TRÁFICOS 74
5.2.2 ÁREAS DE COEXISTENCIA DE TRÁFICO CON PRIORIDAD PEATONAL 75
5.2.3 ÁREAS ESTANCIALES AJARDINADAS 77
5.2.4 ZONAS CON TRATAMIENTO SINGULAR 77
**5.3 OTRAS CONDICIONES 78**
5.3.1 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS 78
5.3.2 INTEGRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS 78

**6. FICHAS NORMATIVAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUC ..... 79**



CV: BOCYL-D-27072021-19

## 0. PRESENTACIÓN

El presente documento incluye las **NORMAS URBANÍSTICAS del Plan Especial de Reforma Interior del Área de Regeneración Urbana de "San Pedro – Entorno del Carmen**", de la ciudad de Soria. Se redacta en correspondencia con los artículos 146 y 450.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), con la finalidad de planificar las actuaciones de regeneración que precisa el ámbito para cubrir los objetivos de rehabilitación de la edificación y mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano previstos en el artículo 447 del mismo RUCyL.

El documento se ha redactado dentro de los trabajos de **"Delimitación y Planificación de un Área de Regeneración Urbana en Soria"**, contratados por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León. En este marco, la **NORMATIVA URBANÍSTICA** incluye las determinaciones escritas del PERI a las que se otorga carácter normativo.

El trabajo ha sido elaborado por los equipos de **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP**, estudio de arquitectura y urbanismo, adjudicatario del contrato; **PAISAJE TRANSVERSAL**, oficina especializada en procesos de innovación urbana.

Madrid, junio de 2021



CV: BOCYL-D-27072021-19

# 1. DISPOSICIONES GENERALES

## 1.1 RÉGIMEN NORMATIVO

### 1.1.1 DETERMINACIONES

La presente Normativa Urbanística recoge las determinaciones escritas del Plan Especial de Reforma Interior del Área de Regeneración Urbana de "San Pedro – Entorno del Carmen", a las que se otorga carácter normativo.

### 1.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de la presente Normativa Urbanística coincide con el del PERI, señalado en el Plano de Ordenación PO-01.

### 1.1.3 ALCANCE

Las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas no contradicen las establecidas sobre el ámbito por los vigentes PGOU de Soria y Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Conjunto Histórico de Soria (PERIPCH), limitándose a complementarlas y/o modificarlas en lo previsto en la legislación vigente en aspectos relacionados con la singularidad de la actuación de regeneración urbana.

En todo lo no regulado en la presente normativa de PERI se estará a lo previsto en la normativa de los vigentes PGOU (A.D. 10/03/ 2006, BOCYL-53 16/03/2006) y PERIPCH (A.D. 14/08/2014, el BOCYL-183 23/09/2014) de la ciudad de Soria.

### 1.1.4 VIGENCIA.

De acuerdo con los artículos 60 y 61 de la LUCyL, y el artículo 175 del RUCyL; el acuerdo de Aprobación Definitiva del presente PERI deberá publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y en su página Web, entrando en vigor al día siguiente de la fecha de la publicación en dicho boletín.

En el Boletín Oficial de Castilla y León deberá publicarse el texto de la memoria vinculante y las normas urbanísticas, así como relación de todos los demás documentos que integran el Plan Especial de Reforma Interior y la documentación que deba ser puesta a disposición del público conforme a la legislación ambiental.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

### 1.1.5 EFECTOS.

La entrada en vigor del Plan Especial de Reforma Interior le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutividad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Legislación Urbanística vigente.



CV: BOCYL-D-27072021-19

## 1.2 CONTENIDO E INTERPRETACIÓN.

### 1.2.1 CONTENIDO DOCUMENTAL.

Conforme al artículo 110 del RUCyL y a los requisitos de la Instrucción Técnica de Normalización de Planeamiento (ITPLAN), aprobada por la Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, el presente Plan Especial de Reforma Interior integra los siguientes contenidos:

1. DI: Documento de Información, análisis y diagnóstico.
    a. DI-MI: Memoria Informativa.
    b. DI-PI: Planos de Información.
2. DN: Documento Normativo.
    a. DN-MV: Memoria Vinculante. Incluye Estudio Económico Financiero.
    b. DN-NU: Normativa Urbanística.
    c. DN-PO: Planos de Ordenación.

### 1.2.2 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las competencias sobre la interpretación del contenido de la presente Modificación Puntual corresponden al Ayuntamiento de Soria a través de sus servicios técnicos.

En todo lo no previsto en la presente Normativa Urbanística regirá lo estipulado en los vigentes PGOU de Soria y PERIPCH del Conjunto Histórico de Soria, que en todo caso será de aplicación con carácter complementario en las situaciones no expresamente reguladas por el presente PERI.



CV: BOCYL-D-27072021-19

# 2. REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

## 2.1 NORMAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS

### 2.1.1 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS POR SU RELACIÓN E INTENSIDAD

Como determinación de Ordenación Detallada, el PERIPCH desarrolla el Artículo 2.8.4 del PGOU (OG), clasificando los ***Usos pormenorizados*** conforme a las relaciones entre ellos y la predominancia e intensidad.

La presente Normativa del PERI completa y detalla esta clasificación, conforme a los siguientes conceptos:

1. USO PREDOMINANTE O PRINCIPAL

   Es aquel uso pormenorizado que debe consumir más del 50% de la edificabilidad asignada a la parcela o edificio. Puede llegar a consumir el 100% de dicha edificabilidad, salvo que las condiciones particulares de la Norma Zonal correspondiente establezcan un límite máximo.

   Corresponde con el señalado en el plano de ordenación PO-01 con la calificación asignada a la parcela.

2. USO COMPATIBLE

   Entre los usos compatibles, según si situación e intensidad, se distinguen:

   - Uso Alternativo: Uso pormenorizado que, excepcionalmente, puede sustituir al uso principal, con las limitaciones que establezca la propia Norma Zonal.
   - Uso Complementario: Es aquel uso pormenorizado que puede coexistir con el principal en un determinado edificio o parcela. La Norma Zonal especifica la edificabilidad máxima que puede consumir cada uso complementario, expresada como porcentaje de la edificabilidad total asignada a la parcela o edificio.
   - Uso Alternativo / Complementario: Puede implantarse indistintamente como uso alternativo o complementario.

3. USO PROHIBIDO: Uso pormenorizado cuya implantación queda prohibida en el Área Normativa regulada por la Norma Zonal correspondiente.
4. USO PROVISIONAL: *uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.*

### 2.1.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR SU DESTINO

Conforme al Artículo 2.8.3 del PGOU:

La clasificación se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se clasifican en tres niveles de desagregación, usos globales, usos pormenorizados y usos elementales que son los siguientes:



CV: BOCYL-D-27072021-19

1. USO GLOBAL RESIDENCIAL
   - 1.1. Uso pormenorizado Vivienda Unifamiliar.
   - 1.2. Uso pormenorizado Vivienda Colectiva.
   - 1.3. Uso pormenorizado Residencia Comunitaria.
2. USO GLOBAL INDUSTRIAL
   - 2.1. Uso pormenorizado Industria en general
     - 2.1.1. Uso elemental Producción Industrial
     - 2.1.2. Uso elemental Industrial Artesanal
     - 2.1.3. Uso elemental Taller de Automoción
     - 2.1.4. Uso elemental Taller Doméstico
   - 2.2. Uso pormenorizado Almacenaje
   - 2.3. Uso pormenorizado Servicios empresariales
3. USO GLOBAL TERCIARIO
   - 3.1. Uso pormenorizado Hotelero
   - 3.2. Uso pormenorizado Comercial
     - 3.2.1. Uso elemental Pequeño Comercio
     - 3.2.2. Uso elemental Mediano Comercio
     - 3.2.3. Uso elemental Grandes Superficies Comerciales
   - 3.3. Uso pormenorizado Oficinas
     - 3.3.1. Uso elemental Oficina Técnica
     - 3.3.2. Uso elemental Oficinas de Venta
     - 3.3.3. Uso elemental Despachos Profesionales Domésticas
   - 3.4. Uso pormenorizado Recreativo
     - 3.4.1. Uso elemental Salas de Reunión
     - 3.4.2. Uso elemental Establecimientos para consumo de bebidas y/o comidas
     - 3.4.3. Uso elemental Espectáculos
   - 3.5. Uso pormenorizado Otros Servicios Terciarios
4. USO GLOBAL EQUIPAMIENTO
   - 4.1. Uso pormenorizado Administrativo
   - 4.2. Uso pormenorizado Bienestar Social
   - 4.3. Uso pormenorizado Cultural
   - 4.4. Uso pormenorizado Deportivo
   - 4.5. Uso pormenorizado Educativo
   - 4.6. Uso pormenorizado Ocio y Espectáculos
   - 4.7. Uso pormenorizado Religioso
   - 4.8. Uso pormenorizado Sanitario



CV: BOCYL-D-27072021-19

4.9. Uso pormenorizado Contingencia

5. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
   5.1. Uso pormenorizado Parques Urbanos y Metropolitanos
   5.2. Uso pormenorizado Jardines, Áreas ajardinadas y otros Espacios Recreativos
6. USO GLOBAL SISTEMA DE VÍAS PÚBLICAS
   6.1. Uso pormenorizado Red Viaria
   6.2. Uso pormenorizado Red Ferroviaria
   6.3. Uso pormenorizado Aparcamientos
   6.4. Uso pormenorizado Suministro de Combustible
   6.5. Uso pormenorizado Centros Básicos de Transporte
7. USO GLOBAL SERVICIOS URBANOS
   7.1. Uso pormenorizado Abastecimiento de Agua
   7.2. Uso pormenorizado Saneamiento y Depuración
   7.3. Uso pormenorizado Energía Eléctrica
   7.4. Uso pormenorizado Gas
   7.5. Uso pormenorizado Telefonía y Cable
   7.6. Uso pormenorizado Residuos Sólidos Urbanos
   7.7. Uso pormenorizado Mantenimiento y Limpieza
   7.8. Uso pormenorizado Seguridad Ciudadana
   7.9. Uso pormenorizado Defensa y Justicia
   7.10. Uso pormenorizado Mercados de abastos
   7.11. Uso pormenorizado Recintos Feriales
   7.12. Uso pormenorizado Servicios funerarios

### 2.1.3 SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS DISTINTOS USOS EN LA PARCELA Y EDIFICACIÓN

Para el establecimiento de las condiciones de implantación y compatibilidad de usos se utilizan los conceptos recogidos en el siguiente listado, conforme al capítulo 2.8 de la normativa del PGOU de Soria.

1. **RESIDENCIAL**

   RE1: Situación 1ª. Edificio exclusivo

   RE2: Situación 2ª. Edificio compartido con otros usos

2. **INDUSTRIAL**

   IN1: Situación 2ª. En sótano, semisótano o en planta baja de un edificio residencial.

   IN1: Situación 3ª. En edificio exento.

3. **TERCIARIO**



CV: BOCYL-D-27072021-19

TE1: Situación 1ª: En edificio exclusivo

TE2: Situación 2ª: En edificio compartido con usos distintos del residencial

TE3: Situación 3ª: En edificio compartido con uso residencial

TE4: Situación 4ª: Al aire libre

4. **DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS**

DO1: Situación 1ª: En edificio exclusivo

DO2: Situación 2ª: En edificio compartido con usos distintos del residencial

DO3: Situación 3ª: En edificio compartido con uso residencial

DO4: Situación 4ª: Al aire libre

5. **DOTACIONAL: ESPACIO LIBRE**

EL1: Situación 1ª: En espacio libre de parcela

En lo relativo a la localización dentro del edificio se establecen las siguientes situaciones:

a. Planta sótano
b. Planta semisótano
c. Planta baja
d. Planta primera
e. Plantas altas
f. Edificio completo
g. Espacio libre de parcela

## 2.2 NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

### 2.2.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

En lo relativo a conceptos, elementos y condiciones generales de la edificación, se estará a lo previsto en:

1. Condiciones de Ordenación General:
    a. Normativa Urbanística del PGOU.
2. Condiciones de Ordenación Detallada, además de lo regulado en la presente Normativa Urbanística:
    a. Normativa Urbanística del PERIPCH de Soria en su ámbito de aplicación.
    b. Normativa Urbanística del PGOU de Soria en el resto del ámbito del presente PERI.

### 2.2.2 CLASIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

En el presente capítulo se definen los tipos de intervención edificatoria que pueden darse en relación con las construcciones existentes y las de nueva planta, a los



CV: BOCYL-D-27072021-19

efectos de establecer su admisibilidad, limitación o prohibición en cada caso, conforme a lo que con carácter particular se detalle para cada Norma Zonal y/o elemento incluido en el Catálogo de Protección.

Las obras de edificación se clasifican en función de:

1. Régimen jurídico.
2. Naturaleza de la intervención.

#### 2.2.2.1 CLASIFICACIÓN CONFORME AL RÉGIMEN JURÍDICO.

Conforme al régimen jurídico se distinguen los siguientes tipos de obras:

1. Obras Obligatorias: Son aquellas obras que obligan a los propietarios al mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.
2. Obras permitidas y/o autorizables: Son aquellas obras posibles o autorizables por Normativa para cada caso concreto.
3. Obras prohibidas: Son aquellas obras que no pueden autorizarse en función de la situación de fuera de ordenación del edificio o instalación o por no ser admisibles en un área, parcela o solar.

#### 2.2.2.2 CLASIFICACIÓN CONFORME A LA NATURALEZA DE LA INTERVENCIÓN

Conforme a la clasificación de las obras de edificación del PGOU se establecen los siguientes grupos:

1. Obras en edificios existentes.
2. Obras de demolición.
3. Obras de nueva edificación.

Se completan a continuación las definiciones y condiciones establecidas en el PGOU y el PERIPCH.

### 2.2.3 OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio existente sin alterar las posiciones de los elementos que delimitan el volumen del mismo, fachadas y cubiertas, excepto las intervenciones que se indican en cada tipo de obras descritas a continuación.

Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter **general, parcial o puntual.**

Para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se definen los siguientes elementos del edificio:

1. Composición volumétrica general del edificio (ocupación y altura).
2. Accesos y núcleos de comunicación vertical.
3. Disposición de la estructura general.
4. Configuración de sus plantas.
5. Envolvente del edificio:
6. Fachadas
7. Cubiertas.



CV: BOCYL-D-27072021-19

Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí.

#### 2.2.3.1 OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar su estructura portante, características morfológicas o distribución, ni el resto de sus características formales y funcionales. tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Estos conceptos quedan definidos en el artículo 19 del texto modificado del RUCyL de la siguiente forma:

a) *Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.*

b) *Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.*

c) *Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.*

d) *Accesibilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de los inmuebles y los espacios urbanos que permiten su utilización por todas las personas, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.*

e) *Habitabilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.*

Se incluirán en este tipo de obras, entre otras, las siguientes:

- Cuidado y afianzamiento de cornisas, salientes y vuelos.
- Intervención en las fachadas consistentes en reposición de piezas dañadas, revocos de fachadas y/o la pintura.
- Reparación de cubiertas.
- Limpieza o reposición de canalones y bajantes.
- Sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.
- Reposición de instalaciones y conducciones.
- Eliminación de barreras arquitectónicas.

Si para la obra de mantenimiento fuera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas exteriores, para la obtención de licencia se deberá aportar documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados, sus efectos sobre el elemento y su entorno, y la comparación con las soluciones originales.



CV: BOCYL-D-27072021-19

#### 2.2.3.2 OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

Son aquéllas que tienen por objeto mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, tales como elementos de forjado, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Para edificios catalogados o incluidos en la Norma Zonal R3, si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructura, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

#### 2.2.3.3 OBRAS DE RESTAURACIÓN Y RECUPERACIÓN

Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original.

El estado original deberá estar suficientemente documentado para garantizar la idoneidad de las intervenciones. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin, entre las que se señalan:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reformando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

En el caso de elementos catalogados, las obras de restauración son las encaminadas a la puesta en valor del elemento, restituyendo sus condiciones originales a través de su reparación, tanto las volumétricas como las estructurales y de materiales, tanto interiores como de fachada, y la restitución del edificio a su forma primitiva. El objetivo final es la rehabilitación integral del edificio, es decir la recuperación fiel del mismo, con el fin de dotarle de un uso acorde con sus características y condiciones originales.

Para estos elementos, la reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la



CV: BOCYL-D-27072021-19

recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

#### 2.2.3.4 OBRAS DE REHABILITACIÓN

Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna.

Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran:

**A. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO**

Son aquéllas necesarias para la adecuación del edificio, o una parte del mismo, a los usos a que se destine, mejorando las condiciones de habitabilidad mediante las siguientes actuaciones, entre otras:

- Redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, siempre que se mantengan las características morfológicas, estructura portante y la envolvente exterior del edificio.
- Refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas.
- Cambios en la decoración de las partes no significativas.
- Incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

En edificios catalogados no se podrá intervenir bajo este tipo de obra en elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la Norma Zonal de aplicación. Cuando las obras afectan a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

**B. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN**

Son aquéllas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser:

**1. Reestructuración Puntual**

Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar:

a. Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.

b. La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.



CV: BOCYL-D-27072021-19

c. La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.

d. Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.

**2. Reestructuración Parcial**

Aquellas obras que no alteran las características generales de la estructura resistente y funcional del edificio y no se producen modificaciones en relación con las fachadas o la volumetría del edificio. Incluyen, entre otros, los siguientes tipos:

a. Construcción de entreplantas.

b. Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.

c. Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados. La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida.

**3. Reestructuración General**

Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público. Las obras de Reestructuración General se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación.

#### 2.2.3.5 OBRAS EXTERIORES

Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

#### 2.2.3.6 OBRAS DE RECONFIGURACIÓN

Son aquéllas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras:

- Modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones.
- Regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria.
- Supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.

No podrán afectar a un volumen superior al del diez por ciento (10%) del total del inmueble o edificio.



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 2.2.4 OBRAS DE DEMOLICIÓN

Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo, distinguiéndose:

1. **Demolición total:** Supone la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
2. **Demolición parcial:** Implica la eliminación de una parte de la edificación.

### 2.2.5 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Comprenden los siguientes tipos de obra:

#### 2.2.5.1 OBRAS DE SUSTITUCIÓN

Son aquellas obras que implican el derribo de una edificación existente y la construcción en su lugar de una nueva.

#### 2.2.5.2 OBRAS DE NUEVA PLANTA

Son aquéllas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

#### 2.2.5.3 OBRAS DE AMPLIACIÓN

Son aquéllas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

#### 2.2.5.4 OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN

Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas.

Solo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija o permita, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.

En aquellos edificios con obligación de mantenimiento de la fachada cuya altura libre de planta no permita la implantación de los usos previstos, se podrá reconstruir la fachada con un incremento de la altura de un máximo de 60 centímetros por planta.

#### 2.2.5.5 OBRAS DE RECUPERACIÓN TIPOLÓGICA

Son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.

## 2.3 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Se estará a lo regulado respectivamente por el PGOU y el PERIPCH en sus ámbitos de actuación.

Complementariamente a lo anterior, se deberán cumplir las condiciones señaladas en las respectivas Normas Zonales.



CV: BOCYL-D-27072021-19

## 2.4 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

### 2.4.1 RÉGIMEN GENERAL

Las construcciones e instalaciones existentes en el ámbito del presente PERI quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se desarrollan en los siguientes artículos.

### 2.4.2 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para su Norma Zonal.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de entre las definidas en la normativa del PGOU / PERIPCH, según corresponda, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en la presente Normativa y, en lo no regulado por ésta por las normativas de dichos instrumentos.

### 2.4.3 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica del Catálogo de Protección del PERIPCH de Soria.

### 2.4.4 EDIFICACIONES O INSTALACIONES NO AJUSTADAS A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

Conforme al artículo 64 de la LUCyL, entre los usos, construcciones e instalaciones existentes, no ajustados a las determinaciones de la normativa urbanística se distinguirán dos situaciones:

1. **Fuera de Ordenación.**

   Se declaran como fuera de ordenación sustantiva y sujetas al régimen previsto en el artículo 64.2 LUCyL, todas aquellos usos, construcciones, edificaciones e instalaciones existentes, estén o no en uso, erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente normativas, que estén en alguna de las siguientes situaciones y que hayan sido expresamente declaradas fuera de ordenación en el presente documento:

   a. Construcciones o instalaciones ubicadas en terrenos calificados como viario, tanto de sistema general como local. La afección será parcial cuando afecte tan sólo a una parte de la parcela o edificio, como sucede en los retranqueos de alineación.

   b. Construcciones o instalaciones situadas en terrenos calificados como zona verde, equipamiento o infraestructura.

   c. Construcciones o instalaciones situadas en edificios cuya eliminación total sea necesaria para la ejecución de planeamiento.

   d. Usos situados en las construcciones o instalaciones indicadas en los puntos anteriores.



CV: BOCYL-D-27072021-19

e. No se considerarán Fuera de Ordenación las situaciones comprendidas en los supuestos anteriores cuando se trate de:

- Inmuebles incluidos en el Catálogo de protección del PERIPCH.
- Edificaciones o instalaciones realizadas conforme al planeamiento anterior, que fueron realizadas de forma legal y conforme al planeamiento vigente en el momento de su ejecución.

**2. Disconformidad con el planeamiento.**

Conforme al artículo 64.3 LUCyL, se encuentran en situación de disconformidad con el planeamiento urbanístico los usos, construcciones e instalaciones existentes que no se ajusten de forma completa a las determinaciones de la normativa; pero que no se encuentran en ninguno de los supuestos de Fuera de Ordenación definidos en el punto anterior.

A efectos de la definición del régimen urbanístico aplicable a los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones disconformes, se establecen las siguientes categorías:

**1ª categoría: Disconformidad Integral**.

Se incluyen en esta categoría aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones existentes que alberguen usos señalados como prohibidos, o no declarados expresamente como permitidos, compatibles o autorizables en el ámbito territorial en que se encuentren.

**2ª categoría: Disconformidad Básica.**

Se incluyen en esta categoría las restantes situaciones disconformes, no consideradas Disconformidad Integral.

### 2.4.5 RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

#### 2.4.5.1 EDIFICIOS DECLARADOS EXPRESAMENTE FUERA DE ORDENACIÓN

Queda declarado expresamente fuera de ordenación el edificio situado en la Calle Platerías nº 2 con vuelta a la Calle Obispo Agustín 15.

#### 2.4.5.2 OBRAS PERMITIDAS SOBRE EDIFICIOS DECLARADOS EXPRESAMENTE FUERA DE ORDENACIÓN

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición en un plazo inferior a ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de la presente normativa.

Sobre las construcciones no incluidas en las condiciones del párrafo anterior, sólo podrán autorizarse:

1. Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones.
2. En casos excepcionales, obras parciales y circunstanciales de consolidación, sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.



CV: BOCYL-D-27072021-19

3. No podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.
4. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente.
5. Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:
   a. La seguridad de las personas y bienes.
   b. La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
   c. La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
   d. La integridad del dominio público.

## 2.4.6 RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### 2.4.6.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Conforme al artículo 3.2.1-2 de la Normativa del PERIPCH:

*"Se trata de edificios que no presentan un suficiente nivel de adecuación con el carácter del Conjunto o entorno patrimonial en el que se ubican, pero sobre los que no se aplica el régimen de fuera de ordenación determinado en el art. 64 de LUCyL y al 185 y 186 del RUCyL, al no provocar un deterioro del espacio protegido más allá de la inadecuación genérica a su entorno monumental. Se trata de edificios que carecen de interés y resultan incoherentes con su contexto patrimonial, pero su uso no perjudica directamente la valoración de los elementos protegidos.*

*Los edificios disconformes se señalan como áreas de oportunidad de cara a posibles intervenciones futuras, pero manteniendo sus condiciones de uso actuales hasta el momento en que se den las condiciones que aconsejen una intervención planificada a través de un Plan Especial."*

### 2.4.6.2 OBRAS PERMITIDAS SOBRE EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO

Estas situaciones se someterán al siguiente régimen:

1. **1ª categoría: Disconformidad Integral.**
   a. Se podrán realizar actuaciones de conservación o mantenimiento y las reparaciones que, con carácter de obra menor, viniesen exigidas por la higiene, seguridad y conservación del inmueble.
   b. En general, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o modernización.
   c. En casos excepcionales, obras parciales y circunstanciales de consolidación, sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.



CV: BOCYL-D-27072021-19

**2. 2ª categoría: Disconformidad Básica.**

Además de las permitidas para la categoría anterior, se permitirán las siguientes obras:

a. Consolidación.

b. Ampliación y cambio de uso, respetando las condiciones de la normativa que sean de aplicación en función de su localización.

c. Adecuación o acondicionamiento. Las necesarias para adaptar el local a la normativa aplicable en razón de la actividad.

d. Las necesarias para adecuarse a las determinaciones de la normativa vigente, en función de la calificación y/o Norma Zonal de que en cada caso se trate.

### 2.4.7 RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PERMITIDAS SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

| TIPO DE OBRA | SUBTIPO DE OBRA | FUERA DE ORDENACIÓN* | DISCONFORMIDAD INTEGRAL | DISCONFORMIDAD BÁSICA | CONDICIONES |
|---|---|---|---|---|---|
| OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO | Cuidado y afianzamiento de cornisas, salientes y vuelos. | PERMITIDA | PERMITIDA | PERMITIDA | |
| | Intervención en fachadas, consistente en reposición de piezas dañadas | PERMITIDA | PERMITIDA | PERMITIDA | |
| | Intervención en fachadas, consistente en revocos de fachadas y/o la pintura. | AUTORIZABLE (1) | AUTORIZABLE (1) | PERMITIDA | (1) Únicamente para el mantenimiento del ornato público. |
| | Reparación de cubiertas. | PERMITIDA | PERMITIDA | PERMITIDA | |
| | Limpieza o reposición de canalones y bajantes. | PERMITIDA | PERMITIDA | PERMITIDA | |
| *(Conforme a los conceptos definidos en el artículo 19 del texto modificado del RUCyL )* | Sustitución de solados, yesos y pinturas interiores. | PERMITIDA | PERMITIDA | PERMITIDA | |
| | Reposición de instalaciones y conducciones. | PERMITIDA | PERMITIDA | PERMITIDA | |
| | Obras encaminadas a la mejora de la accesibilidad, tales como supresión de barreras arquitectónicas, instalación de rampas, ascensores, etc. | AUTORIZABLE (2) | PERMITIDA | PERMITIDA | (2) Únicamente instalación de rampas y otros elementos puntuales de pequeño alcance. No se permite la instalación de nuevos ascensores, sí la sustitución de los existentes por otros que mejoren las condiciones de seguridad y accesibilidad. |
| | Otras | AUTORIZABLE (3) | PERMITIDA | PERMITIDA | (3) Únicamente las necesarias para el cumplimiento de las condiciones definidas en el art. 19 del RUCyL |
| OBRAS DE CONSOLIDACIÓN | Operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados (elementos de forjado, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc) | AUTORIZABLE (4) | AUTORIZABLE (4) | PERMITIDA | (4) ver 2.3.5.2-1b) y 2.3.6.2-1b) de la Normativa |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| TIPO DE OBRA | SUBTIPO DE OBRA | FUERA DE ORDENACIÓN* | DISCONFORMIDAD INTEGRAL | DISCONFORMIDAD BÁSICA | CONDICIONES |
|---|---|---|---|---|---|
| OBRAS DE RESTAURACIÓN Y RECUPERACIÓN | Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes. | PROHIBIDA | PERMITIDA | PERMITIDA | |
| | Consolidación, asegurando, reformando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas. | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (5) | PERMITIDA | (5) Únicamente para el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad básica, habitabilidad y del ornato público. |
| | Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (5) | PERMITIDA | |
| | Eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (5) | PERMITIDA | |
| | Recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (5) | PERMITIDA | |
| | Reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (5) | PERMITIDA | |
| | Recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de fachada | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (5) | PERMITIDA | |
| | Recuperación de los revocos de las fachadas | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (5) | PERMITIDA | |
| | Eliminación de falsos techos y otros añadidos | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (5) | PERMITIDA | |
| | Otras | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (5) | PERMITIDA | |
| OBRAS DE REHABILITACIÓN - ACONDICIONAMIENTO | Redistribución de su espacio interior, siempre que se mantengan las características morfológicas, estructura portante y la envolvente exterior del edificio. | PROHIBIDA | PERMITIDA | PERMITIDA | |
| | Variación del número de viviendas o locales existentes | PROHIBIDA | PROHIBIDA | PROHIBIDA | |
| | Refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas. | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (4) | PERMITIDA | (4) ver 2.3.5.2-1b) y 2.3.6.2-1b) de la Normativa |
| | Cambios en la decoración de las partes interiores no significativas. | PERMITIDA | PERMITIDA | PERMITIDA | |
| | Incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes. | AUTORIZABLE (6) | PERMITIDA | PERMITIDA | (6) Únicamente para el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad |
| | Otras | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (5) | AUTORIZABLE (5) | (5) Únicamente para el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad básica, habitabilidad y del ornato público. |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| TIPO DE OBRA | SUBTIPO DE OBRA | FUERA DE ORDENACIÓN* | DISCONFORMIDAD INTEGRAL | DISCONFORMIDAD BÁSICA | CONDICIONES |
|---|---|---|---|---|---|
| OBRAS DE REHABILITACIÓN - REESTRUCTURACIÓN PUNTUAL | Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros. | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (5) | PERMITIDA | (5) Únicamente para el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad básica, habitabilidad y del ornato público. |
| | Adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras, ascensores y vías de evacuación. | PERMITIDA | PERMITIDA | PERMITIDA | |
| | Cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación. | PERMITIDA | PERMITIDA | PERMITIDA | |
| | Construcción de escaleras privadas e instalación de ascensores de comunicación entre pisos. | PROHIBIDA | PERMITIDA | PERMITIDA | |
| | Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas. | PROHIBIDA | PROHIBIDA | PERMITIDA | |
| | Otras | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (5) | AUTORIZABLE (5) | (5) Únicamente para el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad básica, habitabilidad y del ornato público. |
| OBRAS DE REHABILITACIÓN - REESTRUCTURACIÓN PARCIAL | Construcción de entreplantas. | PROHIBIDA | PROHIBIDA | PROHIBIDA | |
| | Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación. | PROHIBIDA | PROHIBIDA | PROHIBIDA | |
| | Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical. | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (7) | AUTORIZABLE (7) | (7) Únicamente para el mantenimiento o mejora de las condiciones de accesibilidad. |
| | Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela | PROHIBIDA | PROHIBIDA | PROHIBIDA | |
| | Otras | PROHIBIDA | PROHIBIDA | PROHIBIDA | |
| OBRAS DE REHABILITACIÓN - REESTRUCTURACIÓN GENERAL Las obras de Las obras de Reestructuración General se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación | Obras en los edificios que excedan a lo permitido en categorías anteriores | PROHIBIDA | PROHIBIDA | PROHIBIDA | |
| | Vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público | NO PROCEDE (8) | NO PROCEDE (8) | NO PROCEDE (8) | (8) Esta intervención supone la demolición el elemento con el mantenimiento de la fachada. La primera intervención sería la deseable para estas situaciones. Así, se únicamente se permitirá el mantenimiento de la fachada cuando ésta sea un elemento de interés y sirva para ajustar el elemento a la ordenación establecida, eliminando la condición de fuera de ordenación o disconformidad |
| | Otras | PROHIBIDA | PROHIBIDA | PROHIBIDA | |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| TIPO DE OBRA | SUBTIPO DE OBRA | FUERA DE ORDENACIÓN* | DISCONFORMIDAD INTEGRAL | DISCONFORMIDAD BÁSICA | CONDICIONES |
|---|---|---|---|---|---|
| OBRAS EXTERIORES | Modificación de huecos o ritmo de los mismos | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (9) | AUTORIZABLE (9) | (9) Únicamente para el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y del ornato público. |
| | Modificación de tratamientos o materiales de fachada | AUTORIZABLE (1) | AUTORIZABLE (1) | PERMITIDA | (1) Únicamente para el mantenimiento del ornato público. |
| | Modificación de tratamientos o materiales de cubierta | AUTORIZABLE (1) | AUTORIZABLE (1) | PERMITIDA | |
| | Sustitución de los elementos de cierre o sus materiales | AUTORIZABLE (1) | AUTORIZABLE (1) | PERMITIDA | |
| | Implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, banderines, marquesinas y escaparates | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (10) | AUTORIZABLE (10) | (10) Únicamente muestras, banderines o mejora de escaparates |
| | Otras | PROHIBIDA | PROHIBIDA | PROHIBIDA | |
| OBRAS DE RECONFIGURACIÓN | Modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones. | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (11) | AUTORIZABLE (11) | (11) Únicamente en el caso de que esta intervención elimine la situación de disconformidad, |
| | Regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria. | PROHIBIDA | PROHIBIDA | PROHIBIDA | |
| | Supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas. | PROHIBIDA | AUTORIZABLE (12) | AUTORIZABLE (12) | (12) Únicamente en el caso de que esta intervención elimine la situación de disconformidad |
| | Otras | PROHIBIDA | PROHIBIDA | | |
| DEMOLICIÓN TOTAL | Elementos disconformes | OBLIGATORIA (13) | OBLIGATORIA (13) | OBLIGATORIA (13) | (13) de la totalidad o de las partes que originan la situación de fuera de ordenación o disconformidad |
| | Elementos adaptados a normativa | PERMITIDA | PERMITIDA | PERMITIDA | |
| DEMOLICIÓN PARCIAL | Elementos disconformes | OBLIGATORIA (13) | OBLIGATORIA (13) | OBLIGATORIA (13) | (13) de la totalidad o de las partes que originan la situación de fuera de ordenación o disconformidad |
| | Elementos adaptados a normativa | PERMITIDA | PERMITIDA | PERMITIDA | |
| CAMBIO DE USO | | AUTORIZABLE (14) | AUTORIZABLE (14) | AUTORIZABLE (14) | (14) Ajustándose a la regulación de usos de la Normativa aplicable. |

*** Con las restricciones generales del artículo 2.3.5.2 de la Normativa del PERIPCH**



CV: BOCYL-D-27072021-19

## 2.5 NORMATIVA DE PROTECCIÓN

### 2.5.1 CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

El Catálogo de Elementos Protegidos se remite al establecido en el Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Conjunto Histórico de Soria (PERIPCH), (A.D. 14/08/2014, el BOCYL-183 23/09/2014) de la ciudad de Soria.

Para el ámbito del presente PERI los elementos incluidos en el mismo son los siguientes:

| Nº | REF. CATASTRAL | ELEMENTO | DIRECCIÓN | GRADO DE PROTECCIÓN | OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 47392 01 | Edificio de viviendas | C/ Aguirre nº 10 | AMBIENTAL | |
| 12 | 47392 04 | Edificio de viviendas | C/ Aguirre nº 18 | AMBIENTAL | |
| 36 | 47392 20 | Edificio unifamiliar | Pz. Fuente Cabrejas nº1 | AMBIENTAL | *DESAPARECIDO* |
| 37 | 47392 19 | Vivienda unifamiliar | Pz. Fuente Cabrejas nº2 | AMBIENTAL | *DESAPARECIDO* |
| 38 | 47392 15 | Casa de las Solanillas | Pz. Fuente Cabrejas nº3 | AMBIENTAL | *DESAPARECIDO* |
| 39 | 47392 18 | Casa de las Solanillas | Pz. Fuente Cabrejas nº5 | AMBIENTAL | |
| 40 | 48400 02 | Convento de Carmelitas | Pz. Fuente Cabrejas nº6 | INTEGRAL | |
| 41 | 48404 01 | Colegio Arboleda | Pz. Cinco Villas, nº 2 | ESTRUCTURAL | |
| 42 | 48400 01 | Iglesia del Carmen | Trva. Cinco Villas nº 6 | INTEGRAL | |
| 52 | 47401 16 | Edificio de viviendas | Pz. Ramón Ayllón, nº 1 | AMBIENTAL | |
| 53 | 47401 15 | Edificio de viviendas | Pz. Ramón Ayllón, nº 2 | AMBIENTAL | |
| 54 | 47401 13 | Edificio de viviendas | Pz. Ramón Ayllón, nº 4 | AMBIENTAL | |
| 55 | 47392 10 | Corral - cocheras | Pz. Ramón Ayllón, nº 9 | AMBIENTAL | |
| 56 | 47392 09 | Edificio de viviendas | Pz. Ramón Ayllón, nº 10 | AMBIENTAL | |
| 75 | 47392 35 | Edificio de viviendas | C/ Común nº 2 | AMBIENTAL | |
| 82 | 47392 16 | Vivienda unifamiliar | C/ Carmen nº 3 | AMBIENTAL | *DESAPARECIDO* |
| 83 | 47392 14 | Vivienda unifamiliar | C/ Carmen nº 5 | AMBIENTAL | *DESAPARECIDO* |
| 152 | 48440 11 | Concatedral de San Pedro | C/ Obispo Agustín | B.I.C. | |
| 165 | 48400 18 | Edificio de viviendas | C/ Real nº 1 | AMBIENTAL | *DESAPARECIDO* |
| 166 | 48398 07 | Casa palacio | Calle Real, nº2 | AMBIENTAL | |
| 167 | 48400 17 | Edificio de viviendas | C/ Real nº 3 | AMBIENTAL | |
| 168 | 48398 08 | Vivienda unifamiliar | Calle Real, nº 4 | AMBIENTAL | |
| 169 | 48398 11 | Vivienda unifamiliar | Calle Real, nº 16 | AMBIENTAL | |
| 170 | 49394 04 | Edificio de viviendas | Calle Real, nº 24 | AMBIENTAL | *DESAPARECIDO* |
| 171 | 49394 03 | Edificio de viviendas | Calle Real, nº 26 | ESTRUCTURAL | |
| 172 | 50401 06 | Iglesia de San Nicolás | C/ Real nº 38 | B.I.C. | |
| 179 | 47392 21 | Edificio de viviendas | C/ Zapatería nº 2 | AMBIENTAL | |
| 181 | 47392 22 | Edificio de viviendas | C/ Zapatería nº 6 | AMBIENTAL | |
| 182 | 47392 23 | Edificio de viviendas | C/ Zapatería nº 8 | AMBIENTAL | |
| 183 | 47392 24 | Edificio de viviendas | C/ Zapatería nº 10 | AMBIENTAL | |
| 184 | 47392 11 | Edificio del Trinquete | C/ Zapatería nº 12 | AMBIENTAL | |
| 188 | 47392 06 | Edificio de viviendas | C/ Zapatería nº 18 | ESTRUCTURAL | |
| 189 | 47392 27 | Edificio de viviendas | C/ Zapatería nº 20 | ESTRUCTURAL | |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 190 | 47392 28 | Edificio de viviendas | C/ Zapatería nº 22 | AMBIENTAL | |
| 192 | 47392 32 | Edificio de viviendas | C/ Zapatería nº 32 | AMBIENTAL | *DESAPARECIDO* |
| 193 | 47392 34 | Edificio en desuso | C/ Zapatería nº 36 | AMBIENTAL | *DESAPARECIDO* |

### 2.5.2 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

El presente PERI no introduce modificaciones respecto a lo ya regulado en el PGOU y en el PERIPCH, por lo que se remite las respectivas normativas y catálogos.



CV: BOCYL-D-27072021-19

# 3. NORMAS ZONALES.

## 3.1 DEFINICIÓN

El presente PERI establece la calificación pormenorizada del suelo en el ámbito, mediante la definición espacial de una serie de zonas con condiciones de edificación y uso homogéneas.

Conforme al artículo 94 RUCyL, la calificación establece para cada una de esas zonas una regulación específica de las condiciones de edificación e implantación de usos, articuladas a través de una serie de Normas Zonales aplicables en cada zona y definidas en la presente normativa.

## 3.2 RELACIÓN DE NORMAS ZONALES

El ámbito de cada una de las normas zonales queda indicado gráficamente en el Plano de Ordenación PO-1 del presente PERI y son las siguientes:

**R1 RESIDENCIAL MANZANA CERRADA**

Corresponde con el ámbito señalado con la norma zonal 1CH en el PERIPCH del Conjunto Histórico de Soria y con la Norma Zonal 1 del PGOU de Soria.

**R2 RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO**

**R2a** RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO - ÁREA EDIFICABLE

Corresponde con la superficie ocupada por la edificación en el ámbito señalado con la Norma Zonal 2 grado 2º del PGOU de Soria y con la norma zonal 2CH en el PERIPCH del Conjunto Histórico de Soria.

**R2b** RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO - ESPACIO LIBRE

Corresponde con los espacios libres interbloques de la norma zonal R2.

**R3 RESIDENCIAL MANZANA CASCO HISTÓRICO.**

Corresponde con el ámbito señalado con la norma zonal 3CH en el PERIPCH del Conjunto Histórico de Soria.

**R4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.**

Corresponde con el ámbito señalado con la Norma Zonal 4 GRADO 1º del PGOU de Soria.

**EQ EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS.**

Corresponde con los elementos señalados con la norma zonal 4CH en el PERIPCH del Conjunto Histórico de Soria y con la Norma Zonal 7 del PGOU.

**EL ESPACIOS LIBRES.**

Corresponde con los Espacios Libres Públicos previstos en la ordenación.

**RV RED VIARIA.**

Corresponde con la red viaria prevista en la ordenación.



CV: BOCYL-D-27072021-19

## 3.3 NORMAS ZONALES

### 3.3.1 R1 RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

#### 3.3.1.1 ÁMBITO

Su ámbito de aplicación está integrado por las manzanas señaladas con el código R1 en el Plano de Ordenación PO-01 del presente PERI.

Regula tanto manzanas incluidas en el ámbito del PERIPCH como exteriores al mismo.

#### 3.3.1.2 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación colectiva o unifamiliar, adosada entre medianeras, conformando manzanas cerradas.

#### 3.3.1.3 OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en el capítulo 2 de la presente normativa, a excepción de las específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico del PERIPCH, para las que se aplicará el cuadro de intervenciones permitidas según el tipo de protección de dicho documento.

#### 3.3.1.4 DETERMINACIONES DE USO

| | LOCALIZACIÓN | |
|---|---|---|
| **USO PREDOMINANTE** | **ZONA PERIPCH U2** | **EXTERIOR ÁMBITO PERIPCH** |
| **USO GLOBAL RESIDENCIAL** | | |
| Uso pormenorizado Vivienda Unifamiliar. | RE1–2/c-d-e-f | RE1–2/c-d-e-f |
| Uso pormenorizado Vivienda Colectiva. | RE1–2/c-d-e-f | RE1–2/c-d-e-f |
| **USOS COMPATIBLES** | **ZONA PERIPCH U2** | **EXTERIOR ÁMBITO PERIPCH** |
| **USO GLOBAL RESIDENCIAL** | | |
| Uso pormenorizado Residencia Comunitaria. | RE1–2/c-d-e-f | RE1–2/c-d-e-f |
| **USO GLOBAL INDUSTRIAL** | | |
| Uso pormenorizado Industria en general | | |
| Uso elemental Producción Industrial | NO | NO |
| Uso elemental Industrial Artesanal | IN1-2/a-b-c-f | IN1-2/a-b-c-f |
| Uso elemental Taller de Automoción | IN1-2/a-b-c-f | IN1-2/a-b-c-f |
| Uso elemental Taller Doméstico | IN1-2/a-b-c-f | IN1-2/a-b-c-f |
| Uso pormenorizado Almacenaje | IN1/a-b-c | IN1/a-b-c |
| Uso pormenorizado Servicios empresariales | IN1/a-b-c | IN1/a-b-c |
| **USO GLOBAL TERCIARIO** | | |
| Uso pormenorizado Hotelero | TE1-3/c-d-e-f | TE1-3/c-d-e-f |
| Uso pormenorizado Comercial | | |
| Uso elemental Pequeño Comercio | TE1-2-3/b-c-d-f | TE2-3/b-c |
| Uso elemental Mediano Comercio | TE1-2-3/b-c-d-f | TE2-3/b-c-d (planta 1ª unida a planta baja) |
| Uso elemental Grandes Superficies Comerciales | NO SE PERMITE | |
| Uso pormenorizado Oficinas | | |
| Uso elemental Oficina Técnica | TE1-2-3/b-c-d-f | TE2-3/b-c |
| Uso elemental Oficinas de Venta | TE1-2-3/b-c-d-f | TE2-3/b-c |
| Uso elemental Despachos Profesionales Domésticas | TE1-2-3/b-c-d-f | TE3/c-d-e |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | | |
|---|---|---|
| Uso pormenorizado Recreativo | | |
| Uso elemental Salas de Reunión | TE1-2-3/c-f | TE1-3/c-f |
| Uso elemental Establecimientos para consumo de bebidas y/o comidas | TE1-2-3/c-f | TE1-3/c-f |
| Uso elemental Espectáculos | TE1-2-3/c-f | TE1-3/c-f |
| Uso pormenorizado Otros Servicios Terciarios | TE1-2-3/c-f | TE1-3/c-f |
| **USO GLOBAL EQUIPAMIENTO** | | |
| Uso pormenorizado Administrativo | DO1-2-3/b-c-d-f | DO1-2-3/b-c-d-e-f |
| Uso pormenorizado Bienestar Social | DO1-2-3/b-c-d-f | DO1-2-3/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Cultural | DO1-2-3/b-c-d-f | DO1-2-3/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Deportivo | DO1-2-3/b-c-d-f | DO1-2-3/b-c-f |
| Uso pormenorizado Educativo | DO1-2-3-4/b-c-d-f-g | DO1-2-3-4/b-c-d-f-g |
| Uso pormenorizado Ocio y Espectáculos | DO1-2-3/b-c-d-f | DO1-2-3-4/c-f |
| Uso pormenorizado Religioso | DO1-2-3/b-c-d-f | DO1-2-3/c-f |
| Uso pormenorizado Sanitario | DO1-2-3/b-c-d-f | DO1-2-3/c-d-e-f |
| Uso pormenorizado Contingencia | DO1-2-3/b-c-d-f | DO1-2-3/b-c-d-e-f |
| **USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O PRIVADOS** | | |
| Uso pormenorizado Parques Urbanos y Metropolitanos | NO SE PERMITE | |
| Uso pormenorizado Jardines, Áreas ajardinadas y otros Espacios Recreativos | DO4/g | DO4/g |
| **USO GLOBAL SISTEMA DE VÍAS PÚBLICAS** | | |
| Uso pormenorizado Red Viaria | DO4 (para servicio edificios) /g | DO4 (para servicio edificios) /g |
| Uso pormenorizado Red Ferroviaria | NO SE PERMITE | |
| Uso pormenorizado Aparcamientos | DO1-2-3-4/a-b-c-g | DO1-2-3-4/a-b-c-f-g |
| Uso pormenorizado Suministro de Combustible | NO SE PERMITE | |
| Uso pormenorizado Centros Básicos de Transporte | NO SE PERMITE | |
| **USO GLOBAL SERVICIOS URBANOS** | | |
| Uso pormenorizado Abastecimiento de Agua | Para servicio edificio en cualquier localización | |
| Uso pormenorizado Saneamiento y Depuración | | |
| Uso pormenorizado Energía Eléctrica | | |
| Uso pormenorizado Gas | | |
| Uso pormenorizado Telefonía y Cable | | |
| Uso pormenorizado Residuos Sólidos Urbanos | | |
| Uso pormenorizado Mantenimiento y Limpieza | | |
| Uso pormenorizado Seguridad Ciudadana | DO3/b-c-d | DO3/b-c-d |
| Uso pormenorizado Defensa y Justicia | NO SE PERMITE | |
| Uso pormenorizado Mercados de abastos | DO3/b-c-d | DO3/b-c-d |
| Uso pormenorizado Recintos Feriales | NO SE PERMITE | |
| Uso pormenorizado Servicios funerarios | NO SE PERMITE | |
| **USOS PROHIBIDOS** | | |
| Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles. | | |

### 3.3.1.5 DETERMINACIONES DE VOLUMEN

**A. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LAS PARCELAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO REGULADO POR EL PERIPCH DE 2014**

En el ámbito del Casco histórico se establecen las determinaciones de volumen, tomando como referencia la edificación existente, y en el caso de los solares, las características de la edificación preexistente. Si en el caso de algún solar la edificación



CV: BOCYL-D-27072021-19

preexistente no fuera conocida, o no existiera, se mantendrá la asignación de edificabilidad del Plan Especial 1994.

**B. ALINEACIONES Y RASANTES**

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el plano de ordenación del presente Plan Especial.

**C. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO PLANTAS**

- **Manzanas incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico regulado por el PERIPCH de 2014.**

  Es la establecida, en número de plantas sobre rasante, en el Plano de Ordenación.

  El Plan Especial establece la altura en número de plantas sobre la rasante de referencia conforme a lo grafiado en el plano de ordenación PO-01. En el caso de parcelas edificadas, por defecto es la existente, señalada con el código **ae**. En el caso de establecer un número de plantas concreto, se señala el número correspondiente en el mismo plano.

  La altura máxima de cornisa para los edificios será la existente y su medición se realizará según las determinaciones de la Normativa del PERIPCH a excepción de aquellos que varíen en su número de plantas permitido, en cuyo caso se regirá por los edificios colindantes con el mismo número de plantas o, en su defecto, por la tabla de altura máxima de cornisa de la normativa del PGOU.

  Sobre la última planta permitida, se permite el aprovechamiento bajo cubierta, incluido en el cómputo de la edificabilidad y según lo regulado en la normativa del mismo, quedando expresamente prohibida la construcción de áticos.

- **Manzanas exteriores al ámbito del Conjunto Histórico regulado por el PERIPCH de 2014.**

  Es la establecida, en número de plantas sobre rasante, en el Plano de Ordenación.

  Es de aplicación la altura que tenga grafiada a cada parcela o porción de parcela incluida en el tramo de fachada delimitado por los separadores señalados en el plano PO-01.

  La altura máxima de cornisa se establece en función del número de plantas, conforme a la siguiente tabla.



CV: BOCYL-D-27072021-19

- Vivienda colectiva

una planta (1) ..... (4) cuatro metros
dos plantas (2) ..... (7) siete metros
tres plantas (3) ..... (10) diez metros
cuatro plantas (4) ..... (13) trece metros
cinco plantas (5) ..... (16) dieciséis metros
seis plantas (6) ..... (19) diecinueve metros
siete plantas (7) ..... (22) veintidós metros
ocho plantas (8) ..... (25) veinticinco metros

- Vivienda unifamiliar

una planta (1) ..... (4) cuatro metros
dos plantas (2) ..... (6,5) seis metros y medio

Sobre la última planta permitida se permite el aprovechamiento bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad y según lo regulado en la Normativa del PGOU.

**D. FONDO EDIFICABLE**

Es el existente para cada uno de los volúmenes y alturas de la parcela. En el caso de establecer un fondo edificable distinto, se grafía en el Plano de Ordenación.

Para los edificios catalogados, en el caso de discordancia, no supondrá una limitación de las condiciones de los mismos.

**E. PATIOS INTERIORES DE MANZANA**

Los patios interiores quedan definidos por la aplicación de los fondos edificables.

Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en la normativa del PGOU o el PERIPCH, según la localización de la parcela.

En las nuevas construcciones será obligatorio la formación de patio de manzana con las dimensiones reguladas en la normativa del PGOU. Dicho patio de manzana será inedificable.

Se permite el mantenimiento de las edificaciones existentes en el interior del patio destinadas a usos complementarios comerciales, industriales, dotacionales o de garaje del artículo 3.3.1.4.

Se permite la ocupación parcial de patios interiores para la instalación de torres de ascensores en el exterior de edificios construidos de uso residencial carentes de dicho elemento, así como los elementos anexos necesarios para prestar el servicio.

Se prohíben los patios ingleses en fachada.

**F. CONDICIONES DE PARCELA**

Se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido por la normativa del PGOU y/o del PERIPCH.

En el ámbito del Conjunto Histórico regulado por el PERIPCH únicamente se permitirán modificaciones de la estructura parcelaria en aquellos ámbitos señalados expresamente en el plano PO-01.



CV: BOCYL-D-27072021-19

En el ámbito exterior al Conjunto Histórico a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se deberá cumplir:

- Superficie mínima de trescientos (300) metros cuadrados.
- Longitud mínima de lindero frontal de doce (12) metros, y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de doce (12) metros de diámetro mínimo.

**G. OCUPACIÓN**

**1. Sobre rasante:**

La ocupación de la edificación será la existente y viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y, en su caso el fondo edificable, en las condiciones de la presente normativa y, en lo no regulado, en las respectivas normativas del PERIPCH o del PGOU, según corresponda (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que se regulan a tal efecto).

**2. Bajo rasante:**

La ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

**H. EDIFICABILIDAD**

Para edificaciones existentes será la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia o en el caso de edificación antigua sin alteraciones que supongan infracciones urbanísticas no prescritas.

Para edificación de nueva planta es el resultado de aplicar a la parcela edificable las determinaciones de ocupación y altura de la edificación, y se obtiene multiplicando la altura máxima permitida en número de plantas por la ocupación sobre rasante descrita anteriormente, a la que se añadirán el patio en caso de ser edificable y el aprovechamiento bajo cubierta permitido en su caso.

Si como consecuencia de las condiciones anteriormente descritas quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas, adecuando sus condiciones estéticas al lugar donde se encuentre.

En el caso de elementos incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico al arbitrio del entorno de protección o subconjunto, en el que se encuentre ubicada.

**I. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

**1. Posición respecto de la alineación oficial:**

Se respetará la alineación pre-existente o fijada ex novo por el Plan Especial.

No se permiten retranqueos a alineación.

**2. Posición respecto a las parcelas colindantes:**

No se permiten retranqueos a linderos laterales ni de fondo, salvo los derivados de servidumbres que se atendrán a lo establecido en el Código Civil.

La posición de la edificación con respecto al lindero testero o de fondo será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.



CV: BOCYL-D-27072021-19

**J. SALIENTES Y VUELOS**

Se autorizan todos los regulados en las respectivas normativas del PGOU y del PERIPCH a partir de la alineación.

**K. SOPORTALES**

No se permitirá la realización de nuevos soportales excepto cuando se trate de recuperar o completar aquellos soportales históricos.

En el ámbito exterior al PERIPCH se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones de la Normativa del PGOU de Soria.

**L. CHAFLANES**

Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

No se permitirá el trazado de nuevos chaflanes salvo para completar o recuperar la geometría de las alineaciones recogidas o fijadas ex novo por el Plan Especial.

### 3.3.1.6 CONDICIONES ESTÉTICAS

Deberá cumplir, conforme a la localización del edificio lo establecido en el artículo 2.2.2 de la Normativa del PERIPCH, o lo establecido en la Sección Octava del Capítulo 2.6 de la Normativa del PGOU, o en los Planes que los sustituyan.

Además, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. La composición de la edificación, materiales y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.
2. Las fachadas posteriores y las medianeras deben tener un tratamiento de calidad similar al de la fachada principal.
3. Colores de acabado de las fachadas:
   a. Se permiten tonalidades de ocres, tierras o beiges.
   b. En rehabilitación de edificios existentes se deberá aproximar el tono del nuevo acabado con aquel original, ya fuera ladrillo, enfoscado u otro acabado.
4. Las carpinterías se resolverán en colores oscuros (marrones, granates azul o verde carruaje, grises o negro), evitándose el brillo metálico.
5. La edificación deberá distribuirse de forma que ningún edificio tenga una dimensión longitudinal en planta entre dos vértices de su perímetro superior a cien (100) metros, debiendo diferenciarse las fachadas en varios tramos cuando el bloque sobrepase los sesenta (60) metros de longitud.
6. Las nuevas edificaciones a realizar que sean colindantes con un inmueble catalogado procurarán enrasar la altura de cornisa, evitando la aparición de medianeras al descubierto. A tal efecto, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrán realizar un retranqueo lateral con respecto al inmueble catalogado en las plantas superiores a la cornisa, con las mismas condiciones reguladas para los áticos en la Normativa del PGOU de Soria.



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.3.2 R2 RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO

#### 3.3.2.1 ÁMBITO Y GRADOS

Su ámbito de aplicación está integrado por las manzanas señaladas con el código R2* en el Plano de Ordenación PO-01 del presente PERI, diferenciándose:

1. **R2a:** Área edificable. Parcelas privativas ocupadas por las edificaciones existentes.
2. **R2b**: Espacio libre. Zonas públicas o privadas interiores a los conjuntos de bloque, calificadas como RB, que no están edificadas y son utilizadas por los vecinos como espacio libre accesible, independientemente de su titularidad pública o privada.

Las condiciones de aprovechamiento y uso establecidas en el presente artículo se refieren a las zonas edificables. Las asignadas a **R2b** se asimilan a las establecidas para la norma zonal **EL - Espacios Libres** de la presente normativa de PERI.

#### 3.3.2.2 TIPOLOGÍA

Residencial Bloque Abierto: Edificación colectiva en bloque abierto de densidad media.

#### 3.3.2.3 OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en la presente normativa.

#### 3.3.2.4 DETERMINACIONES DE USO.

| | LOCALIZACIÓN | |
|---|---|---|
| **USO PREDOMINANTE** | **ZONA PERIPCH U2** | **EXTERIOR ÁMBITO PERIPCH** |
| **USO GLOBAL RESIDENCIAL** | | |
| Uso pormenorizado Vivienda Unifamiliar. | RE1–2/c-d-e-f | RE1–2/c-d-e-f |
| Uso pormenorizado Vivienda Colectiva. | RE1–2/c-d-e-f | RE1–2/c-d-e-f |
| **USOS COMPATIBLES** | **ZONA PERIPCH U2** | **EXTERIOR ÁMBITO PERIPCH** |
| **USO GLOBAL RESIDENCIAL** | | |
| Uso pormenorizado Residencia Comunitaria. | RE1–2/c-d-e-f | RE1–2/c-d-e-f |
| **USO GLOBAL INDUSTRIAL** | | |
| Uso pormenorizado Industria en general | | |
| Uso elemental Producción Industrial | NO SE PERMITE | |
| Uso elemental Industrial Artesanal | IN1-2/a-b-c | IN1/b-c |
| Uso elemental Taller de Automoción | IN1-2/a-b-c | IN1/b-c |
| Uso elemental Taller Doméstico | IN1-2/a-b-c | IN1/b-c |
| Uso pormenorizado Almacenaje | IN1/a-b-c | IN1/a-b-c |
| Uso pormenorizado Servicios empresariales | IN1/a-b-c | IN1/a-b-c |
| **USO GLOBAL TERCIARIO** | | |
| Uso pormenorizado Hotelero | TE1-3/c-d-e-f | TE1-3/c-d-e-f |
| Uso pormenorizado Comercial | | |
| Uso elemental Pequeño Comercio | TE2-3/b-c-d | TE2-3/c |
| Uso elemental Mediano Comercio | TE1-2-3/b-c-d-f | TE2-3/c |
| Uso elemental Grandes Superficies Comerciales | NO SE PERMITE | |
| Uso pormenorizado Oficinas | | |
| Uso elemental Oficina Técnica | TE1-2-3/b-c-d-f | TE2-3/c |
| Uso elemental Oficinas de Venta | TE1-2-3/b-c-d-f | TE2-3/c |
| Uso elemental Despachos Profesionales Domésticas | TE1-2-3/b-c-d-f | TE3/c-d-e |
| Uso pormenorizado Recreativo | | |
| Uso elemental Salas de Reunión | TE1-2-3/c-f | TE1-3/c-f |
| Uso elemental Establecimientos para consumo de | TE1-2-3/c-f | TE1-3/c-f |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | | |
|---|---|---|
| bebidas y/o comidas | | |
| Uso elemental Espectáculos | TE1-2-3/c-f | TE1-3/c-f |
| Uso pormenorizado Otros Servicios Terciarios | TE1-2-3/c-f | TE1-3/c-f |
| **USO GLOBAL EQUIPAMIENTO** | | |
| Uso pormenorizado Administrativo | DO1-2-3/b-c-d-f | DO1-3/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Bienestar Social | DO1-2-3/b-c-d-f | DO1-3/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Cultural | DO1-2-3/b-c-d-f | DO1-3/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Deportivo | DO1-2-3/b-c-d-f | DO1-3/b-c-f |
| Uso pormenorizado Educativo | DO1-2-3-4/b-c-d-f-g | DO1-3-4/b-c-d-f-g |
| Uso pormenorizado Ocio y Espectáculos | DO1-2-3/b-c-d-f | DO1-3-4/c-f |
| Uso pormenorizado Religioso | DO1-2-3/b-c-d-f | DO1-3/c-f |
| Uso pormenorizado Sanitario | DO1-2-3/b-c-d-f | DO1-3/c-d-f |
| Uso pormenorizado Contingencia | DO1-2-3/b-c-d-f | DO1-3/b-c-d-f |
| **USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O PRIVADOS** | | |
| Uso pormenorizado Parques Urbanos y Metropolitanos | NO SE PERMITE | |
| Uso pormenorizado Jardines, Áreas ajardinadas y otros Espacios Recreativos | DO4/g | DO4/g |
| **USO GLOBAL SISTEMA DE VÍAS PÚBLICAS** | | |
| Uso pormenorizado Red Viaria | DO4 (para servicio edificios) /g | DO4 (para servicio edificios) /g |
| Uso pormenorizado Red Ferroviaria | NO SE PERMITE | |
| Uso pormenorizado Aparcamientos | DO1-2-3-4/a-b-c-g | DO1-2-3-4/a-b-c-f-g |
| Uso pormenorizado Suministro de Combustible | NO SE PERMITE | |
| Uso pormenorizado Centros Básicos de Transporte | NO SE PERMITE | |
| **USO GLOBAL SERVICIOS URBANOS** | | |
| Uso pormenorizado Abastecimiento de Agua | Para servicio edificio en cualquier localización | |
| Uso pormenorizado Saneamiento y Depuración | | |
| Uso pormenorizado Energía Eléctrica | | |
| Uso pormenorizado Gas | | |
| Uso pormenorizado Telefonía y Cable | | |
| Uso pormenorizado Residuos Sólidos Urbanos | | |
| Uso pormenorizado Mantenimiento y Limpieza | | |
| Uso pormenorizado Seguridad Ciudadana | DO3/b-c-d | DO3/b-c-d |
| Uso pormenorizado Defensa y Justicia | NO SE PERMITE | |
| Uso pormenorizado Mercados de abastos | DO3/b-c-d | DO3/b-c-d |
| Uso pormenorizado Recintos Feriales | NO SE PERMITE | |
| Uso pormenorizado Servicios funerarios | NO SE PERMITE | |
| **USOS PROHIBIDOS** | | |
| Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles. | | |



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.3.2.5 DETERMINACIONES DE VOLUMEN.

**A. ALINEACIONES Y RASANTES**

La edificación ajustará su perímetro a las alineaciones representadas en el Plano de Ordenación PO-01, ocupando el 100% de la superficie delimitada por éstas y calificada como R2a.

**B. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS**

**R2a:** La altura máxima es la establecida en el plano PO-01

La altura máxima de cornisa se establece en función del número de plantas y su medición se realizará según las determinaciones de la normativa del PGOU.

Sobre la última planta permitida no se permitirá la construcción de una planta ático ni el aprovechamiento bajo cubierta.

**R2b:** Se establece un límite máximo de una planta sobre rasante, a excepción de las torres de ascensor, que podrán tener la altura necesaria para el servicio del edificio residencial.

Cumplirá las condiciones de la edificación en la norma zonal EL.

**C. CONDICIONES DE PARCELA**

Se permite modificar la parcelación actual en las parcelas exteriores al ámbito del Conjunto Histórico.

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 500 m². La parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de 12 metros de diámetro mínimo.
- Longitud mínima de lindero frontal: 12 m.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

**D. OCUPACIÓN**

**Sobre rasante para R2a:**

Para el mantenimiento de la edificación la ocupación permitida en esta norma zonal será la existente.

En el caso de edificación de nueva planta será:

- La establecida en el plano PO-01
- En ausencia de la definición en el plano PO-01, el 50% de la parcela neta, determinada mediante Estudio de Detalle.

En los espacios libres de parcela se podrán instalar:

- Un pabellón de vigilancia o portería de 12 metros cuadrados de superficie máxima y 3 metros de altura máxima, no computando a efectos de ocupación ni edificabilidad.
- Torres de ascensores y elementos anexos necesarios para prestar el servicio.

A estas construcciones no se les aplicará las condiciones de posición de la edificación.



CV: BOCYL-D-27072021-19

**Sobre rasante para R2b:**

Cumplirá las condiciones de la edificación en la norma zonal EL.

**Bajo rasante:**

En todos los grados la ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

**E. EDIFICABILIDAD**

**R2a:** La edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

En el caso de edificación de nueva planta será:

- La resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura establecidas en el plano PO-01.
- 2,25 $m^2/m^2$ sobre la parcela neta, desarrollada mediante Estudio de Detalle.

**R2b:** Cumplirá las condiciones de la edificación en la norma zonal EL.

**F. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

En el caso de edificación de nueva planta podrá ser:

- Conforme a las condiciones actuales
- Conforme a lo establecido en la normativa del PGOU para la norma zonal..

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios, deberán respetar entre sí y con las edificaciones de parcelas colindantes, una separación mínima entre sus planos de fachada de dimensión igual a la altura (H) del mayor de ellos, con un mínimo de 6 metros.

**G. SALIENTES Y VUELOS**

Las cornisas y aleros podrán rebasar las dimensiones máximas establecidas, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición de la edificación.

Se autorizan todos los regulados en la normativa del PGOU o PERIPCH, según corresponda, siempre que no invadan las zonas de retranqueos establecidas en el apartado anterior.

**H. ESPACIO LIBRE INTERIOR**

Si por la configuración de los edificios se dispusiese una tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados serán inedificables sobre rasante y deberán respetar las dimensiones establecidas en el apartado de posición de la edificación.

Si existiesen viviendas cuyas piezas habitables recayesen exclusivamente a este espacio libre interior, su forma y condiciones de acceso serán tales que permitan el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. A tal efecto, la embocadura de acceso será como mínimo de 5 metros, y se preverá un área perimetral pavimentada que permita la aproximación del vehículo de extinción a todas las fachadas que recaigan a dicho espacio libre interior.

**I. CHAFLANES**

Son, en su caso, los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.



CV: BOCYL-D-27072021-19

**J. CERRAMIENTOS DE PARCELA**

Tendrán una altura máxima de 250 centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a 1 metro de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales.

### 3.3.2.6 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Deberá cumplir, conforme a la localización del edificio lo establecido en el artículo 2.2.2 de la Normativa del PERIPCH, o lo establecido en la Sección Octava del Capítulo 2.6 de la Normativa del PGOU, o en los Planes que los sustituyan.

Además, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. La composición de la edificación, materiales y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.
2. Colores de acabado de las fachadas:
   a. Se permiten tonalidades de ocres, tierras o beiges.
   b. En rehabilitación de edificio existentes se deberá aproximar el tono del nuevo acabado con aquel original, ya fuera ladrillo, enfoscado u otro acabado.
   3. Las carpinterías se resolverán en colores oscuros (marrones, granates azul o verde carruaje, grises o negro), evitándose el brillo metálico.
4. La edificación deberá distribuirse de forma que ningún edificio tenga una dimensión longitudinal en planta entre dos vértices de su perímetro superior a cien (100) metros, debiendo diferenciarse las fachadas en varios tramos cuando el bloque sobrepase los sesenta (60) metros de longitud.



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.3.3 R3 RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO MANZANA CERRADA

#### 3.3.3.1 ÁMBITO

Su ámbito de aplicación está integrado por las manzanas señaladas con el código R3 en el Plano de Ordenación PO-01 del presente PERI.

Todas las manzanas están incluidas en el ámbito regulado por el PERIPCH.

#### 3.3.3.2 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Es la tipología característica y dominante en el ámbito del Conjunto Histórico y corresponde a la edificación residencial colectiva o unifamiliar tradicional, en general adosada entre medianeras, conformando manzanas cerradas, y en ocasiones con espacios no edificados y tapias en la alineación exterior.

#### 3.3.3.3 OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en la presente normativa con las limitaciones específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico del PERIPCH, para las que se aplicará el Cuadro de intervenciones permitidas según el tipo de protección recogido en la normativa de dicho documento.

#### 3.3.3.4 DETERMINACIONES DE USO.

| | LOCALIZACIÓN |
|---|---|
| **USO PREDOMINANTE** | **ZONA PERIPCH** |
| **USO GLOBAL RESIDENCIAL** | |
| Uso pormenorizado Vivienda Unifamiliar. | RE1–2/c-d-e-f |
| Uso pormenorizado Vivienda Colectiva. | RE1–2/c-d-e-f |
| **USOS COMPATIBLES** | **ZONA PERIPCH** |
| **USO GLOBAL RESIDENCIAL** | |
| Uso pormenorizado Residencia Comunitaria. | RE1–2/c-d-e-f |
| **USO GLOBAL INDUSTRIAL** | |
| Uso pormenorizado Industria en general | |
| Uso elemental Producción Industrial | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Industrial Artesanal | IN1-2/a-b-c-f |
| Uso elemental Taller de Automoción | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Taller Doméstico | IN1-2/a-b-c-f |
| Uso pormenorizado Almacenaje | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Servicios empresariales | NO SE PERMITE |
| **USO GLOBAL TERCIARIO** | |
| Uso pormenorizado Hotelero | TE1-3/c-d-e-f |
| Uso pormenorizado Comercial | |
| Uso elemental Pequeño Comercio | TE1-2-3/b-c-d-f |
| Uso elemental Mediano Comercio | TE1-2-3/b-c-d-f |
| Uso elemental Grandes Superficies Comerciales | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Oficinas | |
| Uso elemental Oficina Técnica | TE1-2-3/b-c-d-f |
| Uso elemental Oficinas de Venta | TE1-2-3/b-c-d-f |
| Uso elemental Despachos Profesionales Domésticas | TE1-2-3/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Recreativo | |
| Uso elemental Salas de Reunión | TE1-2-3/c |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | |
|---|---|
| Uso elemental Establecimientos para consumo de bebidas y/o comidas | TE1-2-3/b-c |
| Uso elemental Espectáculos | TE1-2-3/b-c-f |
| Uso pormenorizado Otros Servicios Terciarios | TE1-2-3/c-f |
| **USO GLOBAL EQUIPAMIENTO** | |
| Uso pormenorizado Administrativo | DO1-2-3/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Bienestar Social | DO1-2-3/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Cultural | DO1-2-3/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Deportivo | DO1-2-3/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Educativo | DO1-2-3-4/b-c-d-f-g |
| Uso pormenorizado Ocio y Espectáculos | DO1-2-3/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Religioso | DO1-2-3/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Sanitario | DO1-2-3/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Contingencia | DO1-2-3/b-c-d-f |
| **USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O PRIVADOS** | |
| Uso pormenorizado Parques Urbanos y Metropolitanos | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Jardines, Áreas ajardinadas y otros Espacios Recreativos | DO4/g |
| **USO GLOBAL SISTEMA DE VÍAS PÚBLICAS** | |
| Uso pormenorizado Red Viaria | DO4 (para servicio edificios) /g |
| Uso pormenorizado Red Ferroviaria | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Aparcamientos | DO1-2-3-4/a-b-c-g |
| Uso pormenorizado Suministro de Combustible | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Centros Básicos de Transporte | NO SE PERMITE |
| **USO GLOBAL SERVICIOS URBANOS** | |
| Uso pormenorizado Abastecimiento de Agua | Para servicio edificio en cualquier localización |
| Uso pormenorizado Saneamiento y Depuración | |
| Uso pormenorizado Energía Eléctrica | |
| Uso pormenorizado Gas | |
| Uso pormenorizado Telefonía y Cable | |
| Uso pormenorizado Residuos Sólidos Urbanos | |
| Uso pormenorizado Mantenimiento y Limpieza | |
| Uso pormenorizado Seguridad Ciudadana | DO3/b-c-d |
| Uso pormenorizado Defensa y Justicia | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Mercados de abastos | DO3/b-c-d |
| Uso pormenorizado Recintos Feriales | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Servicios funerarios | NO SE PERMITE |
| **USOS PROHIBIDOS** | |
| Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles. | |



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.3.3.5 DETERMINACIONES DE VOLUMEN

La revisión del Plan General en el ámbito del Casco Histórico 2013 establece las determinaciones de volumen tomando como referencia la edificación existente y, en el caso de los solares, las características de la edificación preexistente. Si en el caso de algún solar la edificación preexistente no fuera conocida, o no existiera, se mantendrá la asignación de edificabilidad del Plan Especial 1994.

**A. ALINEACIONES Y RASANTES**

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas como alineaciones nuevas en el Plano de Ordenación PO-01 del presente PERI.

**B. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS**

Es la establecida en el plano de ordenación PO-01.

El Plan establece la altura en número de plantas sobre rasante de referencia.

La altura máxima de cornisa será la existente y su medición se realizará según las determinaciones de la normativa del PGOU o PERIPCH, según corresponda.

Sobre la última planta permitida, se permite el aprovechamiento bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad y según lo regulado en la normativa del PGOU o PERIPCH, según corresponda, quedando expresamente prohibida la construcción de áticos.

En edificaciones de nueva construcción que tengan un fondo edificable igual o inferior a 10 metros, definido por alineaciones interiores, se permite excepcionalmente la solución de cubierta a un agua, cumpliendo con las demás condiciones de cubiertas de la Normativa del PERIPCH de Soria.

**C. FONDO EDIFICABLE**

El Plan establece un fondo edificable que en todo caso no supondrá una limitación de las condiciones de los elementos incluidos en el catálogo de protección.

**D. PATIOS INTERIORES DE MANZANA**

Los patios interiores quedan definidos por la aplicación de los fondos edificables.

Deberán cumplir lo establecido en las respectivas normativas del PERIPCH o del PGOU, según la situación del inmueble. Además:

- En las nuevas construcciones el patio de parcela será inedificable.
- Se permite el mantenimiento de las edificaciones existentes en el interior del patio destinadas a usos complementarios comerciales, industriales, dotacionales o de garaje.
- Se permite la ocupación parcial de patios interiores para la instalación de torres de ascensores de edificios construidos de uso residencial carentes de dicho elemento, así como los elementos anexos necesarios para prestar el servicio.

**E. CONDICIONES DE PARCELA**

En el ámbito del Conjunto Histórico regulado por el PERIPCH únicamente se permitirán modificaciones de la estructura parcelaria en aquellos ámbitos señalados expresamente en el plano PO-01.



CV: BOCYL-D-27072021-19

**F. OCUPACIÓN**

1. Sobre rasante:

   La ocupación de la edificación será la existente y viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y, en su caso el fondo edificable, en las condiciones que se definan en el Plan Especial (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que se regulan a tal efecto).

2. Bajo rasante:

   En general no se permite la nueva la ocupación bajo rasante. Excepcionalmente podrá autorizarse, siempre que no entre en conflicto con el grado de protección o entrañe riesgos para edificaciones colindantes.

**G. EDIFICABILIDAD**

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

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

**H. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

**1. Posición respecto de la alineación oficial**

Se respetará la alineación pre-existente o fijada ex novo por el Plan Especial.

**2. Posición respecto a las parcelas colindantes**

No se permiten retranqueos a linderos laterales ni de fondo, salvo los derivados de servidumbres que se atendrán a lo establecido en el Código Civil.

La posición de la edificación con respecto al lindero testero o de fondo será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.

**I. SALIENTES Y VUELOS**

Se autorizan todos los regulados en las Normas del PERIPCH vigente a partir de la alineación.

**J. SOPORTALES**

No se permitirá la realización de nuevos soportales excepto cuando se trate de recuperar o completar aquellos soportales históricos.

**K. CHAFLANES**

Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

No se permitirá el trazado de nuevos chaflanes salvo para completar o recuperar la geometría de las alineaciones recogidas o fijadas ex novo por el Plan Especial.



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.3.3.6 CONDICIONES ESTÉTICAS

Deberá cumplir lo establecido en el artículo 2.2.2 de la Normativa del PERIPCH o de aquel que lo sustituya.

Las fachadas posteriores y las medianeras deben tener un tratamiento de calidad similar al de la fachada principal.



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.3.4 R4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

#### 3.3.4.1 ÁMBITO

Su ámbito de aplicación está integrado por las manzanas señaladas con el código R4 en el Plano de Ordenación PO-01 del presente PERI.

Afecta a una única manzana, exterior al ámbito del PERIPCH.

#### 3.3.4.2 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación unifamiliar aislada, adosada o pareada.

#### 3.3.4.3 OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras definidas en la presente normativa.

#### 3.3.4.4 DETERMINACIONES DE USO

| USO PREDOMINANTE | EXTERIOR ÁMBITO PERIPCH |
|---|---|
| **USO GLOBAL RESIDENCIAL** | |
| Uso pormenorizado Vivienda Unifamiliar. | RE1–2/c-d-e-f |
| **USOS COMPATIBLES** | **EXTERIOR ÁMBITO PERIPCH** |
| **USO GLOBAL RESIDENCIAL** | |
| Uso pormenorizado Vivienda Colectiva. | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Residencia Comunitaria. | RE1–2/c-d-e-f |
| **USO GLOBAL INDUSTRIAL** | |
| Uso pormenorizado Industria en general | |
| Uso elemental Producción Industrial | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Industrial Artesanal | IN1-2/a-b-c-f |
| Uso elemental Taller de Automoción | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Taller Doméstico | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Almacenaje | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Servicios empresariales | IN1-2/a-b-c-f |
| **USO GLOBAL TERCIARIO** | |
| Uso pormenorizado Hotelero | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Comercial | |
| Uso elemental Pequeño Comercio | TE2-3/c |
| Uso elemental Mediano Comercio | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Grandes Superficies Comerciales | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Oficinas | |
| Uso elemental Oficina Técnica | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Oficinas de Venta | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Despachos Profesionales Domésticas | TE3/c-d-e |
| Uso pormenorizado Recreativo | |
| Uso elemental Salas de Reunión | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Establecimientos para consumo de bebidas y/o comidas | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Espectáculos | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Otros Servicios Terciarios | TE1-3/c-f |
| **USO GLOBAL EQUIPAMIENTO** | |
| Uso pormenorizado Administrativo | DO1/ f |
| Uso pormenorizado Bienestar Social | DO1/ f |
| Uso pormenorizado Cultural | DO1/ f |
| Uso pormenorizado Deportivo | DO1/ f |
| Uso pormenorizado Educativo | DO1/ f |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | |
|---|---|
| Uso pormenorizado Ocio y Espectáculos | |
| Uso pormenorizado Religioso | DO1/ f |
| Uso pormenorizado Sanitario | DO1/ f |
| Uso pormenorizado Contingencia | DO1/ f |
| **USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O PRIVADOS** | |
| Uso pormenorizado Parques Urbanos y Metropolitanos | |
| Uso pormenorizado Jardines, Áreas ajardinadas y otros Espacios Recreativos | DO4/g |
| **USO GLOBAL SISTEMA DE VÍAS PÚBLICAS** | |
| Uso pormenorizado Red Viaria | DO4 (para servicio edificios) /g |
| Uso pormenorizado Red Ferroviaria | |
| Uso pormenorizado Aparcamientos | DO1-2-3-4/a-b-c-f-g |
| Uso pormenorizado Suministro de Combustible | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Centros Básicos de Transporte | |
| **USO GLOBAL SERVICIOS URBANOS** | |
| Uso pormenorizado Abastecimiento de Agua | Para servicio edificio en cualquier localización |
| Uso pormenorizado Saneamiento y Depuración | |
| Uso pormenorizado Energía Eléctrica | |
| Uso pormenorizado Gas | |
| Uso pormenorizado Telefonía y Cable | |
| Uso pormenorizado Residuos Sólidos Urbanos | |
| Uso pormenorizado Mantenimiento y Limpieza | |
| Uso pormenorizado Seguridad Ciudadana | DO3/b-c-d |
| Uso pormenorizado Defensa y Justicia | |
| Uso pormenorizado Mercados de abastos | DO3/b-c-d |
| Uso pormenorizado Recintos Feriales | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Servicios funerarios | |
| **USOS PROHIBIDOS** | |
| Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles. | |

### 3.3.4.5 DETERMINACIONES DE VOLUMEN

**A. ALINEACIONES Y RASANTES**

Las establecidas en el Plano de Ordenación.

**B. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS**

Es la establecida, en número de plantas sobre rasante, en el Plano de Ordenación.

Para los edificios regulados por esta Norma Zonal dentro del ámbito del PERI, el PGOU establece 1 planta desde la calle situada a mayor cota. En cualquier caso, la edificación no podrá rebasar las 2 plantas desde la calle situada a nivel inferior.

La altura máxima de cornisa se establece en función del número de plantas.

- Vivienda unifamiliar

una planta (1) ..... (4) cuatro metros

dos plantas (2) ..... (6,5) seis metros y medio

Sobre la última planta permitida se permite el uso bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad, estando la cumbrera a una altura máxima de 3 metros sobre la cara superior del último forjado horizontal, siendo la pendiente de cubierta de un máximo de 35%.



CV: BOCYL-D-27072021-19

**C. CONDICIONES DE PARCELA**

Se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones:

- Superficie mínima: 250 m².
- Longitud mínima de lindero frontal: 10 metros.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

**D. OCUPACIÓN**

La ocupación por el conjunto de edificaciones, sobre y bajo rasante, en ningún caso podrá rebasar el 75%.

Solo se permite edificar una planta bajo rasante y la ocupación será la que corresponda a la proyección en vertical de la edificación sobre rasante.

**E. EDIFICABILIDAD**

La edificabilidad neta sobre parcela edificable será como máximo 1,00 m²/m².

**F. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

**1. Posición respecto de la alineación oficial**

La edificación podrá optar por materializarse sobre la alineación o efectuar un retranqueo de 3 metros. Ambas posibilidades deben ser realizadas mediante actuaciones unitarias de varias parcelas y abarcando una longitud mínima de 50 metros de fachada. El espacio de retranqueo no podrá ocuparse sobre rasante con edificación de ningún tipo.

**2. Posición respecto a las parcelas colindantes**

No será obligatorio ningún tipo de retranqueo si bien el establecimiento de luces laterales o al lindero testero requerirá un retranqueo de tres metros.

**G. SALIENTES Y VUELOS**

Se autorizan todos los regulados por la normativa del PGOU de Soria (balcones, balconadas, solanas, terrazas, miradores, cuerpos cerrados, semicerrados y abiertos).

Las cornisas y aleros podrán rebasar las dimensiones máximas establecidas, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición de la edificación.

**H. SOPORTALES**

No se permite la realización de soportales.

**I. CHAFLANES**

Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

**J. CERRAMIENTOS DE PARCELA**

Tendrán una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a cien (100) centímetros de altura. El resto del



CV: BOCYL-D-27072021-19

cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales.

#### 3.3.4.6 CONDICIONES ESTÉTICAS

Deberá cumplir lo establecido en la Sección Octava del Capítulo 2.6 de la Normativa del PGOU.

No se permite el remate de ordenaciones pareadas o en hilera con muros medianeros. Todos los paramentos de cerramiento deberán conformarse como fachadas.



CV: BOCYL-D-27072021-19

## 3.3.5 EQ EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS

### 3.3.5.1 ÁMBITO

Su ámbito de aplicación está integrado por las manzanas señaladas con el código EQ en el Plano de Ordenación PO-01 del presente PERI.

Los de propiedad privada están identificadas con **Pr**.

### 3.3.5.2 CLASIFICACIÓN

Se clasifica en los siguientes grados:

- 1º. Equipamiento y servicios urbanos compactos.
- 2º. Equipamiento y servicios urbanos dispersos.

### 3.3.5.3 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

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

### 3.3.5.4 OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en la presente normativa con las limitaciones específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico del PERIPCH, para las que se aplicará el Cuadro de intervenciones permitidas según el tipo de protección recogido en la normativa de dicho documento.

### 3.3.5.5 DETERMINACIONES DE USO

#### A. PARA LAS PARCELAS CON CALIFICACIÓN EQUIPAMIENTO

| USO PREDOMINANTE | LOCALIZACIÓN |
|---|---|
| **USO GLOBAL EQUIPAMIENTO** | |
| Uso pormenorizado Administrativo | DO1-4/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Bienestar Social | DO1-4/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Cultural | DO1-4/b-c-d-f-g |
| Uso pormenorizado Deportivo | DO1-4/b-c-d-f-g |
| Uso pormenorizado Educativo | DO1-4/b-c-d-f-g |
| Uso pormenorizado Ocio y Espectáculos | DO1-4/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Religioso | DO1-4/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Sanitario | DO1-4/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Contingencia | DO1-4/b-c-d-f |
| **USO GLOBAL SERVICIOS URBANOS** | |
| Uso pormenorizado Abastecimiento de Agua | Como uso predominante en las parcelas destinadas al uso concreto, y como compatible para servicio de los edificios en cualquier localización |
| Uso pormenorizado Saneamiento y Depuración | |
| Uso pormenorizado Energía Eléctrica | |
| Uso pormenorizado Gas | |
| Uso pormenorizado Telefonía y Cable | |
| Uso pormenorizado Residuos Sólidos Urbanos | |
| Uso pormenorizado Mantenimiento y Limpieza | |
| Uso pormenorizado Seguridad Ciudadana | DO1-4/b-c-d |
| Uso pormenorizado Defensa y Justicia | DO1-4/b-c-d |
| Uso pormenorizado Mercados de abastos | DO1-4/b-c-d |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | |
|---|---|
| Uso pormenorizado Recintos Feriales | DO1-4/b-c-d |
| Uso pormenorizado Servicios funerarios | DO1-4/b-c-d |
| **USOS COMPATIBLES** | |
| **USO GLOBAL RESIDENCIAL** | |
| Uso pormenorizado Vivienda Unifamiliar. | RE1–2/c-d-e-f (como anexa y vinculada al equipamiento, para vivienda del vigilante, con un máximo de 100 $m^2_c$ y computables a efectos de edificabilidad) |
| Uso pormenorizado Vivienda Colectiva. | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Residencia Comunitaria. | NO SE PERMITE |
| **USO GLOBAL INDUSTRIAL** | |
| Uso pormenorizado Industria en general | |
| Uso elemental Producción Industrial | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Industrial Artesanal | IN1-2/a-b-c-f (vinculado al equipamiento como actividad propia) |
| Uso elemental Taller de Automoción | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Taller Doméstico | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Almacenaje | IN1-2/a-b-c-f (vinculado al equipamiento como actividad propia) |
| Uso pormenorizado Servicios empresariales | NO SE PERMITE |
| **USO GLOBAL TERCIARIO** | |
| Uso pormenorizado Hotelero | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Comercial | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Pequeño Comercio | TE1-2-3/b-c-d-f (para servicio del equipamiento) |
| Uso elemental Mediano Comercio | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Grandes Superficies Comerciales | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Oficinas | |
| Uso elemental Oficina Técnica | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Oficinas de Venta | |
| Uso elemental Despachos Profesionales Domésticos | |
| Uso pormenorizado Recreativo | |
| Uso elemental Salas de Reunión | TE1-2-3/c-f |
| Uso elemental Establecimientos para consumo de bebidas y/o comidas | TE1-2-3/c-f (para servicio del equipamiento) |
| Uso elemental Espectáculos | TE1-2-3/c-f (para servicio del equipamiento) |
| Uso pormenorizado Otros Servicios Terciarios | NO SE PERMITE |
| **USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O PRIVADOS** | |
| Uso pormenorizado Parques Urbanos y Metropolitanos | DO4/g |
| Uso pormenorizado Jardines, Áreas ajardinadas y otros Espacios Recreativos | DO4/g |
| **USO GLOBAL SISTEMA DE VÍAS PÚBLICAS** | |
| Uso pormenorizado Red Viaria | DO4 (para servicio edificios) /g |
| Uso pormenorizado Red Ferroviaria | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Aparcamientos | DO1-2-3-4/a-b-c-f-g |
| Uso pormenorizado Suministro de Combustible | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Centros Básicos de Transporte | NO SE PERMITE |
| **USOS PROHIBIDOS** | |
| Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles. | |



CV: BOCYL-D-27072021-19

**B. PARA LAS PARCELAS CON CALIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERO**

| | LOCALIZACIÓN |
|---|---|
| **USO PREDOMINANTE** | **ZONA PERIPCH** |
| **USO GLOBAL DOTACIONAL TERCIARIO** | |
| Uso pormenorizado Hotelero | TE1/c-d-e-f |
| **USOS COMPATIBLES** | **ZONA PERIPCH** |
| **USO GLOBAL RESIDENCIAL** | |
| Uso pormenorizado Vivienda Unifamiliar. | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Vivienda Colectiva. | |
| Uso pormenorizado Residencia Comunitaria. | |
| **USO GLOBAL INDUSTRIAL** | |
| Uso pormenorizado Industria en general | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Producción Industrial | |
| Uso elemental Industrial Artesanal | |
| Uso elemental Taller de Automoción | |
| Uso elemental Taller Doméstico | |
| Uso pormenorizado Almacenaje | |
| Uso pormenorizado Servicios empresariales | |
| **USO GLOBAL TERCIARIO** | |
| Uso pormenorizado Comercial | |
| Uso elemental Pequeño Comercio | TE2/c-d |
| Uso elemental Mediano Comercio | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Grandes Superficies Comerciales | |
| Uso pormenorizado Oficinas | |
| Uso elemental Oficina Técnica | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Oficinas de Venta | |
| Uso elemental Despachos Profesionales Domésticas | |
| Uso pormenorizado Recreativo | |
| Uso elemental Salas de Reunión | TE2/c-d-e-f |
| Uso elemental Establecimientos para consumo de bebidas y/o comidas | TE2/c-d-e-f |
| Uso elemental Espectáculos | TE2/c-d-e-f |
| Uso pormenorizado Otros Servicios Terciarios | TE2/c-d-e-f |
| **USO GLOBAL EQUIPAMIENTO** | |
| Uso pormenorizado Administrativo | DO1/b-c-d-f |
| Uso pormenorizado Bienestar Social | DO1/b-c-d-f-g |
| Uso pormenorizado Cultural | DO1/b-c-d-f-g |
| Uso pormenorizado Deportivo | DO1-2/b-c-d-f-g |
| Uso pormenorizado Educativo | DO1/b-c-d-e-f-g |
| Uso pormenorizado Ocio y Espectáculos | DO1-2/b-c-d-f-g |
| Uso pormenorizado Religioso | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Sanitario | DO1/b-c-d-e-f |
| Uso pormenorizado Contingencia | DO1/b-c-d-e-f-g |
| **USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O PRIVADOS** | |
| Uso pormenorizado Parques Urbanos y Metropolitanos | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Jardines, Áreas ajardinadas y otros Espacios Recreativos | DO4/g |
| **USO GLOBAL SISTEMA DE VÍAS PÚBLICAS** | |
| Uso pormenorizado Red Viaria | DO4 (para servicio edificios) /g |
| Uso pormenorizado Red Ferroviaria | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Aparcamientos | DO1-2-4/a-b-c-g |
| Uso pormenorizado Suministro de Combustible | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Centros Básicos de Transporte | NO SE PERMITE |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| USO GLOBAL SERVICIOS URBANOS | |
|---|---|
| Uso pormenorizado Abastecimiento de Agua | Para servicio edificio en cualquier localización |
| Uso pormenorizado Saneamiento y Depuración | |
| Uso pormenorizado Energía Eléctrica | |
| Uso pormenorizado Gas | |
| Uso pormenorizado Telefonía y Cable | |
| Uso pormenorizado Residuos Sólidos Urbanos | |
| Uso pormenorizado Mantenimiento y Limpieza | |
| Uso pormenorizado Seguridad Ciudadana | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Defensa y Justicia | |
| Uso pormenorizado Mercados de abastos | |
| Uso pormenorizado Recintos Feriales | |
| Uso pormenorizado Servicios funerarios | |
| **USOS PROHIBIDOS** | |
| Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles. | |

### 3.3.5.6 DETERMINACIONES DE VOLUMEN

**A. ALINEACIONES Y RASANTES**

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las modificadas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

**B. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS**

Es la **señalada en el plano PO-01**, en su defecto:

- Se establece un máximo de 4 plantas sobre rasante y 15 metros de altura, medidos en vertical y en cada punto medio de cada fachada. Excepcionalmente se podrá elevar el número de plantas en razón de la utilidad pública de la dotación previo acuerdo municipal.

Sobre la última planta permitida, solo se admitirán construcciones auxiliares que alberguen dotaciones al servicio de la edificación según lo regulado en la normativa del PGOU o PERIPCH, según corresponda.

**C. FONDO EDIFICABLE**

No se establece fondo máximo edificable, para ninguno de los grados.

Cuando la nueva edificación se englobe en ordenaciones de manzana ya existentes, respetarán el fondo edificable para ellas establecido.

**D. PATIOS INTERIORES DE MANZANA**

Para las nuevas construcciones será posible la formación de patio de manzana siempre que todos sus lados tengan una dimensión igual o superior a la máxima altura (H) de la edificación que presente fachada a dicho patio. Dicho patio de manzana será inedificable, tendrá la condición de espacio libre interior y cumplirá las determinaciones que a tal efecto se regulan en las presentes Normas.

En las ordenaciones en que ya exista patio de manzana será obligatoria su formación en aquellas nuevas edificaciones que completen manzanas, y vendrá grafiado en el Plano de Ordenación. Se permitirá la edificación de dicho patio con una (1) planta de altura máxima. Los patios de manzana ya edificados no podrán destinarse al uso



CV: BOCYL-D-27072021-19

predominante; los usos a los que se podrá destinar son los regulados como compatibles en la presente Norma Zonal.

Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en la normativa del PGOU o PERIPCH, según corresponda.

**E. CONDICIONES DE PARCELA**

No se determina un tamaño mínimo ni máximo de parcela, siendo la única condición la capacidad de desarrollar el programa dotacional previsto.

En el ámbito del Conjunto Histórico regulado por el PERIPCH únicamente se permitirán modificaciones de la estructura parcelaria en aquellos ámbitos señalados expresamente en el plano PO-01.

**F. OCUPACIÓN**

**1. Sobre rasante:**

Grado 1º: Para ordenaciones en manzana cerrada, la ocupación de la edificación viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable cuando esté establecido, (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que se regulan a tal efecto).

Grado 2º: Para ordenaciones con edificación aislada no podrá rebasar el cincuenta por ciento (50%) de la parcela.

**2. Bajo rasante:**

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

**G. EDIFICABILIDAD**

Equipamiento privado existente: la edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

Para nuevas implantaciones:

- Grado 1º: Resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación y altura.
- Grado 2º: 2,00 m²/m².

**H. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Adosada / semi-aislada / aislada

**1. Posición respecto de la alineación oficial**

En ordenaciones en manzana cerrada o semicerrada, la edificación se situará sobre la alineación oficial. No obstante, en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente de manzana, se permiten retranqueos a alineación, formación de patios de fachada y soportales.

En ordenaciones en edificación aislada:

1. Para equipamientos públicos: la posición de la edificación es libre.
2. Para equipamientos privados: el retranqueo mínimo del plano más exterior de fachada de la edificación será el mayor de los siguientes:



CV: BOCYL-D-27072021-19

a. Altura (H) del edificio, medida desde el plano más exterior de fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle o espacio libre público.

b. Mitad de la altura (H/2) del edificio, medida respecto al eje de la calle o espacio libre público al que hace frente la parcela.

**2. Posición respecto a las parcelas colindantes**

En ordenaciones en manzana cerrada o semicerrada la posición de la edificación con respecto a los linderos será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.

En ordenaciones en edificación aislada:

a. Para equipamientos públicos: la posición de la edificación es libre.

b. Para equipamientos privados: la separación mínima del plano más exterior de fachada de la edificación, con respecto a los linderos correspondientes será igual a la mitad de su altura (H/2), con un mínimo de cinco (5) metros.

**3. Posición respecto de la edificación colindante**

En ordenaciones en edificación aislada, cuando en una parcela se proyecten varios edificios deberán respetar entre sí y con las edificaciones de parcelas colindantes una separación mínima entre sus planos de fachada de dimensión igual a la mitad de la altura (H/2) del mayor de ellos, con un mínimo de seis (6) metros.

Podrá reducirse esta distancia hasta la tercera parte de su altura (H/3) con un mínimo de cuatro (4) metros, cuando los dos planos de fachada sean ciegos, los huecos correspondan a piezas no habitables o no exista solape entre las proyecciones de los edificios.

### I. ESPACIO LIBRE INTERIOR

Si por la configuración de los edificios se dispusiese una tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados serán inedificables sobre rasante y deberán respetar las dimensiones establecidas en el apartado de posición de la edificación.

Su forma y condiciones de acceso serán tales que permitan el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. A tal efecto la embocadura de acceso será como mínimo de cinco (5) metros y se preverá un área perimetral pavimentada que permita la aproximación del vehículo de extinción a todas las fachadas que recaigan a dicho espacio libre interior.

### J. SOPORTALES

Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones de la normativa del PGOU o PERIPCH, según corresponda.

### K. SALIENTES Y VUELOS

Se autorizan todos los regulados en la normativa del PGOU o PERIPCH, según corresponda.



CV: BOCYL-D-27072021-19

**L. CHAFLANES**

Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

**M. CERRAMIENTOS DE PARCELA**

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

**N. CONDICIONES ESTÉTICAS**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño se adaptará a las recogidas en el apartado correspondiente de normas comunes.

Las nuevas edificaciones a realizar que sean colindantes con un inmueble catalogado procurarán enrasar la altura de cornisa, evitando la aparición de medianeras al descubierto. A tal efecto, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrán realizar un retranqueo lateral con respecto al inmueble catalogado en las plantas superiores a la cornisa, con las mismas condiciones reguladas para los áticos en la normativa del PGOU o PERIPCH, según corresponda.



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 3.3.6 EL ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

#### 3.3.6.1 ÁMBITO Y GRADOS

Su ámbito de aplicación está integrado por las parcelas señaladas con el código EL en el Plano de Ordenación PO-01 del presente PERI.

#### 3.3.6.2 DETERMINACIONES DE USO

| USO PREDOMINANTE | LOCALIZACIÓN |
|---|---|
| **USO GLOBAL ESPACIO LIBRE** | |
| Parques Urbanos y Metropolitanos | TODAS |
| Áreas ajardinadas y otros Espacios Recreativos | |
| Áreas de uso restringido. | |
| **USOS COMPATIBLES** | **LOCALIZACIÓN** |
| **EQUIPAMIENTO** | |
| Uso pormenorizado Administrativo | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Bienestar Social | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Cultural | DO4/ g |
| Uso pormenorizado Deportivo | DO4/ g |
| Uso pormenorizado Educativo | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Ocio y Espectáculos | DO4/g |
| Uso pormenorizado Religioso | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Sanitario | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Contingencia | NO SE PERMITE |
| **USO GLOBAL SERVICIOS URBANOS** | |
| Uso pormenorizado Abastecimiento de Agua | Como uso predominante en las parcelas destinadas al uso concreto, y como compatible para servicio del espacio libre en cualquier localización |
| Uso pormenorizado Saneamiento y Depuración | |
| Uso pormenorizado Energía Eléctrica | |
| Uso pormenorizado Gas | |
| Uso pormenorizado Telefonía y Cable | |
| Uso pormenorizado Residuos Sólidos Urbanos | |
| Uso pormenorizado Mantenimiento y Limpieza | |
| Uso pormenorizado Seguridad Ciudadana | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Defensa y Justicia | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Mercados de abastos | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Recintos Feriales | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Servicios funerarios | NO SE PERMITE |
| **USO GLOBAL TERCIARIO** | |
| Uso pormenorizado Comercial | |
| Uso elemental Pequeño Comercio | TE1/f (quiosco) |
| Uso elemental Mediano Comercio | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Grandes Superficies Comerciales | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Oficinas | |
| Uso elemental Oficina Técnica | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Oficinas de Venta | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Despachos Profesionales Domésticos | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Recreativo | |
| Uso elemental Salas de Reunión | NO SE PERMITE |
| Uso elemental Establecimientos para consumo de bebidas y/o comidas | TE1-4/f-g (quiosco con terraza anexa) |
| Uso elemental Espectáculos | TE4/g |
| Uso pormenorizado Otros Servicios Terciarios | |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| | |
|---|---|
| **USO GLOBAL SISTEMA DE VÍAS PÚBLICAS** | |
| Uso pormenorizado Red Viaria | DO4 (para servicio espacio libre) /g |
| Uso pormenorizado Red Ferroviaria | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Aparcamientos | DO1-4/a-g (condiciones del artículo 2.8.40 del PGOU) |
| Uso pormenorizado Suministro de Combustible | NO SE PERMITE |
| Uso pormenorizado Centros Básicos de Transporte | NO SE PERMITE |
| **USOS PROHIBIDOS** | |
| Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles. | |

#### 3.3.6.3 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

Se permiten pequeñas construcciones destinadas a quioscos, otros servicios públicos e instalaciones efímeras.

#### 3.3.6.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La posición de las edificaciones permitidas sobre la parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 m. a todos los linderos.

#### 3.3.6.5 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

El número máximo de plantas será de una, con una altura máxima de la edificación de 4 m., y una altura máxima de cumbrera de 6 m. Los sótanos serán libres siempre que no sobresalgan por encima de la rasante natural del terreno y permitan la plantación de especies vegetales en éste. Los sótanos sólo se podrán dedicar a garaje, aparcamiento e instalaciones, y no computarán a los efectos del consumo de la superficie máxima edificable.

#### 3.3.6.6 EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La superficie máxima edificable para los usos permitidos resultará de aplicar una ocupación máxima del 10% a la superficie de parcela.

### 3.3.7 VIARIO

#### 3.3.7.1 ÁMBITO Y GRADOS

Su ámbito de aplicación está integrado por el viario de sistema local interior al ámbito, representado en el Plano de Ordenación PO-01 del presente PERI. Se diferencian 3 grados:

1. Viario principal.
2. Viario secundario.
3. Itinerarios peatonales y ciclistas.

#### 3.3.7.2 CONDICIONES PARTICULARES

El tratamiento del viario se regirá por la normativa municipal específica en materia de urbanización y vías públicas.

En cuanto a su tratamiento específico, será también de aplicación la Normativa para el Tratamiento del Viario y los Espacios Libres que forma parte de la presente normativa del PERI.



CV: BOCYL-D-27072021-19

# 4. NORMATIVA PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EXTERIORES EN FACHADA

## 4.1 DISPOSICIONES GENERALES

### 4.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta normativa regula las condiciones técnicas, urbanísticas, administrativas y procedimentales que deben cumplirse para la instalación de torres de ascensores en el exterior de edificios construidos de uso residencial carentes de instalación de ascensor, ocupando ámbitos de espacio libre público o de vía pública en los supuestos regulados en el presente PERI.

### 4.1.2 RÉGIMEN JURÍDICO

La instalación de ascensores en fachadas de edificios construidos de uso residencial dentro se regirá por lo dispuesto en la presente normativa, mediante la cual se aplican en el ámbito del PERI las previsiones que sobre esta materia se contienen en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, y en la legislación general en materia de ordenación urbanística, de edificación y patrimonio de las Administraciones Públicas.

Ante la posibilidad de que esa necesario en algunos casos la ocupación parcial de espacio público para la instalación de ascensores, la normativa del PERI habilita jurídicamente dicha ocupación conforme al artículo 173 bis del RUCYL, que permite expresamente la ocupación de superficies de dominio público, con la finalidad de mejorar la accesibilidad, siempre y cuando dicha ocupación sea indispensable para las instalaciones necesarias y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios resultantes.

En lo no previsto en esta normativa respecto al procedimiento de tramitación de licencias, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal del Ayuntamiento de Soria para instalación de ascensores en exteriores de edificios aprobada con fecha 10/7/2014 o aquella que la sustituya.

### 4.1.3 CONCEPTO URBANÍSTICO DE TORRE DE ASCENSOR

A los efectos de esta normativa, tiene la consideración de torre de ascensor la construcción o instalación integrada por el espacio necesario para la maquinaria y el recinto o espacio vertical por donde se desplaza el camarín del ascensor, las plataformas de embarque y desembarque del mismo, así como las superficies complementarias que, en su caso, fuera imprescindible disponer para establecer la comunicación entre dichas plataformas y el núcleo de comunicación vertical resultante de la actuación. Pueden incorporar canalizaciones verticales para servicios e instalaciones del edificio (telecomunicaciones, gas, electricidad, etc.).

Las torres de ascensores no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni suponen alteración de la calificación del suelo en el que se implantan.



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 4.1.4 CONDICIONES JURÍDICAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ASCENSORES

La instalación de torres de ascensores está sujeta a la obtención de licencia urbanística, que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y que incluirá, en el caso de que la instalación de la torre de ascensor sea urbanísticamente viable, la ocupación y utilización de la porción del espacio libre público vía pública estrictamente necesaria para la instalación de la torre de ascensor.

## 4.2 CONDICIONES GENERALES DE LA INSTALACIÓN

### 4.2.1 NORMATIVA DEL PGOU

Se modifica el artículo 2.6.56 de PGOU, ordenación detallada, quedando:

*Artículo 2.6.56. Servicio de aparatos elevadores (OD)*

*Sin perjuicio de mayores restricciones que pudieran establecerse en las condiciones particulares de los usos, deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a mil cincuenta (1.050) centímetros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones. La instalación de ascensores deberá cumplir la normativa sectorial vigente.*

*De la obligación señalada en el apartado anterior quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en los que se justifique la improcedencia de instalar esta dotación de servicio.*

*La instalación de montacargas para el transporte de mercancías, plataformas elevadoras, escaleras mecánicas, cintas transportadoras o tapices rodantes en rampa, no cubrirá la necesidad de disponer de ascensor, salvo en casos excepcionales de edificios destinados a usos industriales o terciarios, en sus clases comercial u oficinas, en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto mediante escaleras mecánicas o soluciones similares.*

*Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales comunitarios, de instalaciones, trasteros o archivos.*

*Esta condición no será obligatoria para el caso de ascensores tipo torre exterior, debiendo cumplir éstos, en cualquier caso, la normativa de protección de incendios vigente.*

*La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirá previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal para la construcción e instalación de dichos aparatos.*

*Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.*

*El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.*

*En todo caso deberán cumplirse las disposiciones sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.*



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 4.2.2 SOLUCIÓN TIPO DE TORRE

Se define una solución tipo de torre de ascensor exterior configurada como estructura metálica aneja al edificio, con acceso desde la vía pública o espacio libre de parcela mediante rampa adaptada, con una planta rectangular de 2,5 x 3 m. Las dimensiones permiten disponer en estas torres la canalización vertical de instalaciones comunitarias y centralización de contadores, para infraestructuras comunes de telecomunicación ICT, con RITS y RITI; así como para disposición de espacios de tendido de ropa en los rellanos, con protección de vistas.

El núcleo de comunicación proyectado es una “solución tipo”, por lo que se permitirán ligeros ajustes en el dimensionado de su envolvente para adecuarse al inmueble concreto donde pretenda ejecutarse el núcleo y a las condiciones del entorno, atendiendo a la funcionalidad del propio inmueble y del espacio circundante (iluminación/ventilación de estancias, funcionalidad del viario, espacios libres y patios).

Estas variaciones deberán motivarse/justificarse en el proyecto que se presente para la ejecución del núcleo, quedando a criterio motivado de los técnicos municipales la decisión sobre la aceptación de los ajustes propuestos.

### 4.2.3 VARIANTES EN RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN

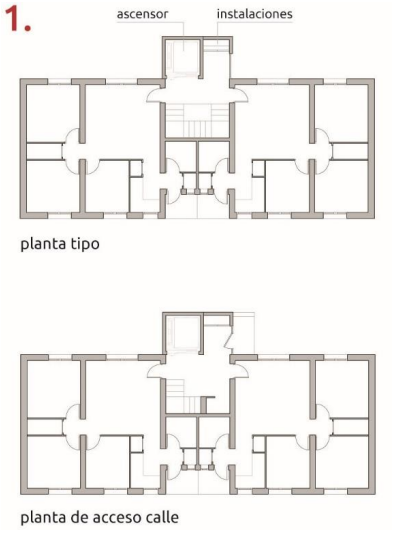
A partir de la torre tipo definida en el artículo anterior, se dan diversas situaciones en relación con las tipologías edificatorias existentes en el ámbito del PERI, para las cuales se proponen a su vez 5 soluciones tipo con las variantes necesarias, sin prejuicio de que el proyecto constructivo correspondiente pueda ajustar la solución a los requerimientos específicos de cada edificio.

Los siguientes epígrafes recogen la solución tipo propuesta para cada una de estas situaciones, sin perjuicio de su adaptación a las situaciones particulares que se presenten.

**TIPO 1.**

La escalera del bloque tiene el rellano de acceso a las viviendas en fachada.

La torre de ascensor se adosará a la fachada, utilizando el rellano como meseta de desembarco. En planta baja se prevé una rampa para salvar el desnivel entre la rasante exterior y las viviendas con acceso desde el portal.






CV: BOCYL-D-27072021-19

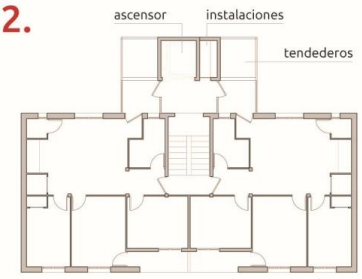
**TIPO 2.**

La escalera del bloque se localiza en fachada, pero con la meseta entre pisos hacia el lado exterior.

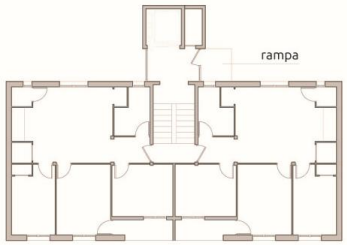
La torre debe retranquearse de la alineación para permitir un desembarco del ascensor que se abra hacia los laterales para habilitar el acceso directo a las viviendas.

Donde hubiera dimensión suficiente se habilitaría una conexión con la meseta intermedia de la escalera.

2.




planta tipo



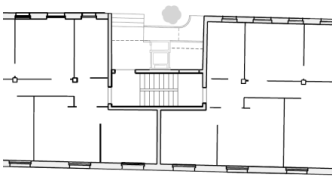

planta de acceso calle

**TIPO 3**

Se situaría en edificios con escalera paralela a la fachada y que tienen los accesos a las viviendas desfasados en media planta.

Se instalaría un ascensor con dos puertas opuestas y parada a cada nivel de vivienda.

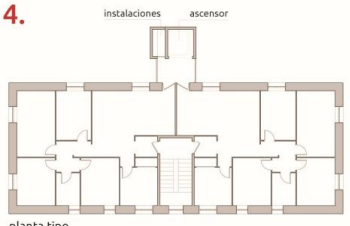
3.



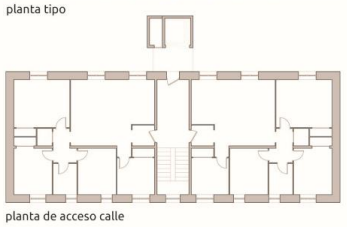
**TIPO 4**

En esta solución, la estrechez de la calle requiere separar la torre de ascensor de la fachada para no interrumpir el paso de la acera, de tal forma que la torre ocupará el espacio de una o dos plazas de aparcamiento.

4.




planta tipo



planta de acceso calle



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 4.2.4 CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

1. Solo podrá autorizarse la instalación de torres de ascensores ocupando espacios libres o vías públicas colindantes con edificios construidos de uso residencial, adosadas a las fachadas de estos últimos, cuando en la solicitud de licencia se justifique que, por las características concretas del edificio en el que se pretende implantar, garantizando la accesibilidad universal, constituye la única solución técnica o económicamente viable para la subsanación de dicha carencia sin afectar, en el caso de residencial colectivo, ni a viviendas ni a locales. Todo ello en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma ningún deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana del espacio público afectado y de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por las mismas.
2. La implantación de torres de ascensor exteriores sobre espacios libres privados solo será admisible cuando el espacio sobre el que se va a realizar la instalación cuente con acceso directo desde el exterior o desde el portal del edificio.
3. La solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones de la torre de ascensor y de los materiales empleados, no siendo admisible la instalación de ningún cuarto de máquinas en planta baja que suponga un incremento de ocupación ni afecte a la solución de la accesibilidad del edificio.
4. Los servicios urbanos deberán ser retranqueados en planta fuera del espacio ocupado por la instalación de la torre de ascensor.
5. La solución planteada permitirá el correcto funcionamiento del espacio público en relación con la red viaria, uso peatonal y accesibilidad, debiendo quedar garantizado, asimismo, el acceso para vehículos de emergencia.
6. La solución final para la instalación de la torre de ascensor en el exterior del edificio respetará un ancho mínimo de paso peatonal entre la calzada utilizada para el tráfico rodado y la fachada del edificio de 1,50 metros, que excepcionalmente podrá reducirse a 1,20 metros en aquellos supuestos en los que las características del espacio público lo hagan inviable.
7. En todo caso se aplicarán las medidas de señalización establecidas en la vigente normativa en materia de accesibilidad.

### 4.2.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA INSTALACIÓN

1. La instalación del ascensor deberá complementarse con todas las acciones que puedan ser técnicamente posibles, con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio, y en atención a las condiciones de éste.
2. El desembarco de las distintas paradas deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio. Siempre que resulte técnica y tipológicamente posible habrá de garantizarse el acceso a la cabina del ascensor tanto desde la calle como desde la entrada a cada vivienda a través de itinerarios practicables, según la definición establecida en la normativa vigente en materia de accesibilidad.
3. Igualmente, las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir, en lo posible, las fijadas en dicha normativa.
4. Excepcionalmente podrán proponerse modificaciones en el tramo de desembarco de las escaleras a la planta baja no ajustadas a las disposiciones específicas de la



CV: BOCYL-D-27072021-19

normativa citada, teniendo en cuenta la mejora en la accesibilidad general del edificio que representa la instalación del ascensor.

5. Frente a la puerta de viviendas se deberá poder ubicar un espacio rectangular de dimensiones 1,20 × 1,00 metros, libre de obstáculos y peldaños, o el existente.
6. Para los ascensores situados en espacios libres privados no se producirá ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la fachada del edificio. Cuando la instalación del ascensor se efectúe frente a ventanas de viviendas, independientemente del uso de la estancia, a excepción de baños, aseos y pasillos, su ubicación será tal que la distancia desde la fachada en la que se sitúa la ventana hasta el cerramiento perimetral de este sea suficiente para asegurar las condiciones de iluminación y ventilación de dicha estancia. La distancia mínima entre hueco de ventanas y la nueva instalación será de un metro.
7. Se dotará al núcleo de comunicación resultante de las condiciones de ventilación e iluminación suficientes en todas las plantas, de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.
8. Los acabados exteriores deberán ser de aspecto ligero, no necesariamente miméticos con la edificación; debiendo ser duraderos, integrados con el entorno y de aspecto ligero, minimizando su impacto visual.
9. Se dispondrá de la instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado, no permitiéndose su instalación en la fachada del edificio existente.
10. No se podrá realizar ninguna actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad, tales como conductos eléctricos, de telecomunicación, entre otras, apoyados sobre las fachadas del edificio de forma que sean visibles desde la vía pública, debiendo instalarse bajo molduras, canalizaciones o conductos integrados en la fachada, siempre que sea técnica y económicamente viable, atendiendo, entre otra normativa, a lo dispuesto en el artículo 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
11. Los particulares deberán ejecutar de las obras precisas para el desvío de los servicios públicos que interfieran en planta con la implantación del ascensor, de modo que se garantice el correcto funcionamiento de éstos, debiendo sufragar el coste de las mismas.
12. Los remates de ejecución de obras de urbanización que sea necesario realizar en el espacio público, tales como pavimentado, peldañeado, bordillos, entre otros, se realizarán con materiales de idénticas características a los existentes, debiéndose cumplir indicaciones de los servicios técnicos municipales.
13. La altura de la torre dependerá del ascensor colocado, no permitiéndose más que la estrictamente necesaria para la colocación de éste y, de ser necesario, el cuarto de máquinas superior.
14. Cumplirá las condiciones de aislamiento acústico referidas en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones.
15. Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la torre del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.



CV: BOCYL-D-27072021-19

## 4.3 NORMAS SOBRE PROCEDIMIENTO

### 4.3.1 PROCEDIMIENTO

La tramitación de las solicitudes para la instalación de torres de ascensores se ajustará al procedimiento ordinario definido en la norma municipal reguladora en materia de tramitación de licencias urbanísticas, con las especialidades previstas en esta normativa.

### 4.3.2 ESTUDIO PREVIO

Con anterioridad a la solicitud de licencia de obras se presentará un Estudio Previo documentado gráfica y fotográficamente que aborde el tratamiento formal y constructivo de la caja de ascensor en relación con las fachadas del edificio al que se adosa y justifique la viabilidad de la instalación en relación con la incidencia sobre los condicionantes urbanísticos de su entorno inmediato.

La autorización de la instalación estará supeditada a la aprobación por parte del Ayuntamiento de dicho Estudio Previo, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.

En las instalaciones que se pretendan efectuar en edificios catalogados, se deberá presentar Estudio Previo, con documentación acreditativa del cumplimiento de las exigencias de protección establecidas para dicha edificación según su nivel de catalogación, debiendo incorporar reportaje fotográfico y fotocomposición de la propuesta efectuada.

Cuando el edificio forme parte de un conjunto unitario, y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto, el modelo que se defina en el Estudio Previo que se realice a propósito de la primera instalación que se acometa, habrá de hacerse extensible al resto de instalaciones futuras que se soliciten en el ámbito del citado conjunto.

El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que considere conveniente por falta de integración en la edificación existente, o por considerar que la instalación del ascensor incide negativamente en la imagen urbana de la edificación de su entorno.

### 4.3.3 CESIONES DE USO O HABILITACIONES ADMINISTRATIVAS

Para la instalación del núcleo vertical de comunicación en el viario público o en el espacio libre público deberá obtenerse, previa o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de obras, una autorización o habilitación administrativa que permita el ocupación y utilización de la porción del dominio público precisa (viario o espacio libre público).

### 4.3.4 SOLICITUD

Con anterioridad a la solicitud de la correspondiente licencia de obras deberá estar aprobado el Estudio Previo mencionado en el artículo 4.3.2.

La solicitud de licencia urbanística se formalizará en el correspondiente modelo normalizado.

Las solicitudes deberán ir acompañadas de la documentación general prevista la norma municipal reguladora en materia de tramitación de licencias urbanísticas para el



CV: BOCYL-D-27072021-19

procedimiento de licencia de obras de reestructuración, teniendo en cuenta la documentación específica exigida en el siguiente artículo.

### 4.3.5 DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA

Será exigible la siguiente documentación específica:

1. Certificado suscrito por el técnico redactor del proyecto en el que se acredite que es la única solución técnicamente viable, de acuerdo con lo previsto en la presente normativa.
2. Proyecto de obras firmado por técnico competente que incluirá las determinaciones y referencias siguientes:
    a. Memoria descriptiva de la solución adoptada, que justificará suficientemente la imposibilidad de localizar el ascensor en cualquier otro emplazamiento alternativo del edificio, así como la solución planteada, desde el punto de vista urbanístico, constructivo y compositivo.
    b. Reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno, y, en caso de edificios protegidos, fotocomposición de la imagen final.
    c. Presupuesto total de la actuación.
    d. Plano a escala suficiente del entorno afectado, señalando la separación a los linderos y otros edificios, en el que se grafíen los recorridos peatonales y rodados existentes y se defina la incidencia de la torre de ascensor proyectada sobre los mismos.
    e. Descripción y planos detallados plasmando la solución urbanística adoptada, en caso de que la implantación de la torre de ascensor produzca interacciones con la urbanización existente o afecte a la vialidad y/o a elementos urbanos.
    f. Se definirán las obras precisas para el desvío de los servicios públicos y se justificará el mantenimiento de la funcionalidad del viario y los aparcamientos en caso de que el núcleo ocupe parcialmente estos espacios.
    g. Planos del estado actual y reformado de la edificación en plantas, secciones y alzados.
    h. Planos de construcción y detalles de montaje y estructura.
    i. Memoria, planos y presupuesto que definan el diseño final y las obras necesarias para la reposición y/o reforma de la vía pública o espacio libre público afectado por la actuación, debiendo respetar las condiciones establecidas por la normativa municipal en materia de obras de urbanización.
    j. Indicación de los servicios existentes afectados y la solución que se propone.

### 4.3.6 DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA RELATIVA A LAS CONDICIONES PREVIAS DEL SUELO Y/O EDIFICACIÓN AFECTADA POR LA INSTALACIÓN DE ASCENSOR

1. Si el inmueble no estuviera sometido al régimen legal de propiedad horizontal porque no resultar obligatorio de acuerdo con las normas de Derecho Privado, además de la documentación general exigible, se deberá hacer constancia



CV: BOCYL-D-27072021-19

expresa de dicha circunstancia adjuntándose en su caso, documento notarial o registral que lo acredite.

2. En los supuestos de edificios sometidos a dicho régimen de propiedad horizontal, además de la documentación general, se deberá aportar certificación literal del acuerdo de instalación del ascensor comunitario.

   Dicho acuerdo o certificación expedida por el secretario de la Comunidad u Órgano equivalente con el visto bueno del presidente, deberá recoger además de cuantos requisitos sean exigibles conforme a las normas que rigen el normal funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, la descripción de la situación concreta del ascensor que se proponga.

3. Si el indicado espacio, al menos en su uso, tiene el citado carácter privativo deberá acreditarse expresamente el consentimiento de los propietarios afectados para su ocupación.

4. Si la instalación del ascensor fuera sobre espacio público o de titularidad municipal, será necesaria la previa acreditación de la tramitación del Estudio Previo referido en esta normativa, debiéndose formular la solicitud de licencia en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación del mismo. Transcurrido dicho plazo se entenderá caducado y procederá a su archivo.

   Igualmente, en este caso deberá incorporarse a la solicitud la manifestación expresa de aceptar la situación de precario de la instalación realizada.

### 4.3.7 INFORMES

El órgano competente para autorizar la instalación emitirá informe sobre los siguientes aspectos:

1. Que la instalación de la torre de ascensor adosada a la fachada y ocupando espacio público es la única solución técnica o económicamente viable y que el deterioro en el espacio público afectado no es significativo para la funcionalidad y calidad urbana.
2. Carácter público del espacio en el que se propone instalar el ascensor.

Verificados favorablemente los aspectos anteriores, y solo en este supuesto, el proyecto presentado para la instalación de torres de ascensores será objeto de los informes preceptivos conforme a la legislación y normativa sectorial aplicables.

### 4.3.8 RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

El procedimiento administrativo finalizará con la resolución sobre la licencia urbanística, que en caso de ser favorable autorizará el emplazamiento, las obras precisas y la instalación solicitada, incluyendo la ocupación privativa del dominio público por el tiempo en que se mantenga la edificación.

En todo caso, la licencia urbanística contendrá como prescripción los siguientes aspectos:

1. Obligación de obtener la conformidad de las empresas suministradoras para la modificación de las redes de servicios afectados por la instalación del ascensor, debiendo dar cumplimiento la solución final a la normativa municipal sobre obras de urbanización.



CV: BOCYL-D-27072021-19

2. El coste de las obras necesarias para el desvío del trazado de los servicios urbanos afectados, así como los de retirada, instalación o desplazamiento de los elementos preexistentes en la vía pública como mobiliario urbano o señalización, correrá a cargo del titular de la licencia.

### 4.3.9 INICIO DE OBRAS

El titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento, con una antelación mínima de quince días, la fecha de inicio de obra y/o replanteo, adjuntándose a dicha notificación la documentación específica requerida en el artículo 4.3.5.

### 4.3.10 INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

El Ayuntamiento de Soria tendrá la facultad de inspeccionar la correcta ejecución de las obras de instalación de la torre de ascensor y supervisar las mismas en los términos de lo autorizado.



CV: BOCYL-D-27072021-19

# 5. NORMATIVA PARA EL TRATAMIENTO DEL VIARIO Y LOS ESPACIOS LIBRES

## 5.1 DISPOSICIONES GENERALES

### 5.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta normativa recoge una serie de condiciones técnicas y de diseño que deberán cumplirse por los proyectos de obras que desarrollen las previsiones del presente PERI en relación con el tratamiento del viario, los espacios libres y las infraestructuras. Para todo lo no regulado en la presente normativa será de aplicación lo previsto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Soria y demás normativa sectorial y municipal de aplicación.

### 5.1.2 ZONIFICACIÓN DEL VIARIO Y LOS ESPACIOS LIBRES

A los efectos de establecer unas condiciones particulares específicas para las distintas situaciones que se presentan en los espacios libres públicos y el viario del ámbito, el presen te PERI establece una zonificación de estos espacios conforme a lo representado en el Plano de Ordenación PO-2, diferenciando las siguientes zonas:

1. Viario con segregación de tráficos.
2. Áreas de coexistencia de tráfico con prioridad peatonal.
3. Áreas estanciales.
4. Espacios libres ajardinados.

### 5.1.3 ORDENACIÓN DEL TRÁFICO Y LOS APARCAMIENTOS

El Plano de Ordenación PO-3 recoge la propuesta del PERI relativa a la ordenación del tráfico y a la dotación de aparcamientos, de forma coherente con la propuesta de tratamiento de urbanización para las distintas zonas que se distinguen en el espacio libre accesible del ámbito.

Se establece la siguiente jerarquización del viario:

1. Viario principal.
2. Viario de proximidad.
3. Viario preferentemente peatonal.

Se indican los sentidos de circulación propuestos junto con la justificación gráfica de capacidad de las zonas de aparcamiento.



CV: BOCYL-D-27072021-19

## 5.2 CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

### 5.2.1 VIARIO CON SEGREGACIÓN DE TRÁFICOS

#### 5.2.1.1 ACCESIBILIDAD

La remodelación de estas calles deberá contemplar la adaptación de su sección transversal con el fin de convertir las aceras en "itinerarios accesibles" en los términos de la Orden VIV/561/2010, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE nº 61 de 11 de marzo de 2010).

#### 5.2.1.2 SECCIÓN

Para garantizar las condiciones de accesibilidad mencionadas en el apartado anterior, se plantean las dimensiones mínimas que deberán tener los distintos espacios que componen la sección del viario, con la siguiente distribución de espacios:

1. Acera mínima de 2 metros de ancho.
2. Calzada de circulación de ancho variable: a partir de 3 metros.
3. Aparcamiento en línea de 2,25 metros de ancho.

#### 5.2.1.3 ALTURA DE ACERAS

1. Los bordillos tendrán la altura necesaria para no ser montables por los vehículos ligeros. Para ello se establece una altura mínima de 14 cm, no recomendándose alturas superiores a los 16 cm. Se recomienda una altura de 14 cm, con un mínimo absoluto de 10 cm.
2. En los pasos de peatones se utilizarán bordillos montables, reduciéndose su altura por debajo del mínimo establecido hasta enrasarlos con la calzada.
3. También podrán utilizarse bordillos montables en:
    a. Las entradas a garajes, en las que podrán llegar a enrasarse con la calzada.
    b. Intersecciones y curvas de calles locales de acceso, donde la reducción del radio de giro para reducir la velocidad de circulación impida el giro de los vehículos pesados (basuras, bomberos, mudanzas, etc).
4. Las aceras montables se acompañarán de señalización especial: línea amarilla continua que delimite la banda de circulación autorizada para vehículos convencionales.

#### 5.2.1.4 TEMPLADO DE TRÁFICO

En el tramo final de la Calle Sanz Oliveros, donde el viario atraviesa el espacio estancial de la Plaza Cinco Villas, se dispondrá un realce del pavimento a la altura de las aceras, en continuidad con el espacio circundante, al objeto de forzar la reducción de velocidad.

La solución de pavimentación en estos tramos procurará enfatizar la unidad espacial de la parte peatonal o de coexistencia, priorizándola sobre la parte destinada a tráfico rodado.



CV: BOCYL-D-27072021-19

#### 5.2.1.5 BANDAS DE APARCAMIENTO EN LÍNEA

1. Las bandas de estacionamiento en línea adosadas a las aceras se delimitarán mediante el avance de éstas sobre la calzada y deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones, respetando las siguientes distancias mínimas, medidas desde el punto equivalente en el bordillo a la esquina de cada intersección:
    a. Recomendado: 10 metros.
    b. Mínimo: 6 metros.
2. Las plazas de aparcamiento en estas bandas se dimensionarán con ancho de 2,25 metros y largo de 4,5 metros.

#### 5.2.1.6 RADIOS DE GIRO

Se establece un radio de giro mínimo de 6 metros para los bordillos en las intersecciones.

#### 5.2.1.7 VELOCIDAD

La velocidad máxima en estas calles será de 30 km/h.

### 5.2.2 ÁREAS DE COEXISTENCIA DE TRÁFICO CON PRIORIDAD PEATONAL

Se incluyen en esta categoría aquellas calles de uso peatonal prioritario, en las que se permite el aparcamiento y paso de automóviles condicionado a velocidades compatibles con el tránsito y la estancia de peatones.

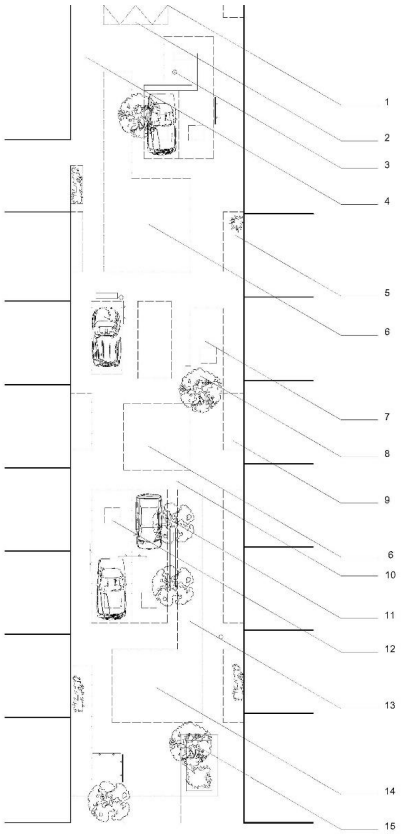
Se establecen las siguientes condiciones de diseño:

1. Estarán constituidas por una plataforma física única acondicionada para uso peatonal, sin que existan bordillos ni diferencias de nivel para segregación de tráficos, por la que podrán circular vehículos cediendo la prioridad a los peatones en todo punto de la calle.
2. El conjunto de los parámetros geométricos de trazado, perfil longitudinal y sección transversal de estas calles tratarán de evitar velocidades superiores a los 20 km/h.
3. El diseño de la pavimentación deberá expresar claramente la condición de espacio prioritariamente peatonal, evitando formalizaciones lineales que las asemejen a las calles tradicionales con calzadas de circulación rodada y animen a los vehículos a una circulación convencional.
4. El acceso a estos espacios deberá estar expresamente señalizado, indicando la velocidad máxima de circulación y su condición de área preferentemente peatonal.
5. Sobre las vías de prioridad peatonal podrán localizarse plazas de estacionamiento expresamente señalizadas y acondicionadas.
6. En el proyecto de estos espacios deberá contemplarse una definición precisa del espacio, localizando los elementos de acondicionamiento, tipos de pavimento, etc.

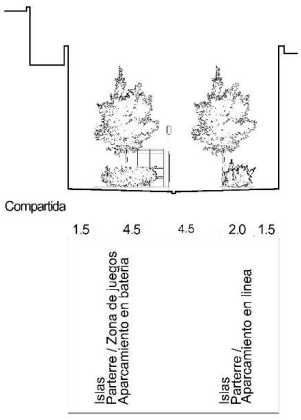
Se adjunta ejemplo de organización de un espacio de este tipo, conforme al modelo de "*woonerf*" holandés. (Fuente: Instrucción para el Diseño de la Vías Públicas del Ayuntamiento de Madrid).



CV: BOCYL-D-27072021-19




1. Bordillo discontinuo; 2.Acceso privado; 3.Banco rodeando una farola; 4.Uso de distintos pavimentos (·base, ·calzada, ·aparcamiento, ·acceso viviendas); 5.Acera privada; 6.Recodo en la calzada; 7.Plaza de aparcamiento libre: lugar para sentarse o jugar; 8.Banco o elemento de juego; 9.Parterre enfrente de la fachada; 10.Pavimento sin marcas continuas; 11.Arbol; 12.Plazas de aparcamiento claramente marcadas; 13.Estrechamiento; 14.Jardinera.




14



CV: BOCYL-D-27072021-19

### 5.2.3 ÁREAS ESTANCIALES AJARDINADAS

Se incluyen en esta categoría aquellos espacios peatonales que, tanto por su reducida extensión como por su configuración condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de parque local, teniendo en todo caso accesibilidad peatonal.

Se establecen las siguientes condiciones de diseño:

1. Deberán contar con mobiliario adecuado para estancia, juego y solaz de población infantil y adulta. Se incluirán por tanto asientos, juegos de niños, mesas, fuentes de beber y demás mobiliario que faciliten estancias prolongadas de las vecinas y vecinos.
2. Podrán incorporar en su diseño marquesinas y pórticos para permitir su uso en días lluviosos, y alumbrado que facilite su estancia en horas de menos luz.
3. Deberán contar con el arbolado adecuado que permita su utilización a lo largo de todo el año, preferiblemente especies caducifolias. En aquellos ámbitos ajardinados cuya dimensión lo permita, se dispondrán plantaciones densas de ejemplares semimaduros con copas que proporcionen sombra.
4. Cuando el espacio esté fuertemente condicionado por un viario perimetral, se deberán utilizar especies perennifolias que dispuestas en forma de pantalla aíslen del ruido las zonas de estancia de estos ámbitos ajardinados y sirvan de barrera visual.
5. El suelo característico de los espacios ajardinados en áreas destinadas al juego y estancia serán terrizas peatonales y enarenados. En áreas ornamentales, el tratamiento preferible de suelo será tierra suelta con vegetación rastrera.

### 5.2.4 ZONAS CON TRATAMIENTO SINGULAR

Se incluyen en esta categoría los siguientes espacios públicos singulares que deberán ser objeto de tratamiento específico:

- AS-1: Espacio libre en Calle Moncayo.
- AS-2: Espacio libre en San Pedro.
- AS-3: Espacio libre en Calle Postas.
- AS-4: Espacio libre en Calle Diego Martínez de Tardesillas.
- AS-5: Plaza de Ramón Ayllón.
- AS-6: Plaza de Tirso de Molina.
- AS-7: Calle Nuestra Sra. del Azogue.
- AS-8: Travesía de las Postas
- AS-9: Plaza Cinco Villas

Además, se interviene, como actuación singular sobre viario estructurante, sobre:

- AV-1: Travesía de la N-234.



CV: BOCYL-D-27072021-19

## 5.3 OTRAS CONDICIONES

### 5.3.1 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

El Plano de Ordenación PO-3 del presente PERI justifica la capacidad del espacio público del ámbito para acoger en su interior un total de 397 plazas, 180 en viario con segregación de tráfico y 217 en las áreas de tráfico de coexistencia.

Con carácter normativo se establece este número de plazas como mínimo vinculante para los proyectos de urbanización de estos ámbitos, que deberán justificar una previsión de plazas igual o mayor.

### 5.3.2 INTEGRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS

1. Los proyectos de remodelación de los espacios públicos deberán contemplar la disposición de canalizaciones, arquetas y acometidas para posibilitar a través de ellos un futuro traslado de los cableados que ahora discurren grapados a las fachadas de la edificación.

   En aquellos espacios o tramos de calle donde se hubieran dispuesto las anteriores canalizaciones, los distintos operadores de telecomunicaciones y suministro de energía eléctrica estarán obligados a trasladar el cableado, en los términos económicos y de gestión requeridos por el Ayuntamiento de Soria y siempre que sea técnica y económicamente viable, atendiendo, entre otra normativa, a lo dispuesto en el artículo 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

2. Los proyectos de remodelación de los espacios públicos contemplarán la disposición subterránea de una preinstalación de calefacción comunitaria, en previsión de su posible conexión a una infraestructura de esta naturaleza con alcance municipal.

3. Los proyectos de remodelación de los espacios públicos contemplarán los elementos necesarios para integrar las islas de contenedores de para recogida de residuos urbanos, conforme a las indicaciones de los servicios técnicos municipales.



CV: BOCYL-D-27072021-19

## 6. FICHAS NORMATIVAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUC

Las siguientes fichas recogen las determinaciones aplicables a cada una de las Unidades Aisladas.



CV: BOCYL-D-27072021-19

## ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

**AA-1**

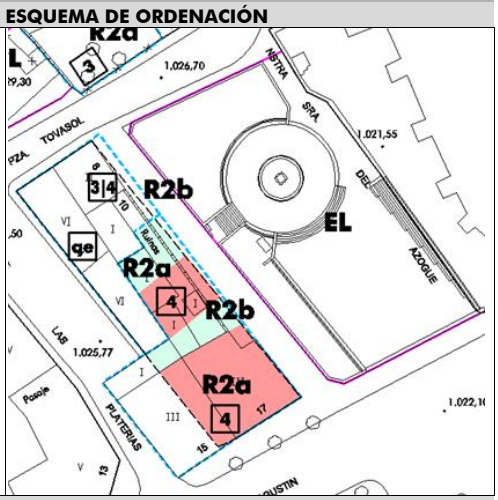
| NOMBRE | CALLE PLATERÍAS 1 |
|---|---|

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

### DATOS GENERALES

**LOCALIZACIÓN**

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**




**DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES**

Está situada al Este del Ámbito del PERI, junto a la Concatedral, formando parte del Conjunto Histórico. En el PERIPCH se delimitaba una Unidad de Normalización, que incluye la totalidad de la manzana delimitada por las calles Platerías, Obispo Agustín, Tovasol y la plaza de la Concatedral, con el objetivo principal de resolver el estrechamiento que se produce en la Calle Platerías en su encuentro con la Calle Obispo Agustín, dando una ordenación de volúmenes indicativa para la manzana resultante. El presente PERI divide la Unidad original en dos de menor tamaño, AA-1 y AA-2, para facilitar su desarrollo.

**DATOS GENERALES**

| TIPO DE ACTUACIÓN | Mixta: Normalización de fincas y Urbanización |
|---|---|

**PARCELAS INCLUIDAS EN LA ACTUACIÓN**

| REFERENCIA CATASTRAL | SUPERFICIE m2s |
|---|---|
| 5041107WM4254S | 278 |
| 5041108WM4254S | 180 |
| ESPACIO PÚBLICO | 0 |
| **TOTAL** | **458** |

**OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN**

Partiendo de los datos del PERIPCH se diseña una nueva solución que cumple con los objetivos planteados y que soluciona aspectos no resueltos anteriormente.

La propuesta del PERI para la AA-1 cuenta con el mantenimiento del edificio de viviendas de la Calle Platerías 4 y 6 (en la AA-2), proponiéndose la ordenación de la AA-1 en dos volúmenes de 4 plantas, utilizando uno de ellos para ocultar la medianera posterior de dicho edificio.

El segundo volumen configura el frente a la Calle Obispo Agustín, ajustándose al cambio de alineación previsto ya en el PGOU.

Esta distribución de volúmenes permite la apertura visual hacia la Concatedral y un paso peatonal ajardinado.

**DATOS DE ORDENACIÓN**

| SUPERFICIES (m2s) | INICIAL | FINAL |
|---|---|---|
| SUPERFICIE PRIVADA | 458 | 293 |
| SUPERFICIE PÚBLICA | 0 | 165 |
| **TOTAL** | **458** | **458** |

| EDIFICABILIDAD (m2c) | PGOU \| PECH | PERI |
|---|---|---|
| RESIDENCIAL | 954 | 954 |

| MANZANA | M1 | TOTAL |
|---|---|---|
| SUP. TOTAL (m2s) | 331 | **331** |
| SUP. OCUPADA (m2s) | 239 | **239** |
| SUP. LIBRE (m2s) | 93 | **93** |
| ALTURA (nº plantas) | 4 | |
| EDIFICABILIDAD (m2c) | 954 | **954** |



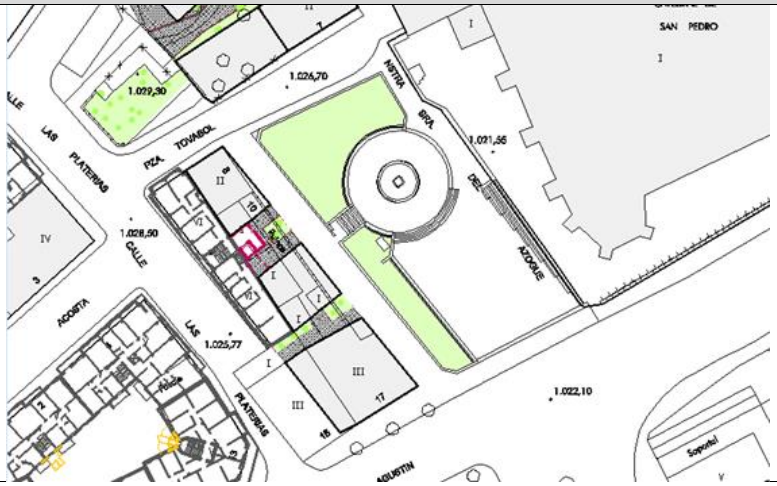
CV: BOCYL-D-27072021-19

| ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO | AA-1 |
|---|---|
| NOMBRE | CALLE PLATERÍAS 1 |

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL

### IMAGEN DE LA PROPUESTA




### ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

| | VIARIO |
|---|---|
| PRECIO UNITARIO | 80,00 € |
| SUPERFICIE (m2) | 165 |
| PRECIO TOTAL | 13.200,00 € |

Corresponde al Ayuntamiento la urbanización del viario.



CV: BOCYL-D-27072021-19

## ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

**AA-2**

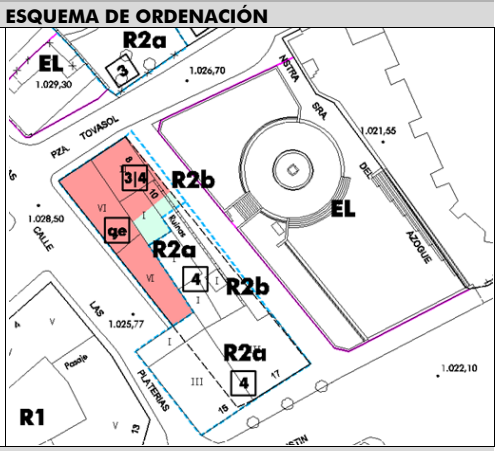
| NOMBRE | CALLE PLATERÍAS 2 |
|---|---|

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

### DATOS GENERALES

**LOCALIZACIÓN**

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**




**DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES**

Está situada al Este del Ámbito del PERI, junto a la Concatedral, formando parte del Conjunto Histórico. En el PERIPCH se delimitaba una Unidad de Normalización, que incluye la totalidad de la manzana delimitada por las calles Platerías, Obispo Agustín, Tovasol y la plaza de la Concatedral, con el objetivo principal de resolver el estrechamiento que se produce en la Calle Platerías en su encuentro con la Calle Obispo Agustín, dando una ordenación de volúmenes indicativa para la manzana resultante. El presente PERI divide la Unidad original en dos de menor tamaño, AA-1 y AA-2, para facilitar su desarrollo.

**DATOS GENERALES**

| TIPO DE ACTUACIÓN | Mixta: Normalización de fincas y Urbanización |
|---|---|

**PARCELAS INCLUIDAS EN LA ACTUACIÓN**

| REFERENCIA CATASTRAL | SUPERFICIE m2s |
|---|---|
| 5041109WM4254S | 141 |
| 5041110WM4254S | 64 |
| 5041111WM4254S | 34 |
| ESPACIO PÚBLICO | 28 |
| **TOTAL** | **267** |

**OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN**

Partiendo de los datos del PERIPCH se diseña una nueva solución que cumple con los objetivos planteados y que soluciona aspectos no resueltos anteriormente.

La propuesta del PERI para la AA-2 cuenta con el mantenimiento del edificio de viviendas de la Calle Platerías 4 y 6 (en la AA-2), proponiéndose la ordenación del resto de la AA en dos volúmenes de 3 / 4 plantas, que ocultan la medianera posterior de dicho edificio y conforman un patio jardín de acceso en el que se sitúan los portales y un ascensor que puede dar servicio tanto a los nuevos volúmenes como al edificio de la calle Platerías.

Se permite un volumen de 15 m de altura a cornisa adosado a la medianera del edificio de Platerías, con un fondo máximo de 3,5 m medidos perpendicularmente desde la misma. El resto del edificio deberá ajustarse a las alturas establecidas en el PGOU (13 m para 4 plantas y 10 m para 3 plantas)

Las superficies totales resultantes son:

| MANZANA | TOTAL |
|---|---|
| SUP. TOTAL (m2s) | 247 |
| SUP. OCUPADA (m2s) | 221 |
| SUP. LIBRE (m2s) | 26 |
| EDIFICABILIDAD (m2c) | 967 |

**DATOS DE ORDENACIÓN**

| SUPERFICIES (m2s) | INICIAL | FINAL |
|---|---|---|
| SUPERFICIE PRIVADA | 239 | 247 |
| SUPERFICIE PÚBLICA | 28 | 20 |
| **TOTAL** | **267** | **267** |

| EDIFICABILIDAD (m2c) | PGOU \| PECH | PERI |
|---|---|---|
| RESIDENCIAL EXISTENTE | 705 | 705 |
| RESIDENCIAL NUEVA | 262 | 262 |
| **MANZANA** | *PARCELA 09 EXISTENTE* | **PARCELAS 10-11** |
| SUP. TOTAL (m2s) | *141* | 106 |
| SUP. OCUPADA (m2s) | *141* | 80 |
| SUP. LIBRE (m2s) | *0* | 26 |
| ALTURA (nº plantas) | *5* | 3 / 4 |
| EDIFICABILIDAD (m2c) | *705* | **262** |

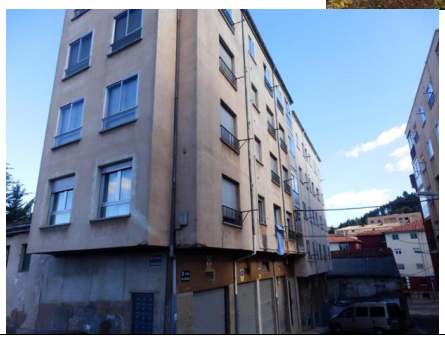


CV: BOCYL-D-27072021-19

| ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO | | AA-2 |
|---|---|---|
| NOMBRE | CALLE PLATERÍAS 2 | |

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL



### IMAGEN DE LA PROPUESTA

### ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

| | VIARIO |
|---|---|
| PRECIO UNITARIO | 80,00 € |
| SUPERFICIE (m2) | 20 |
| PRECIO TOTAL | 1.600,00 € |

De las anteriores cantidades, corresponde al Ayuntamiento la urbanización del viario.



CV: BOCYL-D-27072021-19

## ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

**AA-3**

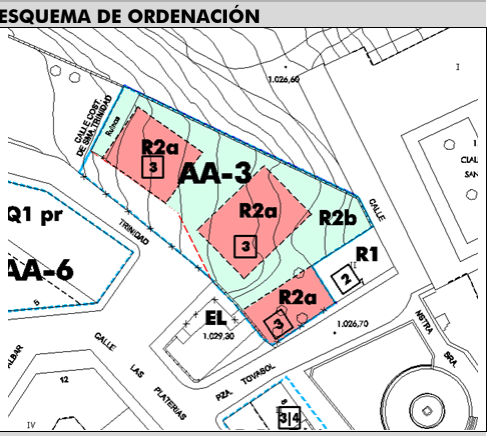
| NOMBRE | CALLE TOVASOL |
|---|---|

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

### DATOS GENERALES

**LOCALIZACIÓN**

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**




**DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES**

Este ámbito quedaba recogido en el PERIPCH, con el objetivo de completar la ordenación en el entorno del Claustro de San Pedro y Concatedral. Incluye la parcela 03 de la manzana 48420. Está incluida en el entorno de protección del Claustro de San Pedro.

En la actualidad es una parcela libre de edificación entre las Calles Tovasol, Trinidad y Nuestra Señora de Azogue, completando la manzana una edificación de 2 plantas en la esquina sureste.

La ordenación prevista en el PGOU 2012 y en el PERIPCH asigna una edificabilidad de 1,25 $m^2/m^2$ y señala como ordenación indicativa un volumen que completa el de la parcela 04 y un bloque de tres plantas, en sentido Norte-Sur.

**DATOS GENERALES**

| TIPO DE ACTUACIÓN | Mixta: Normalización de fincas y Urbanización |
|---|---|

PARCELAS INCLUIDAS EN LA ACTUACIÓN

| REFERENCIA CATASTRAL | SUPERFICIE m2s |
|---|---|
| 4842003WM4254S | 1112 |

**OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN**

Partiendo de estos datos, el presente PERI diseña una nueva solución que cumple con los objetivos planteados y que soluciona aspectos no resueltos anteriormente.

Respecto a la volumetría propuesta por el PEERI-PECH se modifican aspectos importantes, ya que éste planteaba como solución una pieza con desarrollo paralelo a la calle Tovasol que penalizaba las vistas de la Concatedral desde el interior del barrio y generaba unas alturas excesivas dada la pendiente de la calle.

La propuesta del PERI mantiene el volumen edificable previsto en el planeamiento previo, ordenándolo en tres volúmenes. El primero completa el frente sureste con una edificación de 3 plantas, dividiéndose el bloque longitudinal en dos de menor tamaño, de forma que no se produzca una barrera entre el barrio y el Claustro.

**DATOS DE ORDENACIÓN**

| SUPERFICIES (m2s) | INICIAL | FINAL |
|---|---|---|
| SUPERFICIE PRIVADA | 1.112 | 987 |
| SUPERFICIE PÚBLICA | - | 125 |
| **TOTAL** | **1.112** | **1.112** |

| EDIFICABILIDAD (m2c) | PGOU \| PECH | PERI |
|---|---|---|
| RESIDENCIAL | 1.389 | 1.389 |

| MANZANA | M1 | TOTAL |
|---|---|---|
| SUP. TOTAL (m2s) | 1.097 | **1.097** |
| SUP. OCUPADA (m2s) | 463 | **463** |
| SUP. LIBRE (m2s) | 634 | **634** |
| ALTURA (nº plantas) | 3 | |
| EDIFICABILIDAD (m2c) | 1.389 | **1.389** |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO | AA-3 |
|---|---|
| NOMBRE | CALLE TOVASOL |

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL

### IMAGEN DE LA PROPUESTA

### ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

| | VIARIO |
|---|---|
| PRECIO UNITARIO | 80,00 € |
| SUPERFICIE (m2) | 125 |
| PRECIO TOTAL | 10.000,00 € |
| | |
| TOTAL | 10.000,00 € |

Se ajusta la alineación de la calle Santísima Trinidad manteniendo el ancho del tramo ya completado. Estos gastos de urbanización corren a cargo de los promotores de la actuación.



CV: BOCYL-D-27072021-19

## ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

**AA-4 a-b**

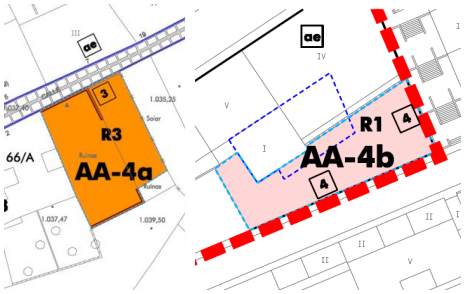
**NOMBRE** CALLE REAL – CALLE DIEGO MARTÍNEZ DE TARDESILLAS

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

### DATOS GENERALES

**LOCALIZACIÓN**

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**




**DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES**

El ámbito del PERI presenta una notable necesidad de nuevos equipamientos, no existiendo parcelas de titularidad pública disponibles. En este contexto, surge la oportunidad de obtener una parcela en la calle Real, en este momento ocupada por las ruinas de un edificio de cierto interés para equipamiento.

Así, se delimita un Ámbito de Actuación Aislada discontinuo, que incluye:

- Las parcelas 4839808, 09 y 10, con calificación residencial y de titularidad privada, situadas en la calle Real.
- La parcela 5240810, con titularidad pública y calificación de equipamiento público, situada en la C/ Diego Martínez Tardesillas.

**DATOS GENERALES**

| | |
|---|---|
| TIPO DE ACTUACIÓN | Mixta: Normalización de fincas y Urbanización |

**PARCELAS INCLUIDAS EN LA ACTUACIÓN**

CALLE REAL

| PARCELA | SUPERFICIE | USO |
|---|---|---|
| 4839808 | 318 | Residencial (R3) |
| 4839809 | 91 | Residencial (R3) |
| 4839810 | 96 | Residencial (R3) |
| TOTAL | 505 | |

CALLE DIEGO MARTÍNEZ DE TARDESILLAS

| PARCELA | SUPERFICIE | USO |
|---|---|---|
| 5240810 | 409 | Equipamiento (EQ) |
| TOTAL | 409 | |

### OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Las características de forma y situación de ambas parcelas recomiendan un intercambio de las calificaciones de las mismas, así:

- Se recuperan los restos del edificio catalogado en la calle Real con la instalación de un equipamiento conservando la volumetría original. Se asigna la ordenanza R3, que permite el uso de equipamiento y, al mismo tiempo, garantiza la conservación del edificio existente, la volumetría y el carácter de fachada contigua de la calle.
- Se completa la manzana residencial de la Calle Diego Martínez Tardesillas con la misma tipología de la edificación existente. Esta última parcela es de forma alargada y con importante pendiente, con dificultad para la instalación de un equipamiento de dimensiones aptas para los usos que debería albergar, mientras que resulta adecuada para completar una manzana cerrada residencial.

### DATOS DE ORDENACIÓN

CALLE REAL

| PARCELA | SUPERFICIE | USO | NORMA ZONAL |
|---|---|---|---|
| EQUIPAMIENTO PÚBLICO | 505 | Equipamiento | R3 Manzana Casco Histórico |
| TOTAL | 505 | | |

CALLE DIEGO MARTÍNEZ DE TARDESILLAS

| PARCELA | SUPERFICIE | OCUPACIÓN PLANTA (4PL) | Nº PLANTAS | EDIFICABILIDAD PERI | USO | NORMA ZONAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RESIDENCIAL | 409 | 368 | 1 \| 4 | 1.513 | Residencial | R1 Manzana Cerrada |
| TOTAL | 409 | 368 | | 1.513 | | |



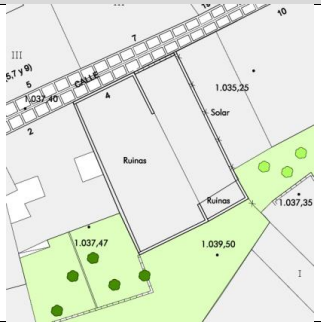
CV: BOCYL-D-27072021-19

| ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO | AA-4 a-b |
|---|---|
| NOMBRE | CALLE REAL – CALLE DIEGO MARTÍNEZ TARDESILLAS |

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL

### IMAGEN DE LA PROPUESTA



### ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

No se precisan obras de urbanización.



CV: BOCYL-D-27072021-19

## ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

**AA-5**

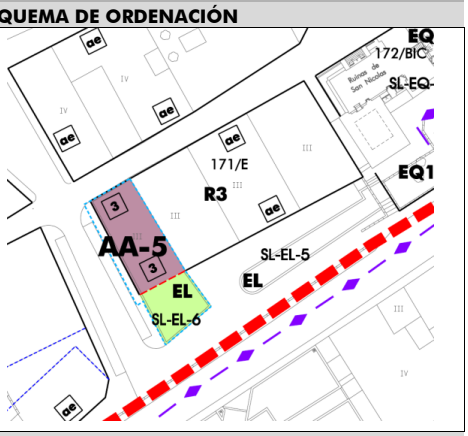
| NOMBRE | TRAVESÍA DE LAS POSTAS |
|---|---|

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

### DATOS GENERALES

**LOCALIZACIÓN**

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**




**DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES**

La actuación comprende los dos solares situados en la esquina de la Calle Real con la Travesía de Postas, 4939404 y 05. La parcela 04 albergaba un edificio incluido en el Catálogo de Protección del PERIPCH, hoy desaparecido.

En el PERIPCH se señalaban unas alineaciones que convertían en viario parte de dichas parcelas. Al no estar ejecutado este cambio de alineación, se delimita un ámbito de Actuación Aislada para su correcto desarrollo.

**DATOS GENERALES**

| TIPO DE ACTUACIÓN | Mixta: Normalización de fincas y Urbanización |
|---|---|

PARCELAS INCLUIDAS EN LA ACTUACIÓN

| REFERENCIA CATASTRAL | SUPERFICIE m2s |
|---|---|
| 4939404 | 286 |
| 4939405 | 29 |
| TOTAL | 315 |

**OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN**

Dadas las características de la parte posterior de las parcelas, con difíciles accesos por los desniveles existentes, se opta por delimitar un paso peatonal en la fachada y una zona verde que resuelva el desnivel.

**DATOS DE ORDENACIÓN**

| PARCELA | SUPERFICIE (m2s) | OCUPACIÓN PLANTA | Nº PLANTAS | EDIFICABILIDAD (m2c) | USO |
|---|---|---|---|---|---|
| RESIDENCIAL | 185 | 185 | 3 | 555 | Residencial (R3) |
| ESPACIO LIBRE | 99 | | | | |
| VIARIO TRAVESÍA POSTAS | 31 | | | | |
| **TOTAL** | **315** | | | **555** | |



CV: BOCYL-D-27072021-19

| ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO | | AA-5 |
|---|---|---|
| NOMBRE | TRAVESÍA DE LAS POSTAS | |

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL

### IMAGEN DE LA PROPUESTA

### ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

| | VIARIO | ESPACIO LIBRE |
|---|---|---|
| PRECIO UNITAR | 80,00 € | 40,00 € |
| SUPERFICIE (m | 51 | 79 |
| PRECIO TOTAL | 4.080,00 € | 3.160,00 € |
| | | |
| TOTAL | 7.240,00 € | |

Corresponde al Ayuntamiento la urbanización del viario.



CV: BOCYL-D-27072021-19

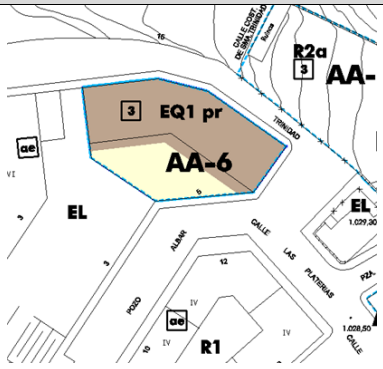
| ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO | AA-6 |
|---|---|
| NOMBRE | CALLE SANTÍSIMA TRINIDAD |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

### DATOS GENERALES

**LOCALIZACIÓN**

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**




**DATOS GENERALES**

| TIPO DE ACTUACIÓN | Normalización de fincas | PARCELAS INCLUIDAS EN LA ACTUACIÓN | REFERENCIA CATASTRAL | SUPERFICIE m2s |
|---|---|---|---|---|
| | | | 4941203 | 684 |

**DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES**

El ámbito de actuación aislada, en Suelo Urbano Consolidado, incluye una única parcela resultante del desarrollo de la **Modificación Puntual nº 10 del PERIPCH-94 relativa a la Unidad de Ejecución "UE1 Tovasol"**, aprobada por el pleno del Ayuntamiento de Soria con fecha 13/3/2003. El desarrollo del ámbito se realizó mediante Proyecto de Actuación aprobado en 2004 estando su urbanización completamente ejecutada y edificadas las parcelas residenciales previstas.

La parcela incluida en la AA-6 es la única todavía libre de edificación del desarrollo, identificada como B3 en el Proyecto de Actuación y con norma zonal "Equipamiento privado" de la MP nº10. Las condiciones de desarrollo de la parcela son las siguientes:

1. Ocupación: 100% de la parte señalada como equipamiento. 433,25 m2s.
2. Altura: Tres plantas, no permitiéndose planta de ático ni bajo cubierta por encima de ellas, salvo en la alineación con c/ Pozo Albar, donde habrá una planta de ático retranqueada 3,60 metros de la alineación
3. Edificabilidad: **1.153,16 m2** - 1,7 m2/m2 sobre el total de la parcela
4. Usos: Uso genérico: equipamiento; Uso característico: equipo en localización compacta; Usos compatibles: Los usos compatibles serán todos salvo el de viviendas e industrial, es decir, serán usos compatibles el comercial, las oficinas, los espectáculos, los centros de reunión y las dotaciones tales como **hoteles**, guarderías infantiles, residencias de ancianos, etc.

Posteriormente se aprueba el **PERIPCH de 2014** en el que, por error, se modifica la regulación para esta parcela:

1. Se cambia la norma zonal de aplicación a 4CH grado 3º, con una ocupación y edificabilidad inferior a la reconocida en la MP aprobada en 2003.
2. Se señala la parte libre de la parcela como zona verde, sin corresponder con el planeamiento aprobado ni con la realidad actual, ya que la parcela se encuentra registrada con toda su superficie y vallada, y si establecer ningún mecanismo para su posible obtención.

En los planos del PERIPCH de 2014 se grafía la parcela correspondiente al volumen previsto en la MP asignándola una ocupación del 100% de la misma y una altura permitida de 3 plantas cuando, en el caso de querer aplicar la norma zonal 4CH en su grado 3º se debería haber dibujado una ocupación que correspondiera con el 30% de la parcela delimitada y una altura máxima de 2 plantas.

Por tanto, se deduce que la ordenación establecida en el PERIPCH de 2014 tiene aspectos contradictorios en el mismo documento y que la ordenación correcta es la establecida en la documentación de la MP nº 10 del PERIPCH-94 aprobada en el año 2003.



CV: BOCYL-D-27072021-19

## ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO — AA-6

| NOMBRE | CALLE SANTÍSIMA TRINIDAD |
|---|---|

### OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

El objetivo principal de la delimitación de la Actuación Aislada es corregir los errores grafiados en el PERIPCH-2014 y, consecuentemente, devolver la ordenación a la situación original, además de:

1. Acotar los usos posibles para esta parcela, dentro del amplio listado que permitía tanto la norma zonal de "Equipamiento" de la MP como la norma zonal 4CH del PERIPCH, únicamente al uso Terciario Hotelero.
2. Ajustar la edificabilidad a las necesidades de desarrollo del uso en las condiciones y márgenes establecidos en el artículo 26, 40 y 41 del RUCyL para las modificaciones en suelo urbano consolidado.

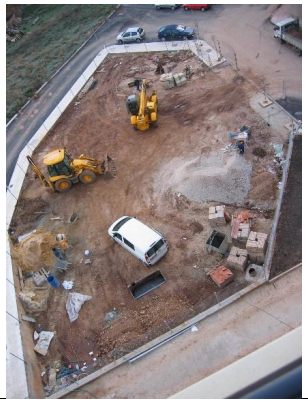
### DATOS DE ORDENACIÓN

- Norma zonal de aplicación EQ, con destino exclusivo de Terciario Hotelero (se señala esta calificación).
- Altura máxima: 3 plantas.
- Superficie calificada para uso hotelero: 498 m2s
- Superficie calificada para espacio libre privado: 186 m2s
- Ocupación: 100% de la zona calificada como hotelero; 0% en la zona calificada como espacio libre privado.
- Edificabilidad: 1.494 $m^2_c$
- Cesión de aprovechamiento: Equivalente económico del 5% del incremento señalado en el PERIPCH de 2014.
- Diferencia edificabilidad respecto al PERIPCH de 2014: 341 m2c (29,55% de incremento)

| PARCELA | SUPERFICIE (m2s) | OCUPACIÓN PLANTA | Nº PLANTAS | EDIFICABILIDAD (m2c) |
|---|---|---|---|---|
| TERCIARIO HOTELERO | 498 | 498 | 3 | 1.494 |
| ESPACIO LIBRE PRIVADO | 186 | 0 | 0 | - |
| **TOTAL** | **684** | | | **1.494** |

### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

#### FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL



### ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

No hay obras de urbanización en la AA





CV: BOCYL-D-27072021-19