

ARUSORIA

SAN PEDRO | ENTORNO DEL CARMEN
DELIMITACIÓN Y PLANIFICACIÓN DE
ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA
PLAN ESPECIAL DE
REFORMA INTERIOR

DOCUMENTO NORMATIVO
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

NOVIEMBRE 2019



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS
Jesús Rueda - M^o Ángeles Vega, ar
www.ruedavega.com



paisaje transversal
www.paisajetransversal.com







**DOCUMENTO NORMATIVO
DN-NU Normas Urbanísticas**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento contiene el Plan Especial de Reforma Interior para la delimitación de Área de Regeneración Urbana (ARU) aprobado inicialmente en fecha 4 de septiembre de 2020.

El Secretario General

NOVIEMBRE 2019





Cód. Validación: A9W3TGJHC7SNQL7Z3QRRA62XQ | Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 94

ÍNDICE

ÍNDICE 3	
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	EFFECTOS. 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.	ORDENANZAS ZONALES. 29
3.1	DEFINICIÓN 29
3.2	RELACIÓN DE ORDENANZAS ZONALES 29
3.3	ORDENANZAS 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
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	63
4.2	CONDICIONES GENERALES DE LA INSTALACIÓN	64
4.2.1	NORMATIVA DEL PGOU	64
4.2.2	SOLUCIÓN TIPO DE TORRE	64
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



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, noviembre de 2019

Por el equipo redactor:



Jesús M^a Rueda Colinas
Arquitecto





Cód. Validación: A9W3TGJHC7SNQL7Z3QRRA62XQ | Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 94

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.



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.



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 Ordenanza 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 su situación e intensidad, se distinguen:

- **Uso Alternativo:** Uso pormenorizado que, excepcionalmente, puede sustituir al uso principal, con las limitaciones que establezca la propia Ordenanza.
 - **Uso Complementario:** Es aquel uso pormenorizado que puede coexistir con el principal en un determinado edificio o parcela. La Ordenanza 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 Ordenanza 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:

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
 - 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

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 efectos de establecer su admisibilidad, limitación o prohibición en cada caso, conforme



a lo que con carácter particular se detalle para cada Zona de Ordenanza 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 aquellas 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. Envoltente del edificio:
6. Fachadas
7. Cubiertas.



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.



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 zona de ordenanza 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



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 ordenanza específica 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.



- 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.



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 TIPOLOGICA

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 Ordenanzas.



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 zona de ordenanza.

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:

- 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.
- Construcciones o instalaciones situadas en terrenos calificados como zona verde, equipamiento o infraestructura.
- Construcciones o instalaciones situadas en edificios cuya eliminación total sea necesaria para la ejecución de planeamiento.
- Usos situados en las construcciones o instalaciones indicadas en los puntos anteriores.



- 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.



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.



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 ordenanza 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 <i>(Conforme a los conceptos definidos en el artículo 19 del texto modificado del RUCyL)</i>	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	
	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 tamaño. No se permite la instalación de nuevos ascensores, sustitución de los existentes u otros que mejorasen las condiciones de seguridad y accesibilidad.
Otras	AUTORIZABLE (3)	PERMITIDA	PERMITIDA	(3) Únicamente las necesarias para el cumplimiento de las condiciones definidas en el artículo 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 2.3.5.2-2) de la Normativa



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 acuerdos 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 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 salubridad y habitabilidad.
	Otras	PROHIBIDA	AUTORIZABLE (5)	AUTORIZABLE (5)	(5) Únicamente para el mantenimiento de las condiciones de salubridad, accesibilidad básica, habitabilidad y del ornato público.



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 partes que originan la de fuera de orden disconformidad
	Elementos adaptados a normativa	PERMITIDA	PERMITIDA	PERMITIDA	
CAMBIO DE USO		AUTORIZABLE (14)	AUTORIZABLE (14)	AUTORIZABLE (14)	(14) Ajustándose regulación de usos Normativa aplicable.

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





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	

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.



3. ORDENANZAS 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 ordenanzas aplicables en cada zona y definidas en la presente normativa.

3.2 RELACIÓN DE ORDENANZAS ZONALES

El ámbito de cada una de las zonas de ordenanza 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 ordenanza 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 ordenanza 2CH en el PERIPCH del Conjunto Histórico de Soria.

R2b RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO - ESPACIO LIBRE

Corresponde con los espacios libres interbloques de la ordenanza R2.

R3 RESIDENCIAL MANZANA CASCO HISTÓRICO.

Corresponde con el ámbito señalado con la ordenanza 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 ordenanza 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.



3.3 ORDENANZAS 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

USO PREDOMINANTE	LOCALIZACIÓN	
	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 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
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		
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



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 registrará 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.



- 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.



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 atenderán a lo establecido en el Código Civil.

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



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 beige.
 - 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.





Cód. Validación: A9W3TGJHC7SNQL7Z3QRRA62XQ | Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 94

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 ordenanza **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.

USO PREDOMINANTE	LOCALIZACIÓN	
	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

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.		



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 ordenanza 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 ordenanza 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.



Sobre rasante para R2b:

Cumplirá las condiciones de la edificación en la ordenanza 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 m²/m² sobre la parcela neta, desarrollada mediante Estudio de Detalle.

R2b: Cumplirá las condiciones de la edificación en la ordenanza 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 zona de ordenanza.

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.



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.





Cód. Validación: A9W3TGJHC7SNQL7Z3QRRA62XQ | Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 94

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

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.	



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.



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 atenderán a lo establecido en el Código Civil.

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

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.



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.





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



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 cumbre 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%.



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



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.



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

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 : 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 TERCARIO	
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.	



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
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	
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



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:



- 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.

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.





Cód. Validación: A9W3TGJHC7SNQL7Z3QRRA62XQ | Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 94

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	
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	

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 Ordenanza para el Tratamiento del Viario y los Espacios Libres que forma parte de la presente normativa del PERI.



4. ORDENANZA PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EXTERIORES EN FACHADA

4.1 DISPOSICIONES GENERALES

4.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza 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 registrará por lo dispuesto en la presente ordenanza, 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.

En lo no previsto en esta ordenanza 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 ordenanza, 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.

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.

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 perjuicio 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.



planta tipo



planta de acceso calle



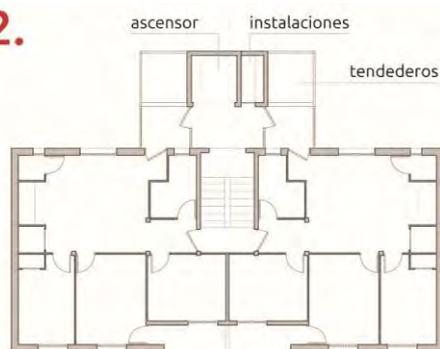
TIPO 2.

La escalera del bloque se localiza en fachada, pero con la meseta entre pisos hacia el lado exterior.

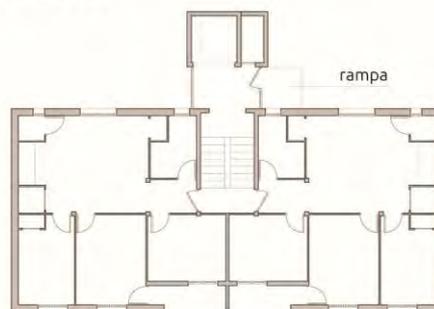
La torre debe retranquearse de la alineación para permitir un desembarco del ascensor que se abra hacia los laterales para habilitar el acceso directo a las viviendas.

Donde hubiera dimensión suficiente se habilitaría una conexión con la meseta intermedia de la escalera.

2.



planta tipo



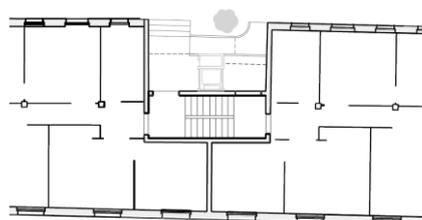
planta de acceso calle

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.

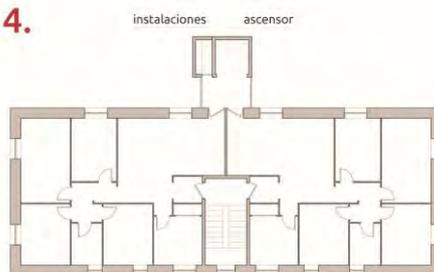
3.



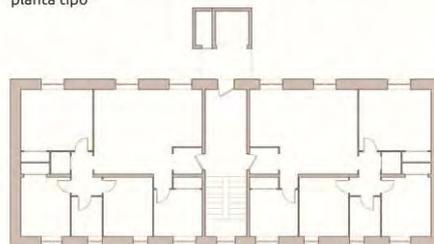
TIPO 4

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



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, discurren 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



- 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.
 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, peldañado, 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.



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 ordenanza.

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



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 ordenanza.
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



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 Ordenanza, 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.



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.



5. ORDENANZA PARA EL TRATAMIENTO DEL VIARIO Y LOS ESPACIOS LIBRES

5.1 DISPOSICIONES GENERALES

5.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza 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 ordenanza 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 presente 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 tráfico.
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.



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.



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 50 km/h.

5.2.2 ÁREAS DE COEXISTENCIA DE TRÁFICO CON PRIORIDAD PEATONAL

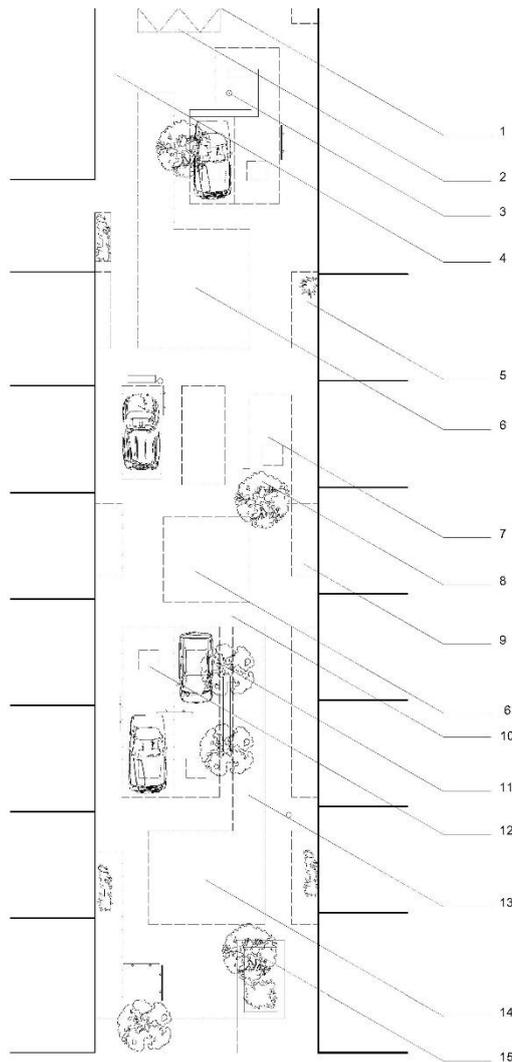
Se incluyen en esta categoría aquellas calles de uso peatonal prioritario, en las que se permite el aparcamiento y paso de automóviles condicionado a velocidades compatibles con el tránsito y la estancia de peatones.

Se establecen las siguientes condiciones de diseño:

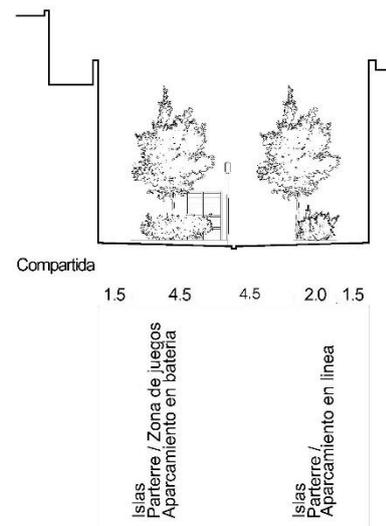
1. Estarán constituidas por una plataforma física única acondicionada para uso peatonal, sin que existan bordillos ni diferencias de nivel para segregación de tráficos, por la que podrán circular vehículos cediendo la prioridad a los peatones en todo punto de la calle.
2. El conjunto de los parámetros 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 “wooner” holandés. (Fuente: Instrucción para el Diseño de la Vías Públicas del Ayuntamiento de Madrid).





- 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



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 terrazas 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 Tard.
- 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.



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 futura 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.

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.



6. FICHAS NORMATIVAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUC

Las siguientes fichas recogen las determinaciones aplicables a cada una de las Unidades Aisladas.

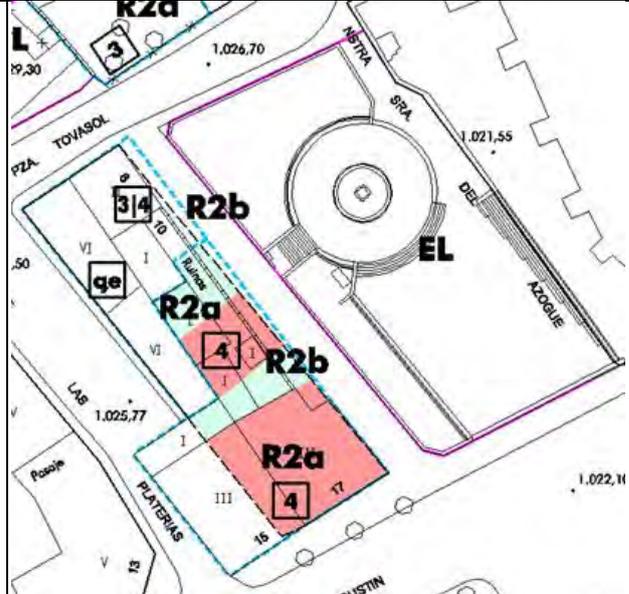




ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		AA-1
NOMBRE	CALLE PLATERÍAS 1	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

DATOS GENERALES

LOCALIZACIÓN	ESQUEMA DE ORDENACIÓN
	

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES **DATOS GENERALES**

<p>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.</p>	<p>TIPO DE ACTUACIÓN</p> <p>Mixta: Normalización de fincas y Urbanización</p>																																				
	<p>PARCELAS INCLUIDAS EN LA ACTUACIÓN</p>																																				
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>REFERENCIA CATASTRAL</th> <th>SUPERFICIE m2s</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5041107WM4254S</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>5041108WM4254S</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>ESPACIO PÚBLICO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table>	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE m2s	5041107WM4254S	27	5041108WM4254S	18	ESPACIO PÚBLICO		TOTAL	45																										
	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE m2s																																			
5041107WM4254S	27																																				
5041108WM4254S	18																																				
ESPACIO PÚBLICO																																					
TOTAL	45																																				
<p>OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN</p> <p>Partiendo de los datos del PERIPCH se diseña una nueva solución que cumple con los objetivos planteados y que soluciona aspectos no resueltos anteriormente.</p> <p>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.</p> <p>El segundo volumen configura el frente a la Calle Obispo Agustín, ajustándose al cambio de alineación previsto ya en el PGOU.</p> <p>Esta distribución de volúmenes permite la apertura visual hacia la Concatedral y un paso peatonal ajardinado.</p>	<p>DATOS DE ORDENACIÓN</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>SUPERFICIES (m2s)</th> <th>INICIAL</th> <th>FINAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SUPERFICIE PRIVADA</td> <td>458</td> <td>293</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE PÚBLICA</td> <td>0</td> <td>165</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>458</td> <td>458</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>EDIFICABILIDAD (m2c)</th> <th>PGOU PECH</th> <th>PERI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>954</td> <td>954</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>MANZANA</th> <th>M1</th> <th>TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SUP. TOTAL (m2s)</td> <td>331</td> <td>331</td> </tr> <tr> <td>SUP. OCUPADA (m2s)</td> <td>239</td> <td>239</td> </tr> <tr> <td>SUP. LIBRE (m2s)</td> <td>93</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>ALTURA (nº plantas)</td> <td>4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD (m2c)</td> <td>954</td> <td>954</td> </tr> </tbody> </table>	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
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																																			

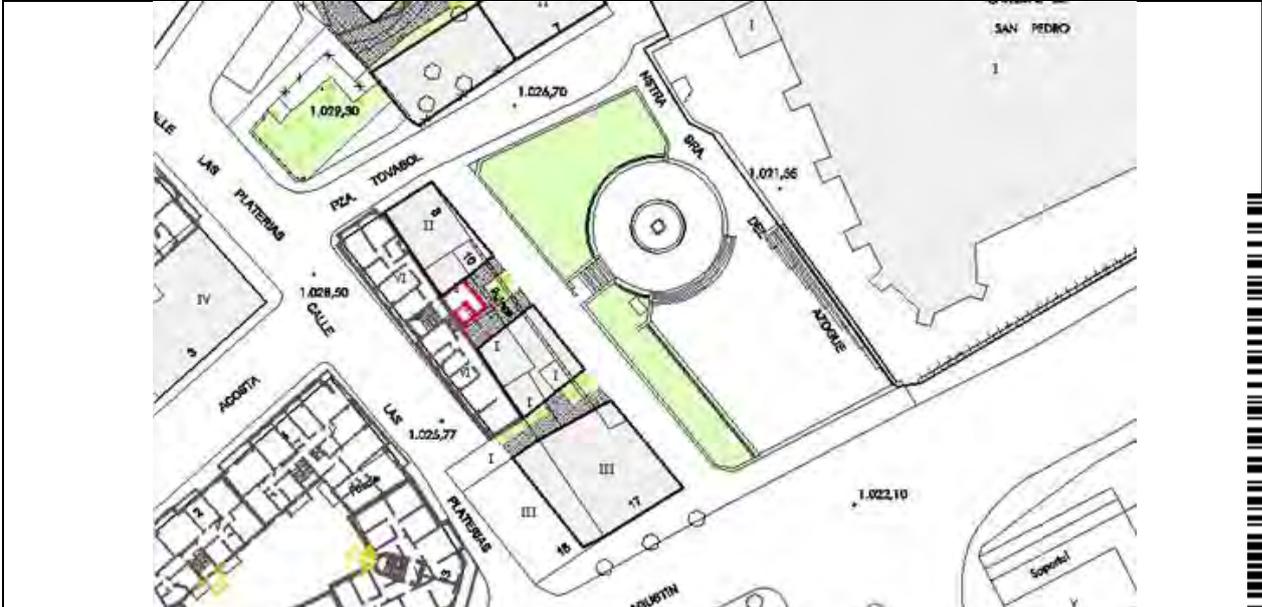


ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		AA-1
NOMBRE	CALLE PLATERÍAS 1	

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.

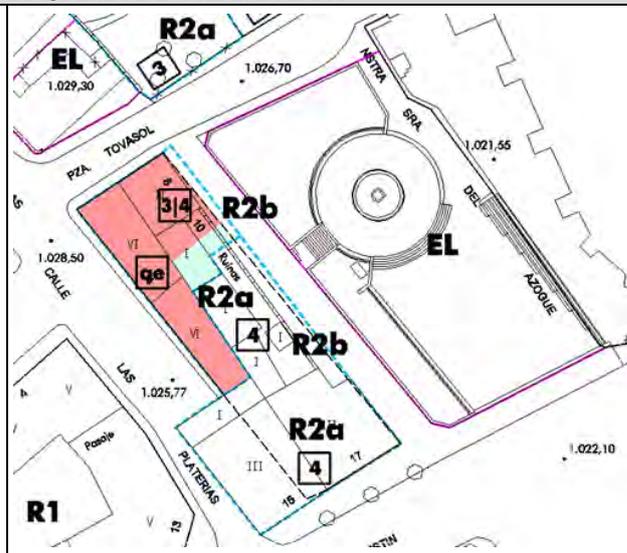


ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		AA-2
NOMBRE	CALLE PLATERÍAS 2	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

DATOS GENERALES

LOCALIZACIÓN ESQUEMA DE ORDENACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES DATOS GENERALES

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.

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 DATOS DE 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.

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	<i>PARCELA 09 EXISTENTE</i>	PARCELAS 10-1
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

Las superficies totales resultantes son:

MANZANA	TOTAL
SUP. TOTAL (m2s)	247
SUP. OCUPADA (m2s)	221
SUP. LIBRE (m2s)	26
EDIFICABILIDAD (m2c)	967



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	De las anteriores cantidades, corresponde al Ayuntamiento la urbanización del viario.
PRECIO UNITARIO	80,00 €	
SUPERFICIE (m2)	20	
PRECIO TOTAL	1.600,00 €	

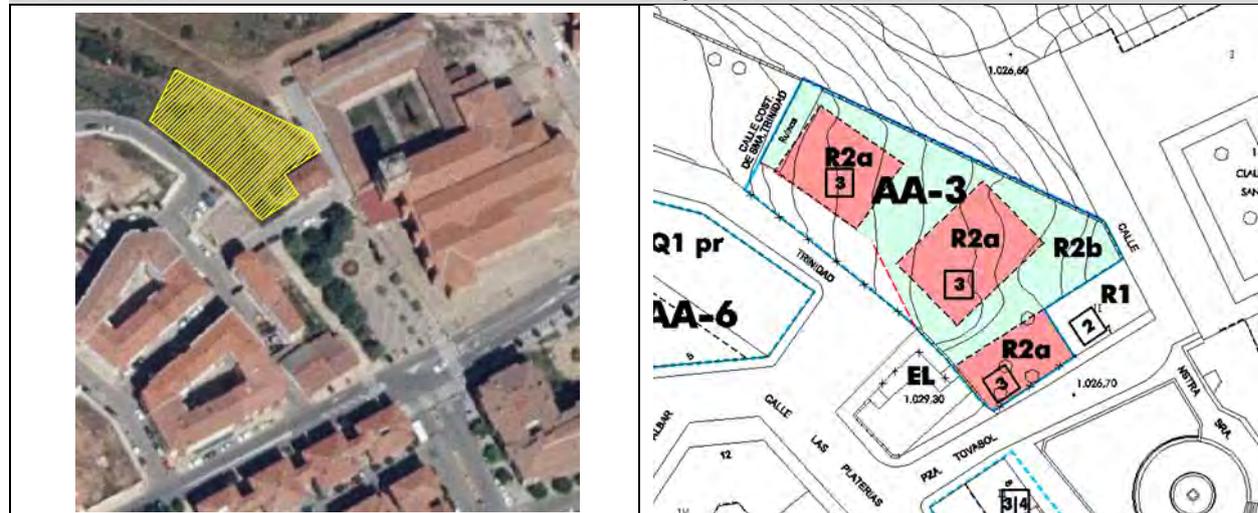


ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		AA-3
NOMBRE	CALLE TOVASOL	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

DATOS GENERALES

LOCALIZACIÓN ESQUEMA DE ORDENACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES DATOS GENERALES

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>La ordenación prevista en el PGOU 2012 y en el PERIPCH asigna una edificabilidad de 1,25 m²/m² y señala como ordenación indicativa un volumen que completa el de la parcela 04 y un bloque de tres plantas, en sentido Norte-Sur.</p>	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 DATOS DE ORDENACIÓN

<p>Partiendo de estos datos, el presente PERI diseña una nueva solución que cumple con los objetivos planteados y que soluciona aspectos no resueltos anteriormente.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>SUPERFICIES (m 2s)</th> <th>INICIAL</th> <th>FINAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SUPERFICIE PRIVADA</td> <td>1.112</td> <td>987</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE PÚBLICA</td> <td>-</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>1.112</td> <td>1.112</td> </tr> </tbody> </table>			SUPERFICIES (m 2s)	INICIAL	FINAL	SUPERFICIE PRIVADA	1.112	987	SUPERFICIE PÚBLICA	-	125	TOTAL	1.112	1.112					
	SUPERFICIES (m 2s)	INICIAL	FINAL																	
	SUPERFICIE PRIVADA	1.112	987																	
SUPERFICIE PÚBLICA	-	125																		
TOTAL	1.112	1.112																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>EDIFICABILIDAD (m 2c)</th> <th>PGOU PECH</th> <th>PERI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1.389</td> <td>1.389</td> </tr> </tbody> </table>			EDIFICABILIDAD (m 2c)	PGOU PECH	PERI	RESIDENCIAL	1.389	1.389												
EDIFICABILIDAD (m 2c)	PGOU PECH	PERI																		
RESIDENCIAL	1.389	1.389																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>MANZANA</th> <th>M1</th> <th>TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SUP. TOTAL (m2s)</td> <td>1.097</td> <td>1.097</td> </tr> <tr> <td>SUP. OCUPADA (m2s)</td> <td>463</td> <td>463</td> </tr> <tr> <td>SUP. LIBRE (m2s)</td> <td>634</td> <td>634</td> </tr> <tr> <td>ALTURA (nº plantas)</td> <td>3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD (m2c)</td> <td>1.389</td> <td>1.389</td> </tr> </tbody> </table>			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
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																		



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 (m ²)	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.



ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

AA-4 a-b

NOMBRE CALLE REAL – CALLE DIEGO MARTÍNEZ TARD

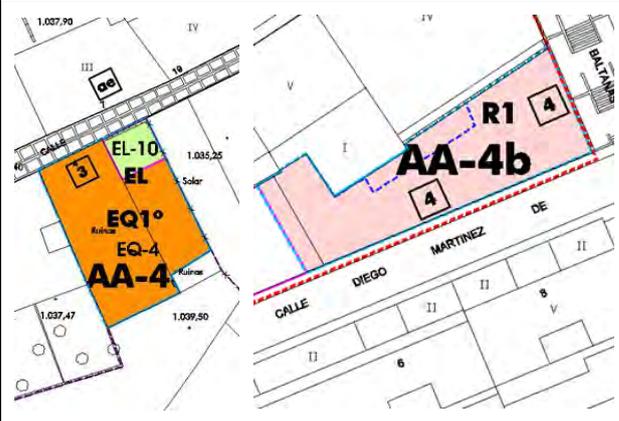
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

DATOS GENERALES

LOCALIZACIÓN



ESQUEMA DE ORDENACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES

El ámbito del PERI presenta una notable necesidad de nuevos equipamientos, fundamentalmente deportivos. 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 deportivo. 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 Tard y una pequeña parte de la zona verde adyacente (28 m²s).

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 TARD		
PARCELA	SUPERFICIE	USO
5240810	409	Equipamiento (EO)
ESPACIO LIBRE	28	Espacio libre (EL)
TOTAL	437	

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 y un pequeño espacio libre.
- Se completa la manzana residencial de la Calle Diego Martínez Tard 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
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	450	Equipamiento (EO)
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	53	Espacio libre (EL)
TOTAL	503	

CALLE DIEGO MARTÍNEZ TARD					
PARCELA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN PLANTA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD PERI-PEPCH	USO
RESIDENCIAL	409	391	4	1.564	Residencial (R1)
TOTAL	409	391		1.564	



ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		AA-4 a-b
NOMBRE	CALLE REAL – CALLE DIEGO MARTÍNEZ TARD	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL



IMAGEN DE LA PROPUESTA



ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

	ESPACIO LIBRE
PRECIO UNITARIO	80,00 €
SUPERFICIE (m²)	53
PRECIO TOTAL	4.240,00 €

Únicamente es necesario acondicionar el acceso al nuevo equipamiento, corriendo a cargo del Ayuntamiento.



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 DATOS GENERALES

<p>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.</p>	TIPO DE ACTUACIÓN	Mixta: Normalización de fincas y Urbanización							
	PARCELAS INCLUIDAS EN LA ACTUACIÓN								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>REFERENCIA CATASTRAL</th> <th>SUPERFICIE m²s</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4939404</td> <td>286</td> </tr> <tr> <td>4939405</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>315</td> </tr> </tbody> </table>	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE m ² s	4939404	286	4939405	29	TOTAL	315
REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE m ² s								
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 (m ² s)	OCUPACIÓN PLANTA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m ² c)	USO
RESIDENCIAL	185	185	3	555	Residencial (R3)
ESPACIO LIBRE	79				
VIARIO PEATONAL	20				
VIARIO TRAVESÍA	31				
TOTAL	315			555	



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

	VIA RIO	ESPA CIO LIBRE
PRECIO UNITA R	80,00 €	40,00 €
SUPERFICIE (m ²)	51	79
PRECIO TOTAL	4.080,00 €	3.180,00 €
TOTAL	7.240,00 €	

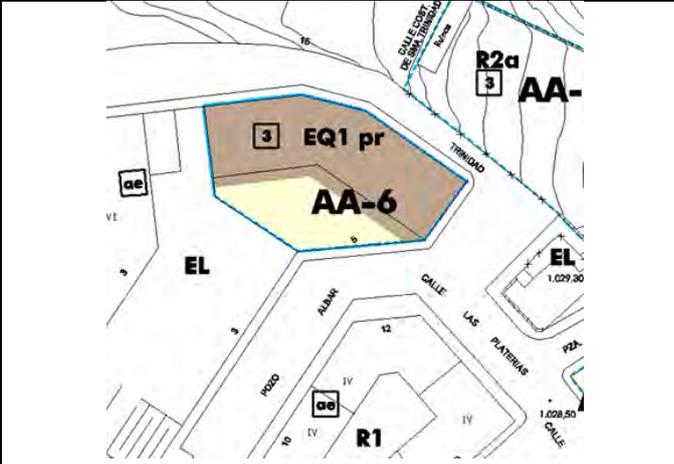
Corresponde al Ayuntamiento la urbanización del viario.



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	DE	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 ordenanza "Equipamiento privado" de la MP nº10. Las condiciones de desarrollo de la parcela son las siguientes:

- Ocupación: 100% de la parte señalada como equipamiento. 433,25 m2s.
- 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
- Edificabilidad: **1.153,16 m2** - 1,7 m2/m2 sobre el total de la parcela
- 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:

- Se cambia la ordenanza de aplicación a 4CH grado 3º, con una ocupación y edificabilidad inferior a la reconocida en la MP aprobada en 2003.
- Se señala la parte libre de la parcela como zona verde pública, sin corresponder con el planeamiento aprobado ni con la realidad actual, ya que la parcela se encuentra registrada con toda su superficie y vallada.

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 ordenanza 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 año 2003.



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 grafados 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 ordenanza de "Equipamiento" de la MP como la ordenanza 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.

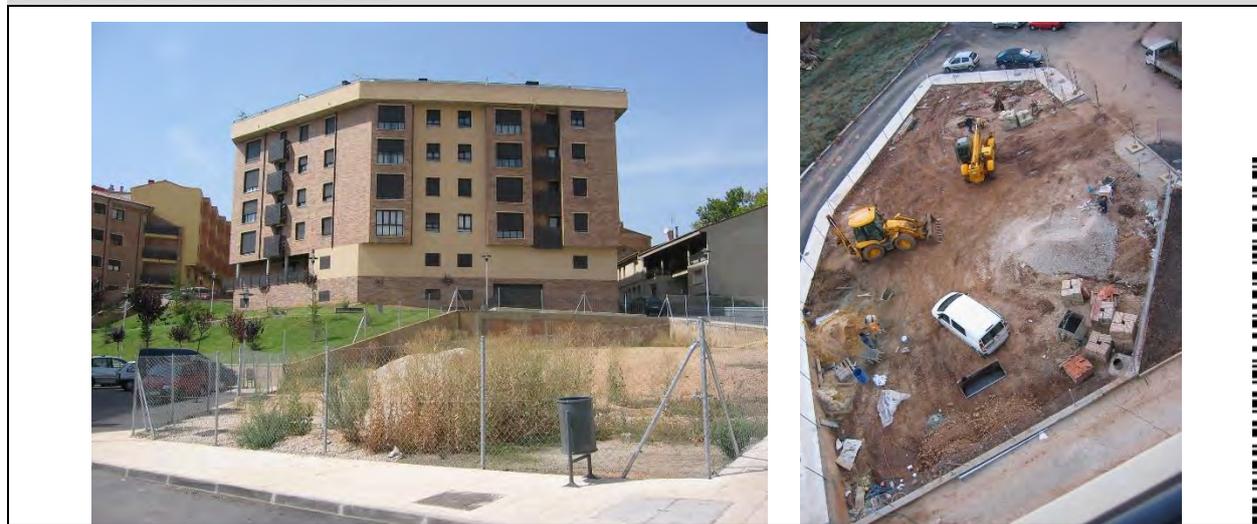
DATOS DE ORDENACIÓN

- Ordenanza 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 m².
- Cesión de aprovechamiento: Equivalente económico del 5% del incremento del reconocido s/ MPnº 10.
- Diferencia edificabilidad respecto a MPnº10: 341 m2c (29,55% de incremento)

PARCELA	SUPERFICIE (m2s)	OCUPACIÓN PLANTA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD AD (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

