

ARUSORIA

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

DOCUMENTO INFORMATIVO
DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA
Y DE DIAGNÓSTICO

DOCUMENTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA
JUNIO 2021



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.
Jesús Rueda- M^o Ángeles Vega, arquitectos
www.ruedavega.com



paisaje transversal
www.paisajetransversal.com



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

**DOCUMENTO INFORMATIVO
DI-MI Memoria Informativa y de Diagnóstico**

JUNIO 2021

0. ÍNDICE

1.	PRESENTACIÓN	5
2.	DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS GENERAL	7
2.1	ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN	7
2.1.1	OBJETIVOS	7
2.1.2	NECESIDAD Y CONVENIENCIA	7
2.1.3	JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	8
2.2	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	10
2.2.1	LA CIUDAD DE SORIA	10
2.2.2	SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PERI	11
2.2.3	DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS	13
2.2.4	DELIMITACIÓN	13
2.2.5	IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES	15
2.2.6	CONFIGURACIÓN	20
2.3	LOS DISTINTOS CONJUNTOS	22
2.3.1	PRADILLO	22
2.3.2	CALLE ARBOLEDA	25
2.3.3	SAN MARTÍN	29
2.3.4	SAN SATURIO	31
2.3.5	SANTÍSIMA TRINIDAD	34
2.3.6	MATADERO	35
2.3.7	POZO ALBAR	39
2.3.8	MIGUEL ÁLVAREZ	41
2.3.9	SAN PEDRO – SAN VICENTE	44
2.3.10	CARMEN - ZAPATERÍA	46
2.4	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	48
2.4.1	ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO	48
2.4.2	EL PLAN GENERAL DE SORIA.	48
2.4.1	EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CONJUNTO HISTÓRICO DE SORIA.	68
2.4.2	PROBLEMÁTICA DETECTADA	88
2.5	ANÁLISIS SOCIOLÓGICO	93
2.5.1	POBLACIÓN Y VIVIENDA	93
2.5.2	INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS	94
2.5.3	GRADO DE OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS	94
2.5.4	TENENCIA Y TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS	96
3.	ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TÉCNICO	97
3.1	INDICADORES URBANÍSTICOS	97
3.1.1	METODOLOGÍA	97
3.1.2	DENSIDAD DE VIVIENDA	99
3.1.3	COMPACIDAD ABSOLUTA	100
3.1.4	DENSIDAD DE EDIFICACIÓN	101
3.1.5	OCUPACIÓN PRIVATIVA	102
3.1.6	DOTACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO SOBRE EDIFICABILIDAD	103
3.1.7	DOTACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO SOBRE VIVIENDAS	104
3.1.8	ESPONJAMIENTO	105
3.1.9	PERMEABILIDAD	106
3.1.10	DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS	107

3.1.11	PROPORCIÓN DE VIARIO	108
3.1.12	ACCESIBILIDAD DEL VIARIO	109
3.1.13	DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS	110
3.2	TRANSPORTE PÚBLICO,	111
3.3	ACTIVIDAD	113
3.4	ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA EDIFICACIÓN	115
3.4.1	ÁREAS DE DIAGNÓSTICO	115
3.4.2	ASPECTOS COMUNES	115
3.4.3	GRUPO PRADILLO	119
3.4.4	CALLE ARBOLEDA	121
3.4.5	SAN MARTÍN	123
3.4.6	SAN SATURIO 1	125
3.4.7	SAN SATURIO 2	127
3.4.8	SANTÍSIMA TRINIDAD	129
3.4.9	MATADERO	131
3.4.10	POZO ALBAR	133
3.4.11	MIGUEL ÁLVAREZ	135
3.4.12	SAN PEDRO	137
3.4.13	SAN VICENTE	139
3.4.14	CARMEN	141
3.4.15	ZAPATERÍA	143
3.5	ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ESPACIO PÚBLICO	145
3.5.1	ASPECTOS GENERALES	145
3.5.2	ESPACIO LIBRE EN CALLE MONCAYO	146
3.5.3	ESPACIO LIBRE EN SAN PEDRO	148
3.5.4	ESPACIO LIBRE EN CALLE POSTAS	151
3.5.5	ESPACIO LIBRE CALLE DIEGO MARTÍNEZ DE TARDESILLAS	153
3.5.6	PLAZA DE RAMÓN AYLLÓN	155
3.5.7	PLAZA DE TIRSO DE MOLINA	157
3.5.8	NUESTRA SRA. DEL AZOGUE	159
3.5.9	TRAVESÍA DE LAS POSTAS	161
3.5.10	PLAZA DE CINCO VILLAS	163
3.5.11	TRAVESÍA N-234	165
3.5.12	EL VIARIO PÚBLICO	167
3.6	ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS	168
3.6.1	ABASTECIMIENTO DE AGUA	168
3.6.2	SANEAMIENTO	170
3.6.3	ELECTRICIDAD	172
3.6.4	ALUMBRADO PÚBLICO	173
3.6.5	RED DE GAS	175
3.6.6	TELECOMUNICACIONES	176
3.6.7	RESIDUOS URBANOS	177
4.	DIAGNÓSTICO PARTICIPATIVO.....	179
4.1	INTRODUCCIÓN	179
4.1.1	PLANTEAMIENTO	179
4.1.2	MAPA DE AGENTES	179
4.1.3	ACTIVIDADES DEL PROCESO PARTICIPATIVO	181
4.2	DESARROLLO DEL PROCESO PARTICIPATIVO	183
4.2.1	IMAGEN Y MATERIAL DIVULGATIVO	183
4.2.2	PRESENTACIÓN DEL PROCESO AL CONSEJO DE MEDIOAMBIENTE Y URBANISMO	185

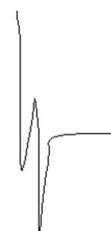
4.2.3	ENTREVISTAS CON AGENTES SOCIALES	186
4.2.4	TALLER DE PARTICIPACIÓN INFANTIL	190
4.2.5	ENCUESTA	191
5.	DIRECTRICES PARA LA PROPUESTA DE PERI.....	217
5.1	LÍNEAS ESTRATÉGICAS	217
6.	PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	219
7.	ANEXO: MEMORIA DE DELIMITACIÓN	221

1. PRESENTACIÓN

El presente documento constituye la **MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO 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 el artículo 450.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), con la finalidad de planificar las actuaciones de regeneración que precisa el ámbito para cubrir los objetivos de rehabilitación de la edificación y mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano previstos en el artículo 447 del mismo RUCyL.

El documento se ha redactado dentro de los trabajos de **“Delimitación y Planificación de un Área de Regeneración Urbana en Soria”**, contratados por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León. En este marco, la **MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO** recoge la información más relevante sobre el ámbito, el análisis de su situación actual y el diagnóstico de las problemáticas detectadas, orientando la parte propositiva del instrumento de planeamiento.

El trabajo ha sido elaborado por los equipos de **RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS**, estudio de arquitectura y urbanismo, en colaboración con **PAISAJE TRANSVERSAL SLL**, oficina especializada en planificación y diseño urbano integral.



Madrid, junio de 2021

2. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

2.1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

2.1.1 OBJETIVOS

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

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

Ya desde los primeros años de posguerra, en todas estas ciudades se desarrollaron múltiples iniciativas, intentando dar respuesta a esta demanda habitacional, por parte de distintos organismos e instituciones del Estado. Entre las muchas y muy diversas muestras de este período presentes en todas las ciudades de la región, se encuentran las actuaciones de las distintas promociones de vivienda social de los años 50, 60 y 70 desde los bordes del Casco Histórico de Soria hacia el este, en dirección al río Duero. Tras más de 60 años, estos conjuntos se enfrentan al envejecimiento de sus infraestructuras y construcciones, así como a cambios en sus funciones económicas y en su estructura demográfica.

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

2.1.2 NECESIDAD Y CONVENIENCIA

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

Todo ello genera un cuadro de **necesidades de intervención** sobre la realidad de estos barrios **de indiscutible interés social para las administraciones públicas implicadas**. Deberán satisfacer sus necesidades de rehabilitación y mejora de la calidad de vida, pero garantizando también la cohesión social, la integración de los

distintos grupos y la protección del medio ambiente, así como el fomento del sentido de pertenencia, la retención de los residentes y la atracción de nuevos habitantes.

2.1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

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

2.1.3.1 DELIMITACIÓN CONFORME A LOS CRITERIOS DE LA LUCYL Y LA ERUCYL

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

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

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

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

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

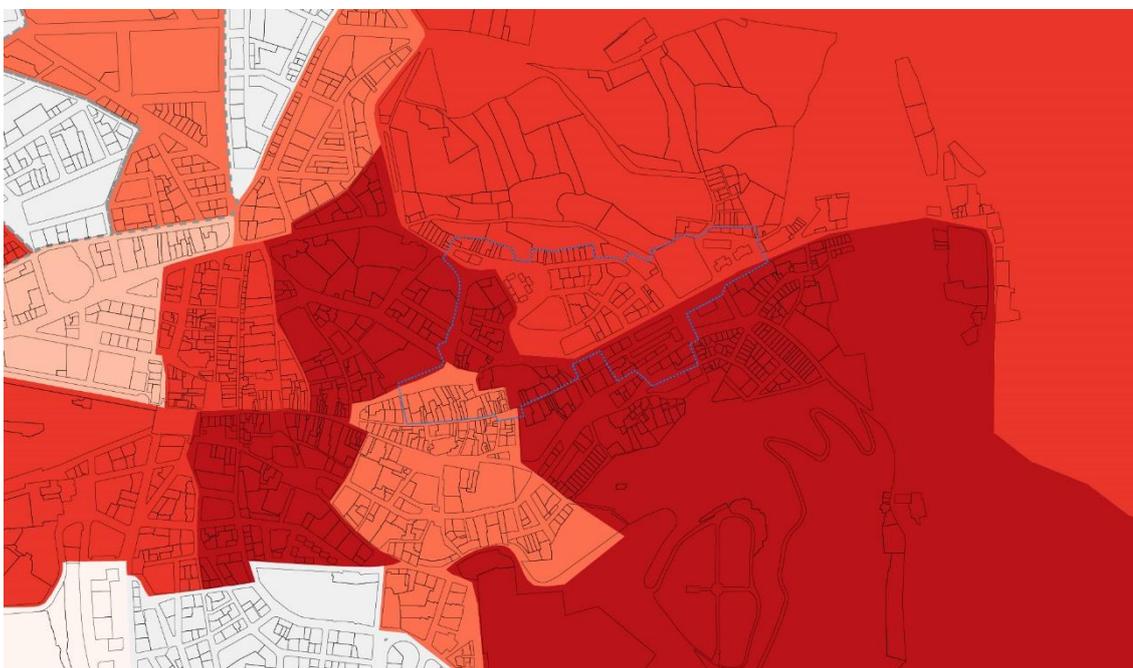
En este estudio se añaden otros 7 factores; calculables a partir de datos ofrecidos por el INE sobre secciones censales. Serían los siguientes:

1. FACTOR E: Porcentaje de población inmigrante.
2. FACTOR F: Porcentaje de población sin estudios.
3. FACTOR G: Porcentaje de viviendas vacías.
4. FACTOR H: Porcentaje de viviendas en alquiler.
5. FACTOR I: Porcentaje de viviendas con superficie útil menor de 60 m².

6. FACTOR J: Porcentaje de viviendas en edificio sin ascensor.
7. FACTOR K: Porcentaje de viviendas en estado deficiente, malo o ruinoso.

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

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



Delimitación del ámbito propuesto para ARU sobre INR corregido.

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

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

2.1.3.2 CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL ARTÍCULO 48 DEL PEV 2018-2021

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

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

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

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

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

Como Anexo-1 de la presente memoria informativa del PERI se adjunta una “Memoria de Delimitación” donde se describe de forma más pormenorizada el proceso de análisis y selección de los ámbitos considerados.

2.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

2.2.1 LA CIUDAD DE SORIA

La ciudad de Soria es la capital de la provincia del mismo nombre, situada en el extremo este de Castilla y León. Presenta una geografía muy irregular que combina la alta montaña con los valles más profundos. El río Duero, es un elemento de gran importancia estructural tanto en la provincia como en la ciudad.

El municipio de Soria se localiza en la mitad noroccidental de la provincia, con los siguientes datos cuantitativos:

Código INE: 42173

Superficie: 271,77 km²

Población (2018): 39.112 hab

Densidad (2018): 143,92 hab/km²

Altitud núcleo principal: 1.083 m

La ciudad de Soria tiene su origen en la repoblación que Alfonso I de Aragón llevó a cabo hacia el 1110, teniendo en la Edad Media gran importancia por la ganadería y el comercio de paños. Esta estructura medieval ocupa gran parte del núcleo actual, con importantes edificios realizados principalmente en el siglo XVI.

El tamaño del recinto amurallado medieval tenía un tamaño suficiente para incluir todos los desarrollos de la ciudad hasta finales del siglo XIX. En esos momentos, la ciudad inicia su expansión por el Oeste, con una topografía llana frente a los grandes desniveles existentes hacia el río Duero. Las siguientes expansiones datan ya del siglo XX, apoyadas en las carreteras de Madrid, Valladolid y Logroño.

Los Planes Generales que han ordenado Soria en el siglo XX datan de 1948, 1961 y, el actualmente vigente, de 2006. Simultáneamente a este último PGOU se redactó el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, aprobándose en 2014.

La gran extensión del Casco Histórico, derivada de la importancia de la cabaña ganadera, ha hecho que en el interior al antiguo recinto amurallado existieran vacíos que han sido ocupados a lo largo de los siglos XIX y XX, además de ámbitos ya consolidados con procesos de renovación urbana.

Además de la edificación entre medianerías de vivienda burguesa de finales del s. XIX y principios del XX, en los bordes del centro histórico se encuentran promociones de vivienda social de los años 50, 60 y 70.

2.2.2 SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PERI

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

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

Se trata de una zona muy diversa en cuanto a tipologías, antigüedad de la edificación, calidad y estado de conservación, en la que alternan edificios con alto valor patrimonial (Catedral de San Pedro, Convento de Carmelitas) con caserío tradicional, bloques de vivienda colectiva de los años 50 a 70 del siglo XX y promociones más recientes.

El ámbito incluye equipamientos tales como las instalaciones de la Policía Local o el Colegio de La Arboleda; así como edificios con valor patrimonial significativo, tales como la Catedral de San Pedro o el Convento del Carmen.

Presenta también espacios públicos de interés como el Parque de la Arboleda o la Plaza del Carmen.

Se incluyen en el ámbito promociones unitarias identificadas en la ERUCyL, incluyendo los conjuntos de Pradillo, San Saturio, Matadero, Miguel Álvarez y Barrio de San Pedro.

Además, se amplía el ámbito en su parte occidental, hacia el casco histórico, con los siguientes objetivos:

1. Aumentar el número de viviendas incluidas, toda vez que la existencia en la zona de grupos que ya han podido ser objeto de alguna actuación rehabilitadora subvencionada, podría determinar que el número de viviendas que pudieran optar a nuevas ayudas públicas fuera excesivamente reducido.
2. La gran superficie ocupada en la zona por algunas dotaciones y edificios de valor patrimonial provocaba que la extensión del ámbito no se correspondiera necesariamente con un mayor número de viviendas.
3. La inclusión de una pieza al este del ámbito con un gran número de viviendas unifamiliares, que en principio no son prioritarias a efectos de ayudas públicas, aconseja limitar la delimitación en esta zona, extendiéndola mejor hacia el casco.
4. Conveniencia de incorporar espacios públicos y tejido residencial entre las barriadas orientales y la parte más central del casco, con el objeto de paliar los problemas de conexión entre ambas. Se trata de superar la sensación de relativo aislamiento respecto del centro de la ciudad que se detecta en estas zonas, como consecuencia del desnivel topográfico existente y de la localización de los elementos de centralidad urbana más hacia la zona oeste del casco.
5. Conveniencia de dar continuidad a actuaciones iniciadas por el Ayuntamiento de Soria en el marco del proyecto LIFE+ People CO2Cero, en el que se establece un Área de Eco-inversión Preferente (AEP) para el establecimiento de medidas especiales de impulso y promoción de la inversión en ahorro y eficiencia energética en hogares y empresas. El AEP se elige vinculada al Corredor Urbano CO2Cero, el ámbito que une la plaza Mayor con la zona de las Márgenes del Duero, por tratarse de un área en estado de deterioro, con inmuebles en ruina, zonas degradadas, solares vacíos, etc.

Se propone, por tanto, coordinar y reforzar el trabajo iniciado a partir del proyecto LIFE+, que contemplaba en sus objetivos la regeneración urbana, e incidir en la vinculación del centro urbano con las Márgenes del Duero, aspiración recurrente y no conseguida de los distintos planes de la ciudad.

Como resumen, delimita un ámbito que recoge las promociones de vivienda más antiguas, situadas a lo largo del trazado de la travesía de la N-234 al este del casco, incorporando los barrios del entorno de la Plaza de San Pedro, la parte baja de las calles Real y Postas, el entorno de La Arboleda, los grupos de Pradillo y San Saturio, etc.; e incluyendo también la manzana entre la Plaza del Carmen y la Calle Zapatería, valorada como espacio de transición entre al casco histórico y el ensanche oriental de la ciudad.

La incorporación de ésta última, si bien no presenta similitudes ni características de homogeneidad con el tejido urbanístico del resto de la pieza delimitada, es conveniente por la presencia de espacios de oportunidad aptos para intervenciones de carácter público, que permitan abordar la mejora de las condiciones de conexión, accesibilidad y continuidad entre la zona baja de la ciudad y su casco histórico.

El ámbito presenta un estado desigual. Algunos edificios y zonas han sido objeto de renovación y rehabilitación, coexistiendo con otras más descuidadas. Parte del ámbito pertenece al antiguo ARI Zapatería-San Nicolás, declarado en 2004, por lo que muchos presentan rehabilitaciones recientes.



Localización del ámbito de ARU

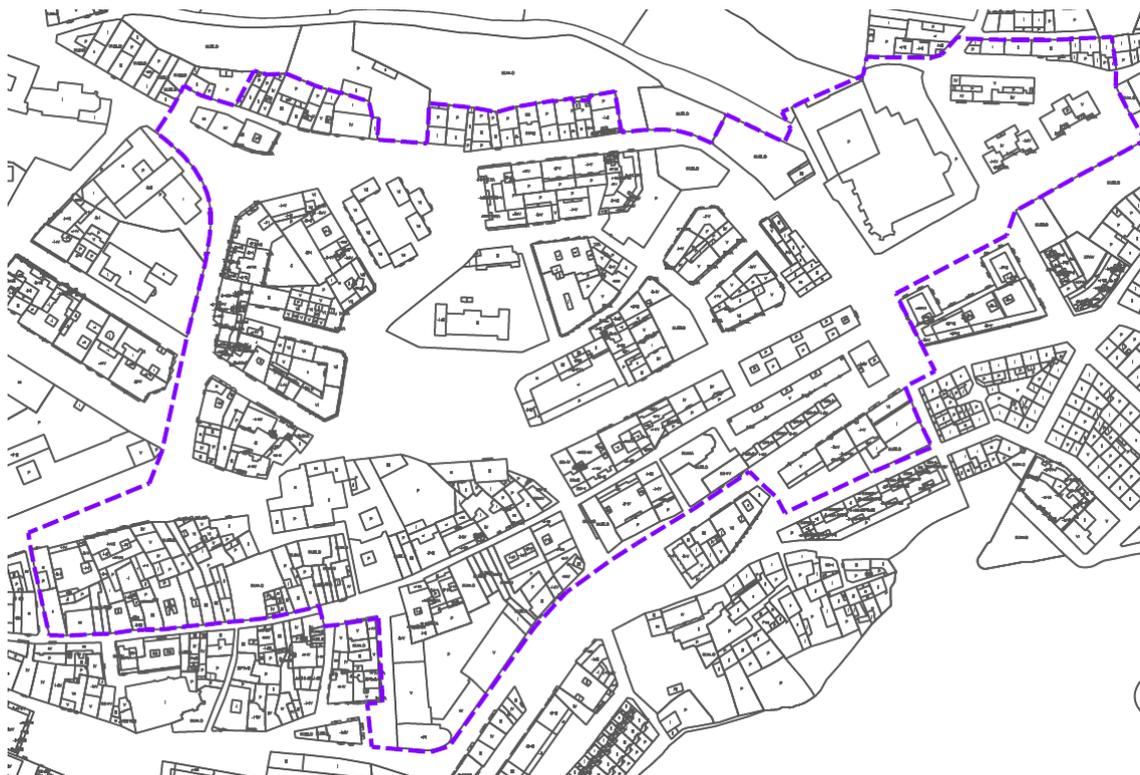
2.2.3 DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS

Las características básicas del ámbito son las siguientes:

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

2.2.4 DELIMITACIÓN

El ámbito ocupa una superficie de 11,887 Has, delimitado al norte por una línea quebrada que deja dentro del ámbito la Calle Santísima Trinidad; al Este por las calles San Vicente y San Agustín; al oeste por las calles Condes de Gómara y Aguirre; y al sur por una línea quebrada formada por tramos de la calle Diego Martínez de Tardesillas, calle Postas, travesía de la N-234 y, por último, de la calle Real.



Delimitación del ámbito del ARU sobre catastro.

Al ser un ámbito heterogéneo, cabe distinguir en su interior distintas situaciones y una serie de unidades de promoción o manzanas con características comunes que permiten aproximarnos al análisis de sus características.

1. Edificios que, por estado y época de construcción, serían susceptibles de intervención de rehabilitación parcial en aspectos relativos a accesibilidad, acondicionamiento térmico y ahorro energético.
2. Edificios de características similares a los anteriores pero que dado su deterioro requerirían intervenciones adicionales, llegando hasta la posibilidad de rehabilitación integral.
3. Edificios, ya sea de reciente construcción o rehabilitados, con condiciones de aislamiento y accesibilidad adecuadas y que, por tanto, no precisan de intervenciones al respecto.
4. Edificios en mal estado sin habitar que, por sus características o por su estado de ruina, precisarían una intervención que excede a lo planteado en el plan y cuyo destino es la renovación.

El presente documento se centra en el análisis y valoración de los dos primeros grupos. Así, en los siguientes apartados se incluye una descripción de estos grupos residenciales, con sus características básicas y la cuantificación de los edificios susceptibles de intervención.

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

2.2.5 IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES

2.2.5.1 RELACIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS POR DIRECCIÓN POSTAL

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

Inmuebles susceptibles de intervención de rehabilitación parcial

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

CL SANTÍSIMA TRINIDAD	1	1(D)	1(T)	2	3	4	6	7	11	13
CL SANZ OLIVEROS	7	9	10	11						
CL ZAPATERÍA	2	4	6	14	18	20	22	24	28	
CL MATADERO	2									
PZ RAMÓN AYLLÓN	1	2	3	4		11	12			
PZ TIRSO MOLINA	7	10								
PZA FUENTES CABREJAS	5									
TR POZO ALBAR	1	3								

Inmuebles susceptibles de intervención de rehabilitación integral

CL AGUIRRE	18									
CL SAN MARTIN	10(D)									
CL ZAPATERÍA	12	16								

Inmuebles de reciente construcción o en muy mal estado

CL CONDES DE GOMARA	2	4	6							
CINCO VILLAS	7	9								
CL OBISPO AGUSTÍN	2	3	5	15	17					
CL POSTAS	9	26	28	30	32	34				
TR POSTAS	2	4								
CL POZO ALBAR	2									
CL REAL	2	5	7	10	19	20	26	25	27	29
CL SAN JOSE OBRERO	4									
CL SAN MARTIN	18	26								
CL SANTÍSIMA TRINIDAD	5	8	9							
CL SANZ OLIVEROS	22									
CL ZAPATERÍA	8	10								
CL MATADERO	1									
PZ RAMÓN AYLLÓN	5	6	7	8	10					
CL TOVASOL	8	10								
PZA FUENTES CABREJAS	7									

2.2.5.2 RELACIÓN DE INMUEBLES CLASIFICADOS POR TIPO DE INTERVENCIÓN

A. RELACIÓN DE INMUEBLES SUSCEPTIBLES DE INTERVENCIÓN DE REHABILITACIÓN PARCIAL

Nº	MANZANA	PARCELA	Nº PARC./ MANZANA	REFCAT	DIRECCIÓN	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (m ²)	AÑO	Nº VIVIENDAS EDIFICIO	Nº LOCALES	Nº ALMACÉN ESTACIONAMEN TO	Nº PLAZAS GARAJE
1	47418	09	10	4741809WM4244S	CL ARBOLEDA 1	278,00	1.420,00	1967	12	0	4	0
2	47418	04	10	4741804WM4244S	CL ARBOLEDA 2	254,00	967,00	1969	8	2	1	0
3	47418	08	10	4741808WM4244S	CL ARBOLEDA 3	164,00	842,00	1970	8	0	4	0
4	47418	05	10	4741805WM4244S	CL ARBOLEDA 4	212,00	956,00	1970	8	0	1	0
5	47418	06	10	4741806WM4244S	CL ARBOLEDA 6	240,00	661,00	1950	5	0	1	0
6	47418	10	10	4741810WM4244S	CINCO VILLAS 1	476,00	1.656,00	1966	12	0	2	0
7	47418	03	10	4741803WM4244S	CINCO VILLAS 2	118,00	614,00	1970	4	1	0	0
8	47392	01	18	4739201WM4243N	CL AGUIRRE 10	214,00	472,00	1900	2	1	1	0
9	47392	02	18	4739202WM4243N	CL AGUIRRE 12	668,00	3.672,00	1979	20	3	1	18
10	47392	03	18	4739203WM4243N	CL AGUIRRE 16	765,00	3.771,00	1975	26	2	0	1
11	48400	03		4840003WM4244S	PZ CINCO VILLAS 5	304,00	657,00	1960	4	0	4	0
12	47392	17	18	4739217WM4243N	CL CARMEN 1	138,00	643,00	1970	4	0	1	0
13	47392	35	18	4739235WM4243N	CL COMÚN 2	238,00	478,00	1900	4	0		0
14	49412	14	9	4941214WM4244S	CL DEHESA SERENA 2-4	600,00	2.981,00	1972	30	0	0	41
15	48412	01	3	4841201WM4244S	CL MONCAYO 1	107,00	638,00	1963	12	0	0	0
16	48412	02	3	4841202WM4244S	CL MONCAYO 2	106,00	626,00	1963	12	0	0	0
17	48412	03	3	4841203WM4244S	CL MONCAYO 3	107,00	632,00	1963	12	0	0	0
18	47416	05	5	4741605WM4244S	CL MONCAYO 4	108,00	638,00	1963	12	0	0	0
19	47416	04	5	4741604WM4244S	CL MONCAYO 5	106,00	632,00	1963	12	0	0	0
20	47416	03	5	4741603WM4244S	CL MONCAYO 6	105,00	620,00	1963	12	0	0	0
21	47416	02	5	4741602WM4244S	CL MONCAYO 7	106,00	650,00	1963	12	0	0	0
22	47416	01	5	4741601WM4244S	CL MONCAYO 8	103,00	632,00	1963	12	0	0	0
23	49417	03	4	4941703WM4244S	CL OBISPO ACOSTA 1	294,00	1.200,00	1976	9	0	11	0
24	50410	04	4	5041004WM4244S	CL OBISPO ACOSTA 2	190,00	888,00	1970	8	0	6	3
25	49417	02	4	4941702WM4244S	CL OBISPO ACOSTA 3	203,00	855,00	1976	6	0	7	0
26	50410	01	4	5041001WM4254S	CL OBISPO ACOSTA 4	238,00	1.252,00	1971	14	0	1	4
27	50410	02	4	5041002WM4254S	CL OBISPO AGUSTÍN 13	194,00	890,00	1960	8	0	2	0
28	50411	09	1	5041109WM4254S	CL PLATERÍAS 4	120,00	754,00	1969	8	0	6	0
29	50401	04	4	5040104WM4244S	CL POSTAS 23	218,00	2.216,00	1958	8	0	0	1
30	52408	07	2	5240807WM4254S	CL POSTAS 24	259,00	997,00	1963	8	1	0	0
31	50401	03	4	5040103WM4244S	CL POSTAS 25	159,00	759,00	1958	8	0	0	8
32	50401	02	4	5040102WM4254S	CL POSTAS 27	162,00	762,00	1958	8	0	0	6
33	50401	01	4	5040101WM4254S	CL POSTAS 29	162,00	774,00	1958	8	0	0	8
34	50406	01	1	5040601WM4254S	CL POSTAS 31	275,00	1.222,00	1958	8	0	0	2
35	52408	01	2	5240801WM4254S	CL POSTAS 36	458,00	1.487,00	1962	8	2	0	0
36	49412	09	9	4941209WM4244S	CL POZO ALBAR 1	255,00	871,00	1975	8	0	0	9
37	49417	04	4	4941704WM4244S	CL POZO ALBAR 6	206,00	1.080,00	1980	8	0	0	6
38	49417	01	4	4941701WM4244S	CL POZO ALBAR 8	242,00	1.251,00	1980	8	0	0	7
39	48400	17	1	4840017WM4243N	CL REAL 3	132,00	285,00	1900	1	0	1	0

40	50409	01	1	5040901WM4244S	CL REAL 40-48	649,00	2.931,00	1958	32	1	0	0
41	49409	02	2	4940902WM4244S	CL REAL 59	258,00	626,00	1954	8	0	0	0
42	49409	01	2	4940901WM4244S	CL REAL 61	268,00	736,00	1954	8	0	0	0
43	50402	01	1	5040201WM4254S	CL REAL 63-67	884,00	2.952,00	1958	32	0	33	0
44	50414	01	1	5041401WM4254S	CL SAN AGUSTÍN 1-3	367,00	1.550,00	1960	16	0	0	0
45	49412	13	9	4941213WM4244S	CL SAN JOSE OBRERO 1	289,00	936,00	1971	10	0	0	13
46	49412	12	9	4941212WM4244S	CL SAN JOSE OBRERO 3	276,00	984,00	1972	10	0	0	0
47	48400	04		4840004WM4244S	PZ CINCO VILLAS 4	314,00	746,00	1960	4	1	1	0
48	48420	16	15	4842016WM4244S	CL SAN MARTIN 12	189,00	726,00	1955	3	0	1	0
49	48420	17	15	4842017WM4244S	CL SAN MARTIN 14	174,00	580,00	1957	5	0	2	0
50	48420	18	15	4842018WM4244S	CL SAN MARTIN 16	67,00	136,00	1960	1	0	1	0
51	48420	13	15	4842013WM4244S	CL SAN MARTIN 2	226,00	91,00	1949	1	0	0	0
52	48420	21	15	4842021WM4244S	CL SAN MARTIN 22	125,00	440,00	1975	3	0	1	0
53	48420	22	15	4842022WM4244S	CL SAN MARTIN 24	97,00	110,00	1961	1	0	0	0
54	47420	01	4	4742001WM4244S	PZ TIRSO MOLINA 7	321,00	1.175,00	1919	2	0	3	0
55	48420	14	15	4842014WM4244S	CL SAN MARTIN 4	220,00	117,00	1949	1	0	0	0
56	51440	11	5	5144011WM4254S	CL SAN VICENTE 1	155,00	121,00	1950	1	0	0	0
57	51440	10	5	5144010WM4254S	CL SAN VICENTE 3	119,00	241,00	1930	2	0	2	0
58	51440	09	5	5144009WM4254S	CL SAN VICENTE 5	222,00	375,00	1930	2	0	2	0
59	51440	08	5	5144008WM4254S	CL SAN VICENTE 7	230,00	176,00	1950	1	0	0	0
60	51440	07	5	5144007WM4254S	CL SAN VICENTE 9	105,00	75,00	1950	1	0	0	0
61	51421	01	1	5142101WM4254S	CL SANTA MONICA 1-3 - CL SANTA CRUZ 14	609,00	2.412,00	1958	32	0	0	0
62	51427	01	1	5142701WM4254S	CL SANTA MONICA 2-4	414,00	1.685,00	1964	16	0	0	0
63	48420	12	15	4842012WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 1	84,00	112,00	1960	1	0	0	0
64	48420	01	15	4842001WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 1 (D)	204,00	182,00	1952	1	0	0	0
65	48420	11	15	4842011WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 1 (T)	97,00	192,00	1952	1	0	0	0
66	48420	06	15	4842006WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 11	181,00	236,00	1960	1	0	0	0
67	48420	05	15	4842005WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 13	321,00	556,00	1985	2	0	0	0
68	49412	15	9	4941215WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 2	261,00	844,00	1972	10	0	0	14
69	48420	10	15	4842010WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 3	221,00	135,00	1960	1	0	0	0
70	49412	16	9	4941216WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 4	283,00	1.057,00	1974	10	0	0	0
71	49412	17	9	4941217WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 6	279,00	1.030,00	1972	10	0	0	0
72	48420	08	15	4842008WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 7	208,00	168,00	1950	2	0	0	0
73	47420	01	4	4742001WM4244S	PZ TIRSO MOLINA 8	321,00	1.175,00	1919	3	0	3	0
74	47401	02	5	4740102WM4244S	CL SANZ OLIVEROS 10	169,00	380,00	1940	4	0	2	0
75	47392	25	18	4739225WM4243N	CL ZAPATERÍA 14	203,00	435,00	1900	3	0	2	0
76	47392	06	18	4739206WM4243N	CL ZAPATERÍA 18	316,00	399,00	1919	1	0	0	0
77	47392	21	18	4739221WM4243N	CL ZAPATERÍA 2	153,00	312,00	1900	2	1	0	0
78	47392	27	18	4739227WM4243N	CL ZAPATERÍA 20	286,00	640,00	1900	3	1	6	0
79	47392	28	18	4739228WM4243N	CL ZAPATERÍA 22	393,00	1.357,00	1950	13	1	0	0
80	47392	29	18	4739229WM4243N	CL ZAPATERÍA 24	229,00	355,00	1900	3	1	0	0
81	47392	31	18	4739231WM4243N	CL ZAPATERÍA 28	182,00	703,00	1975	6	2	0	0
82	47392	12	18	4739212WM4243N	CL ZAPATERÍA 4	376,00	376,00	1900	1	0	0	0
83	47392	22	18	4739222WM4243N	CL ZAPATERÍA 6	53,00	159,00	1900	1	0	1	0
84	50410	03	4	5041003WM4244S	CT MATADERO 2	337,00	1.615,00	1974	12	1	6	0
85	47401	16	5	4740116WM4244S	PZ RAMÓN AYLÓN 1	110,00	367,00	1920	3	0	1	0

86	48398	03	1	4839803WM4243N	CL POSTAS 7	241,00	382,00	1900	4	0	2	0
87	47392	08	18	4739208WM4243N	PZ RAMÓN AYLLÓN 11	321,00	730,00	1970	4	1	0	0
88	47392	07	18	4739207WM4243N	PZ RAMÓN AYLLÓN 12	225,00	965,00	1970	8	0	1	0
89	47401	15	5	4740115WM4244S	PZ RAMÓN AYLLÓN 2	125,00	454,00	1900	3	0	1	0
90	47401	14	5	4740114WM4244S	PZ RAMÓN AYLLÓN 3	150,00	460,00	1920	2	0	1	0
91	47401	13	5	4740113WM4244S	PZ RAMÓN AYLLÓN 4	44,00	132,00	1919	1	0		0
92	47420	03	4	4742003WM4244S	PZ TIRSO MOLINA 10	263,00	2.964,00	1968	25	0	2	0
93	47420	01	4	4742001WM4244S	PZ TIRSO MOLINA 9	321,00	1.175,00	1919	4	0	3	0
94	47392	18	18	4739218WM4243N	PZA FUENTES CABREJAS 5	55,00	220,00	1900	1	0	0	0
95	47418	11	10	4741811WM4244S	SANZ OLIVEROS 11	314,00	1.862,00	1965	12	0	5	0
96	47418	13	10	4741813WM4244S	SANZ OLIVEROS 7	179,00	882,00	1967	8	0	1	0
97	47418	12	10	4741812WM4244S	SANZ OLIVEROS 9	221,00	975,00	1965	8	1	3	0
98	49412	10	9	4941210WM4244S	TR POZO ALBAR 3	566,00	2.775,00	1972	27	0	0	11
99	49412	11	9	4941211WM4244S	TR POZO ALBAR 1 - CL SAN JOSE OBRERO 2	580,00	2.532,00	1973	24	0	0	33

B. RELACIÓN DE INMUEBLES SUSCEPTIBLES DE INTERVENCIÓN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Nº	MANZANA	PARCELA	Nº PARC. / MANZANA	REFCAT	DIRECCIÓN	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (m ²)	AÑO	Nº VIVIENDAS EDIFICIO	Nº LOCALES	Nº ALMACÉN ESTACIONAMIENTO	Nº PLAZAS GARAJE
136	47392	04		4739204WM4243N	CL AGUIRRE 18	375,00	1.190,00	1910	8	0	4	0
137	48420	37		4842037WM4244S	CL SAN MARTIN 10 (D)	480,00	2.526,00	1928	3	0	4	0
140	47392	11		4739211WM4243N	CL ZAPATERIA 12	792,00	1.173,00	1900	1	0	0	0
141	47392	26		4739226WM4243N	CL ZAPATERIA 16	104,00	210,00	1919	1	0	0	0

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

Nº	MANZANA	PARCELA	REFCAT	DIRECCIÓN	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (m ²)	AÑO	Nº VIVIENDAS EDIFICIO
100	47401	06	4740106WM4244S	TR CINCO VILLAS 7	47,00	94,00	1919	1
101	47392	09	4739209WM4243N	PZ RAMÓN AYLLÓN 10	209,00	359,00	1900	5
102	48420	07	4842007WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 9	235,00	114,00	1950	1
103	48420	23	4842023WM4244S	CL SAN MARTIN 26	111,00	148,00	1949	1
104	48420	19	4842019WM4244S	CL SAN MARTIN 18	366,00	444,00	1995	1
105	48420	09	4842009WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 5	232,00	595,00	1998	5
106	49412	01	4941201WM4244S	CL SANTISIMA TRINIDAD 8	591,00	3.761,00	2006	23
107	49412	02	4941202WM4244S	CL SAN JOSE OBRERO 4	362,00	963,00	2007	8
108	50411	10	5041110WM4254S	CL TOVASOL 8	64,00	159,00	1939	1

109	50411	11	5041111WM4254S	CL TOVASOL 10	34,00	34,00	1920	1
110	50411	07	5041107WM4254S	CL OBISPO AGUSTIN 17	278,00	353,00	1939	1
111	50411	08	5041108WM4254S	CL OBISPO AGUSTIN 15	180,00	393,00	1939	1
112	49404	01	4940401WM4244S	CL MATADERO 1	157,00	766,00	1992	7
113	49404	05	4940405WM4244S	CL OBISPO AGUSTIN 5	567,00	1.977,00	2001	18
114	49404	06	4940406WM4244S	CL OBISPO AGUSTIN 3	127,00	276,00	1900	2
115	49404	09	4940409WM4244S	CL POZO ALBAR 2	446,00	1.463,00	2004	12
116	49409	03	4940903WM4244S	CL REAL 55	333,00	1.494,00	1986	9
117	49409	08	4940908WM4244S	CL OBISPO AGUSTIN 2	530,00	2.972,00	2004	23
118	49409	09	4940909WM4244S	CL REAL 35	437,00	2.169,00	1997	13
119	49409	12	4940912WM4244S	TR POSTAS 2	234,00	875,00	1996	7
120	48398	02	4839802WM4243N	CL POSTAS 9	56,00	285,00	2006	3
121	49394	02	4939402WM4243N	CL REAL 26	699,00	2.244,00	1990	12
122	49394	01	4939401WM4244S	CL REAL 30	389,00	12.212,00	1991	6
123	52408	06	5240806WM4254S	CL POSTAS 26	285,00	1.682,00	2010	18
124	52408	02	5240802WM4254S	CL POSTAS 34	275,00	1.238,00	1992	8
125	48398	01	4839801WM4243N	CL POSTAS 11	648,00	2.506,00	1993	16
126	48398	11	4839811WM4243N	CL REAL 14	620,00	1.716,00	2005	13
127	48398	07	4839807WM4243N	CL REAL 2	533,00	1.104,00	2004	11
128	48398	06	4839806WM4243N	PZ FUENTE CABREJAS 7	443,00	1.791,00	1990	9
129	48400	05	4840005WM4243N	CL REAL 29	189,00	631,00	2003	6
130	48400	07	4840007WM4243N	CL REAL 27	217,00	399,00	1900	3
131	48400	08	4840008WM4243N	CL REAL 25	134,00	206,00	2000	1
132	48400	09	4840009WM4243N	CL REAL 19	452,00	1.420,00	1982	12
133	48400	11	4840011WM4243N	CL REAL 7	395,00	1.420,00	2002	13
134	48400	19	4840019WM4243N	CL REAL 5	334,00	1.023,00	2007	8
135	47401	05	4740105WM4244S	TR CINCO VILLAS 9	44,00	44,00		1
138	47392	23	4739223WM4243N	CL ZAPATERIA 8	52,00	163,00	2011	2
139	47392	24	4739224WM4243N	CL ZAPATERIA 10	88,00	264,00		
142	47401	03	4740103WM4244S	PZ RAMON AYLLON 5 / CL SANZ OLIVEROS 22	974,00	4.428,00	1994	20
143	47401	01	4740101WM4244S	CL CONDES DE GOMARA 2	343,00	1.488,00	1986	8
144	47418	07	4741807WM4244S	CL CONDES DE GOMARA 4	823,00	5.077,00	1985	27
145	47418	14	4741814WM4244S	CL CONDES DE GOMARA 6	1.349,00	7.635,00	1983	42
146	47418	15	4741815WM4244S	CL ARBOLEDA 2 / CT SAN BLAS 1	1.099,00	5.285,00	1997	24
147	47418	02	4741802WM4244S	CT DEHESA SERENA 1	408,00	2.619,00	1984	20

2.2.6 CONFIGURACIÓN

Dado lo heterogéneo del ámbito, se divide en los siguientes subámbitos que, a su vez, incluyen los distintos conjuntos de viviendas susceptibles de intervención:

1. Parque de la Arboleda y entorno:
 - a. Pradillo

- b. Arboleda
 - c. San Martín
- 2. Área Pozo Albar
 - a. San Saturio
 - b. Santísima Trinidad
 - c. Matadero
 - d. Pozo Albar
- 3. Miguel Álvarez
- 4. Concatedral – San Pedro
 - a. San Pedro
 - b. San Vicente
- 5. Carmen – Zapatería
 - a. Entorno de la Plaza del Carmen
 - b. Calle Zapatería

Esta subdivisión se recoge en el siguiente esquema.



Subámbitos

Del análisis de cada una de estas zonas se han excluido los edificios de construcción posterior a 1981, no necesitados a priori de actuaciones de rehabilitación significativas; así como los que presentan condiciones más favorables a la renovación o sustitución que a la rehabilitación.

Se configuran con tipologías de manzana compacta y patios de parcela los conjuntos San Saturio, Arboleda, Pozo Albar y Matadero. Bloque abierto son Pradillo, Miguel Álvarez y San Pedro.

Los conjuntos situados en el borde del ámbito (San Martín, Santísima Trinidad, San Vicente y Carmen – Zapatería) combinan vivienda colectiva en manzana cerrada con vivienda unifamiliar o bifamiliar en hilera.

En los conjuntos de bloque aislado la edificación ocupa el 100% de las parcelas, de forma que el espacio libre en el que se insertan los bloques está en continuidad con el sistema viario y de espacios libres públicos. Tan sólo existen espacios libres privados en el grupo Pradillo, cuyo espacio libre interbloque está calificado como residencial en el PERIPCH estando abierto y siendo accesible.

El carácter de los espacios interbloque es diferente en cada grupo. En Pradillo es una zona estancial y de acceso a los portales. En San Pedro está dividido en dos zonas, una de acceso a las viviendas y otra de jardín y zona de juegos. Miguel Álvarez cuenta con un espacio interior largo y estrecho, sin urbanizar y que es utilizado de modo informal como aparcamiento.

Existen también espacios libres públicos con distintas características, jardín, plaza pavimentada o zona de aparcamiento, describiéndose todos ellos en el capítulo 3.3.

El viario interior presenta unas condiciones de tráfico templado, acordes con su función de acceso local, con la excepción de la Travesía de la N-234, que atraviesa el ámbito en dirección este – noroeste, soportando tráfico de paso de cierta intensidad.

El conjunto presenta escasa diversidad funcional, siendo el uso residencial el que ocupa de forma mayoritaria la edificabilidad construida, con escasos usos comerciales y hosteleros en planta baja, concentrados en su mayor parte en las calles Aguirre y Zapatería.

2.3 LOS DISTINTOS CONJUNTOS

2.3.1 PRADILLO

Constituye una promoción unitaria de la Obra Sindical del Hogar y la Arquitectura del año 1963. Está formada por 96 viviendas repartidas en ocho portales.

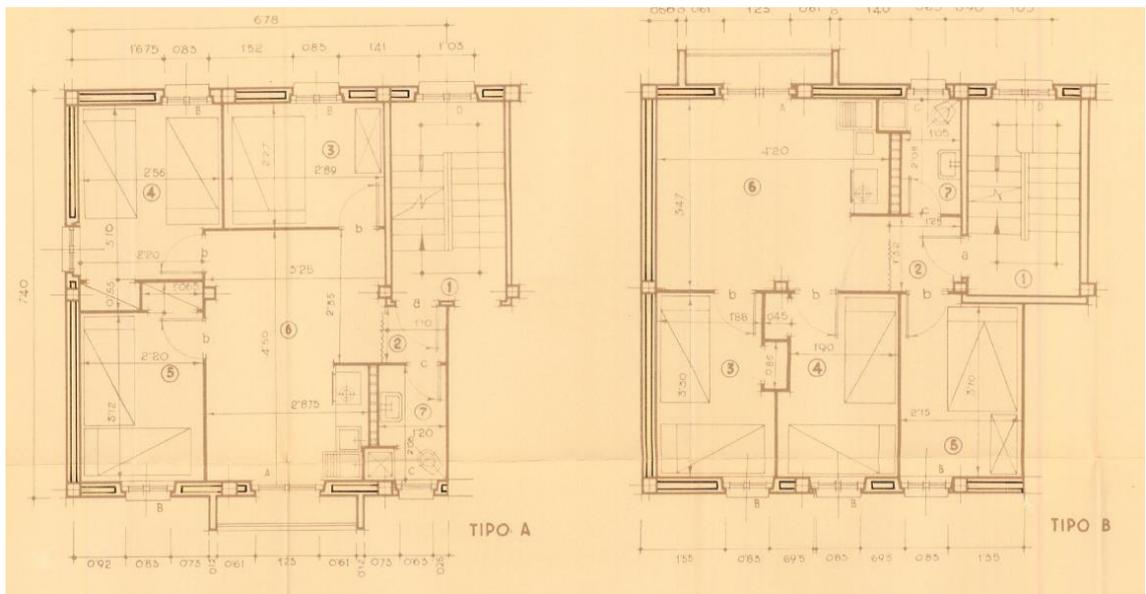
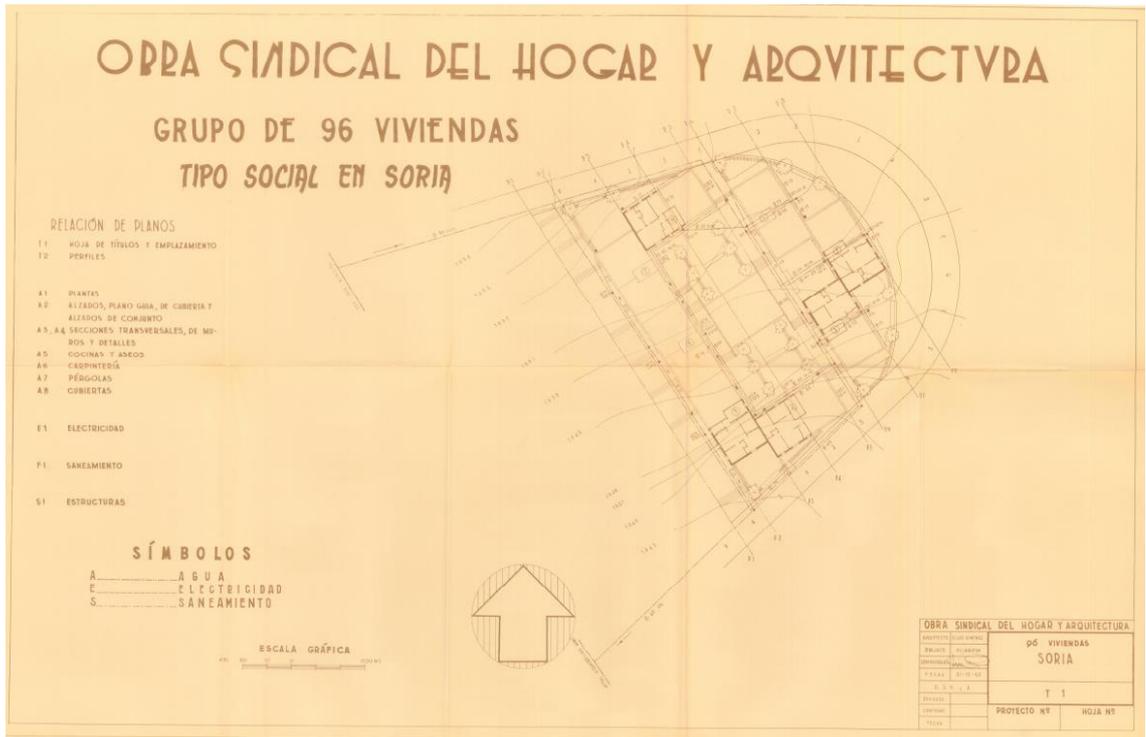
Este conjunto de bloques ocupa la pronunciada curva de la travesía de la N-234-, situando los bloques ajustados al perímetro de la actuación. Configura una plaza interior que salva el desnivel existente entre sus extremos norte y sur con terrazas y a la que dan acceso los portales de los edificios.

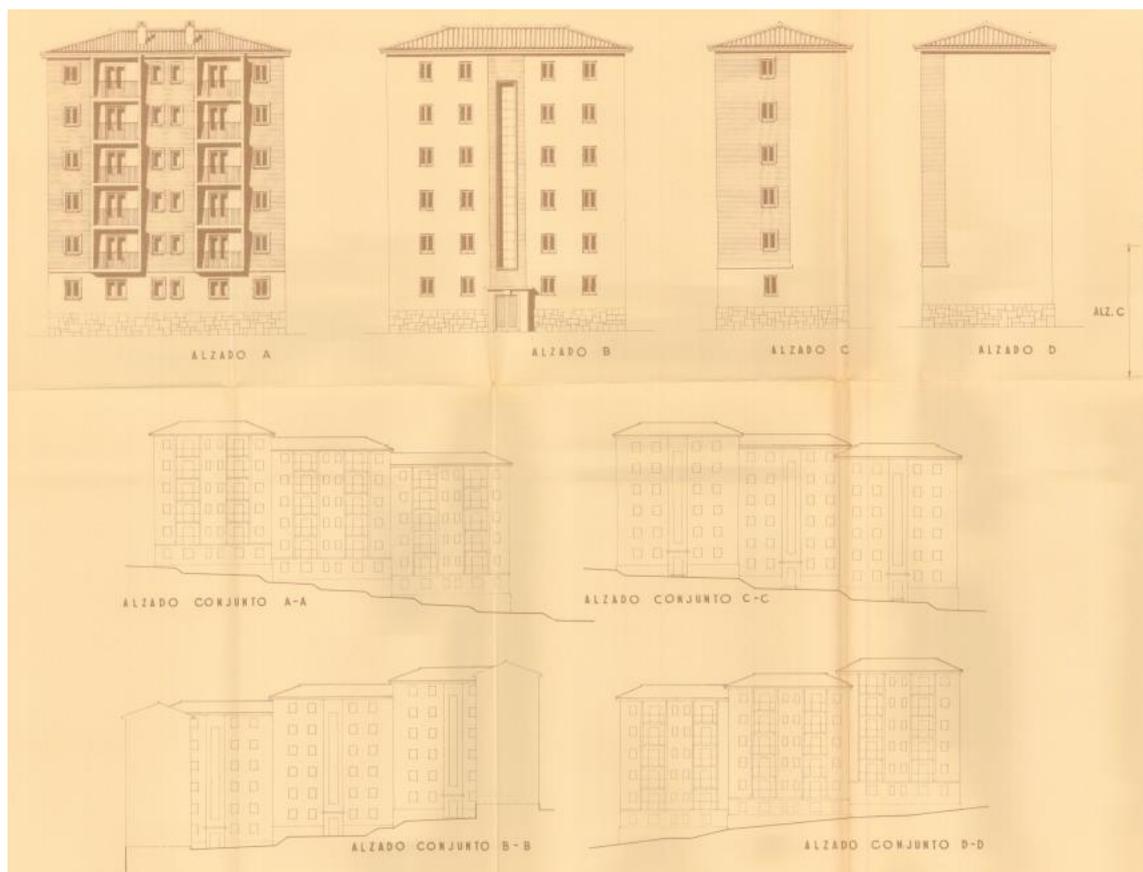
De estilo racionalista, cuentan con 6 plantas de altura y dos viviendas por planta, simétricas respecto al portal y a la caja de escalera.





Imágenes: Elaboración propia





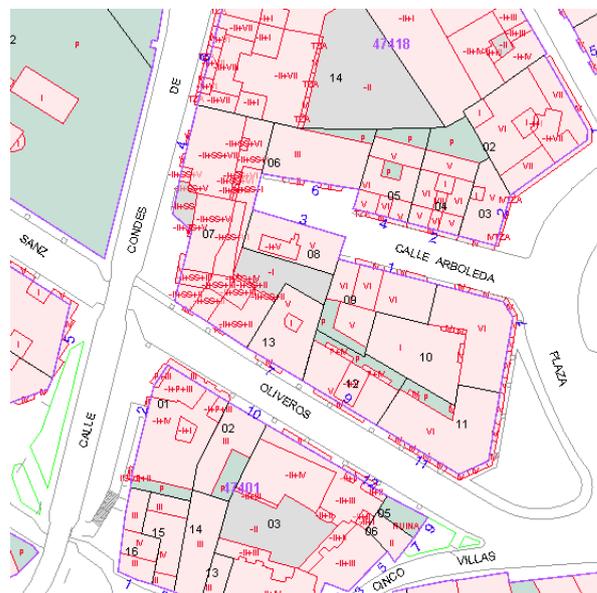
2.3.2 CALLE ARBOLEDA

Este ámbito incluye una manzana de gran densidad en la que se produce la apertura de la Calle Arboleda, sin salida, para la construcción de varios edificios entre 1966 y 1970. Al fondo de la calle, en un ensanchamiento, hay un inmueble de tres plantas que data de 1950.

En las calles exteriores conviven edificaciones de los años 60 del siglo XX con tras posteriores (entre 1983 y 1997).

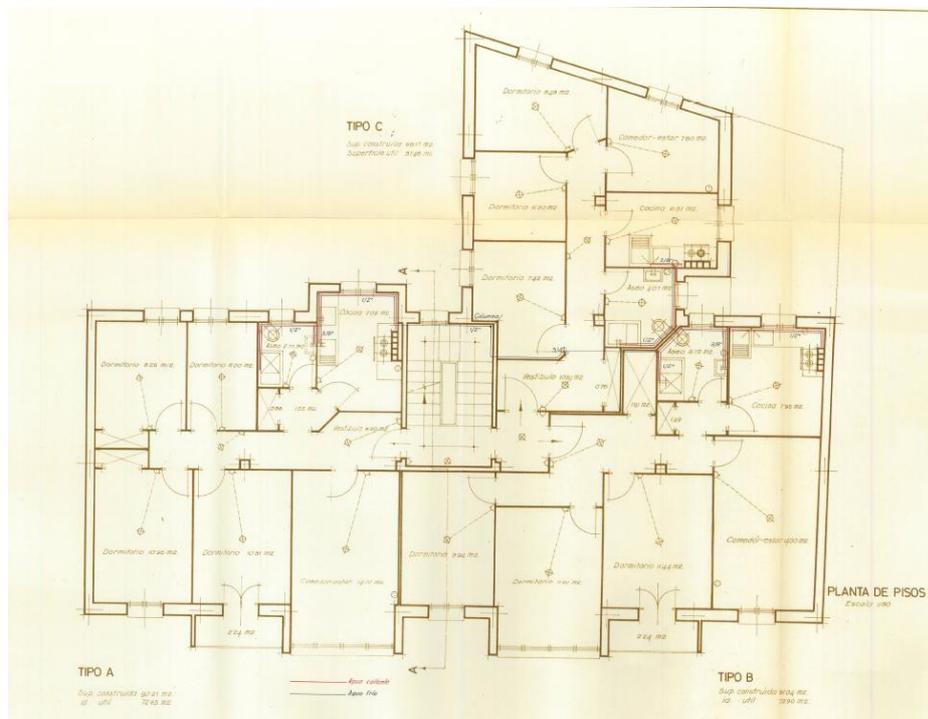
Los edificios de la calle Arboleda configuran un frente de manzana cerrada de seis alturas con dos viviendas por planta.

Los edificios susceptibles de intervención en este ámbito son 10, afectando a 85 viviendas.

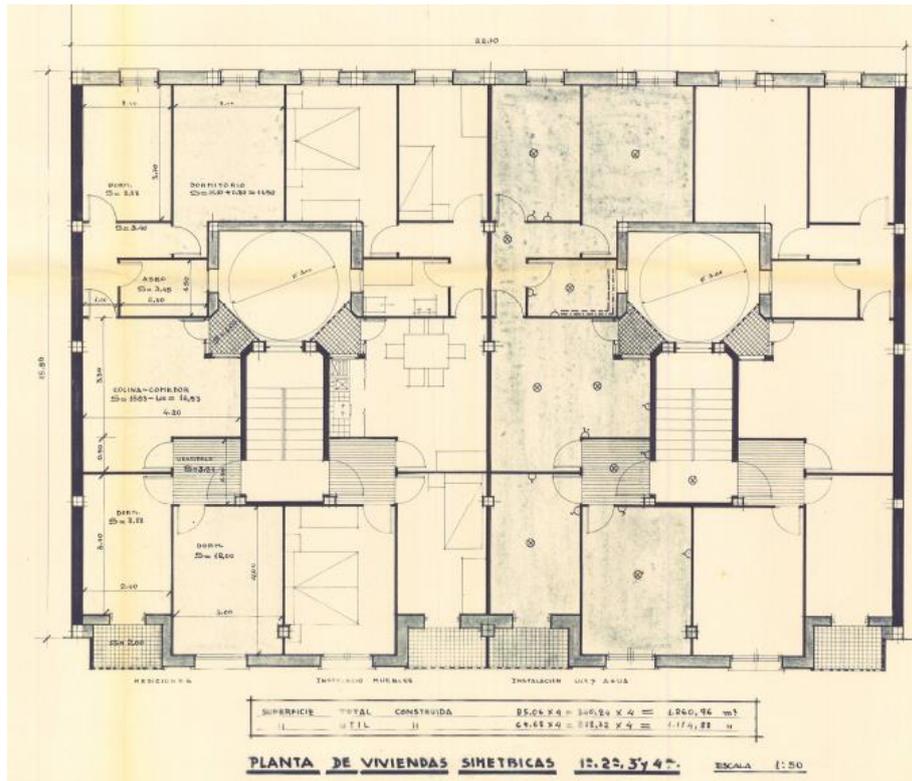




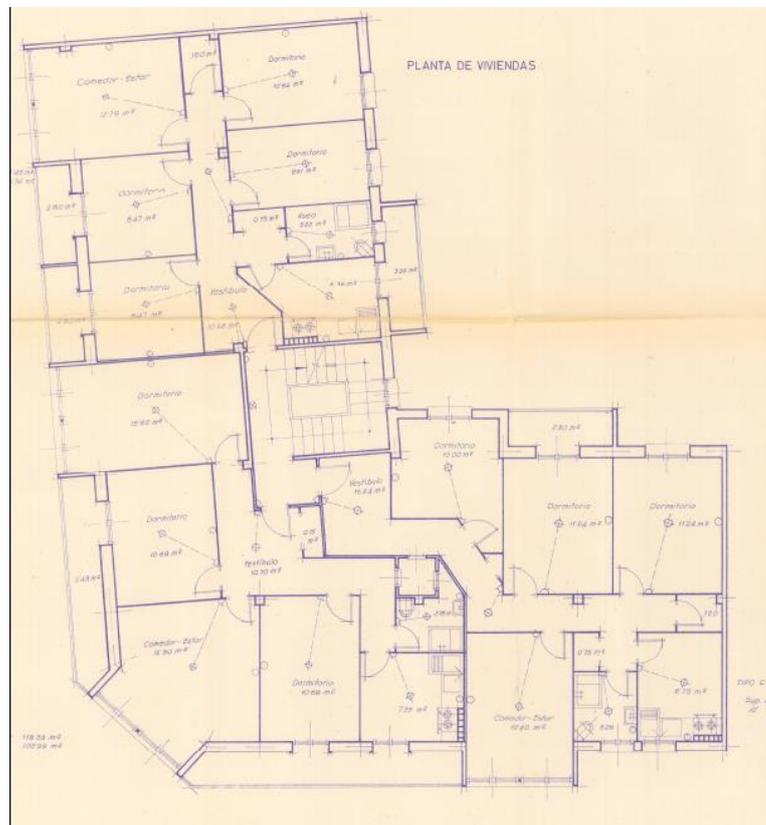
Imágenes: Google Maps y elaboración propia.



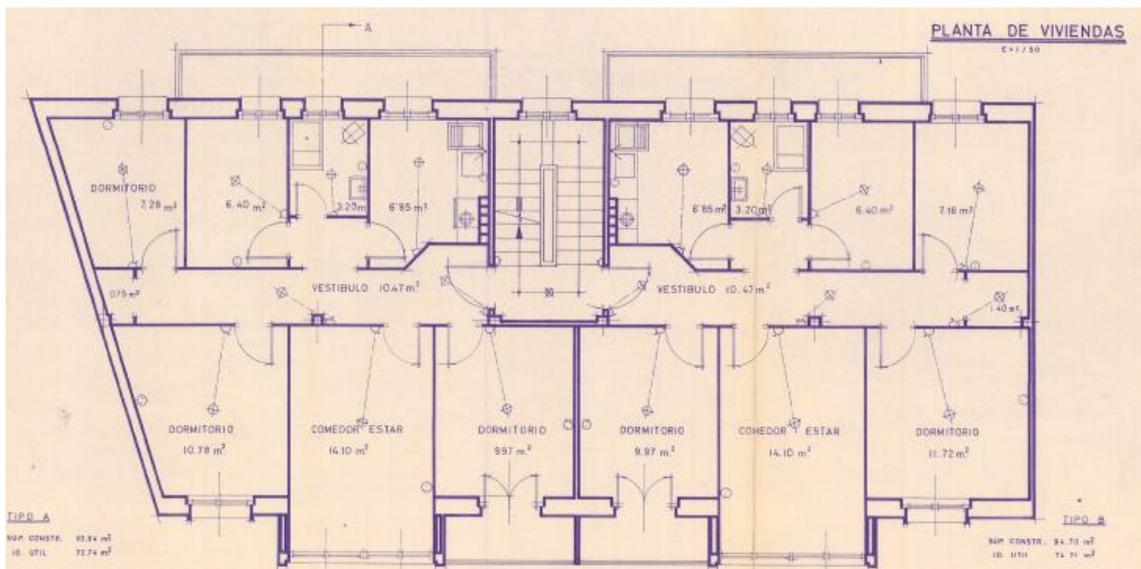
C/ Arboleda 1



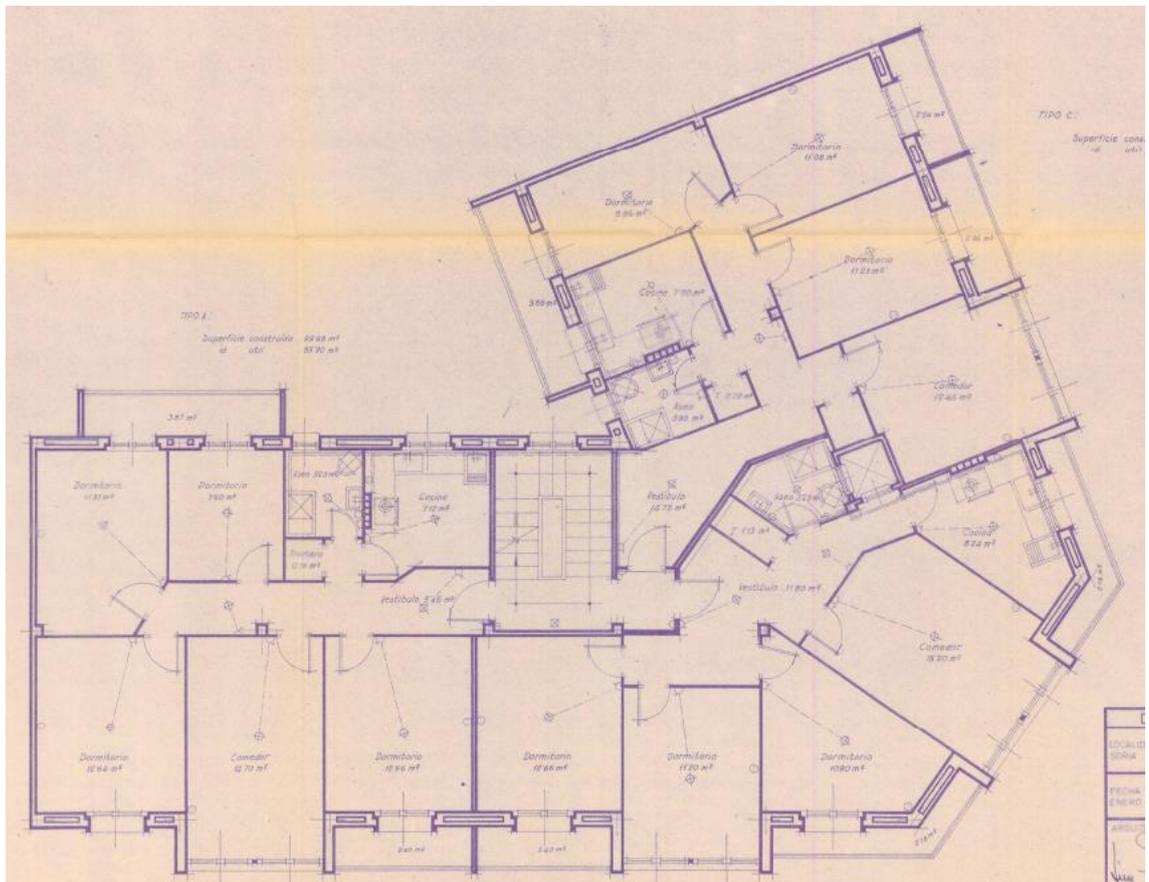
C/ Arboleda 2 y 4



Plaza Cinco Villas 1



Calle Sanz Oliveros 9

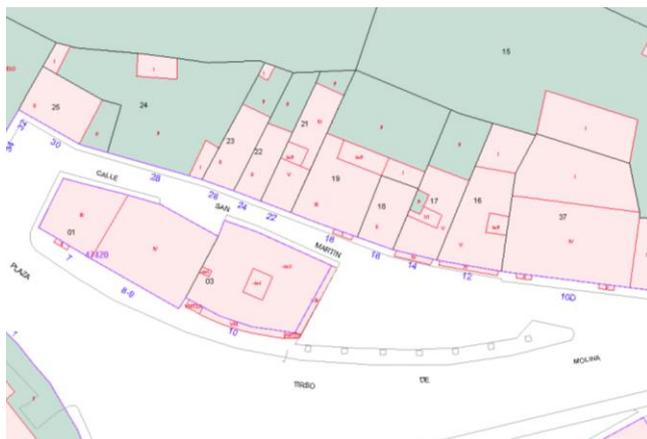


Calle Sanz Oliveros 11

2.3.3 SAN MARTÍN

En este ámbito encontramos situaciones diversas si bien la dominante corresponde con edificios de vivienda colectiva entre medianeras, construida entre los años 1900 y 1955, además de dos edificios de los años 90 del pasado siglo. Las parcelas con frente a la Plaza de Tirso de Molina son de mayor altura mientras que la segunda fila, con fachada a la Calle San Martín, aún mantienen edificación antigua de 2 o 3 plantas.

Los edificios susceptibles de intervención en este ámbito son 9, afectando a 47 viviendas.

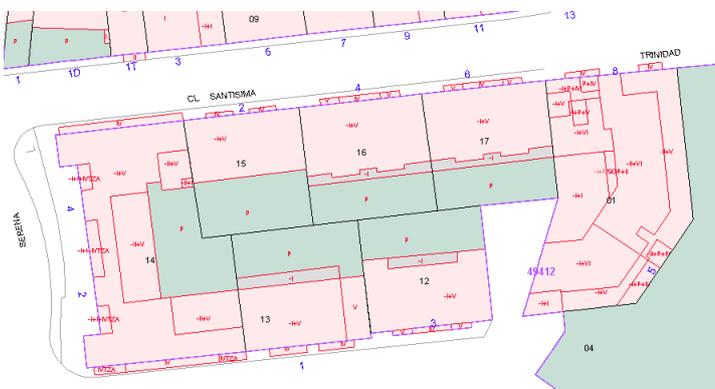




2.3.4 SAN SATURIO

Este ámbito incluye varias promociones de viviendas, siendo las más características:

- Santísima Trinidad 4 y 6, y San José Obrero 3. Es una promoción de la Cooperativa San José Obrero con proyecto de 1968 y terminada el año 1972. Está formada por 30 viviendas repartidas en tres bloques.
- Calle Dehesa Serena, de 1969, promovida por Dña. Carmen Ruiz Ballesteros. Cuenta con dos edificios que abarcan todo el frente de la manzana.
- Completan la manzana por el oeste otra promoción con proyecto repetido los portales de Santísima Trinidad 2 y San José Obrero.



El extremo este de la manzana se ha desarrollado posteriormente, con un edificio del año 2006 y la ejecución de un parque público y la reserva de una parcela para equipamiento.

Son edificios de 5 plantas de altura y dos viviendas por planta, simétricas respecto al portal y a la caja de escalera.

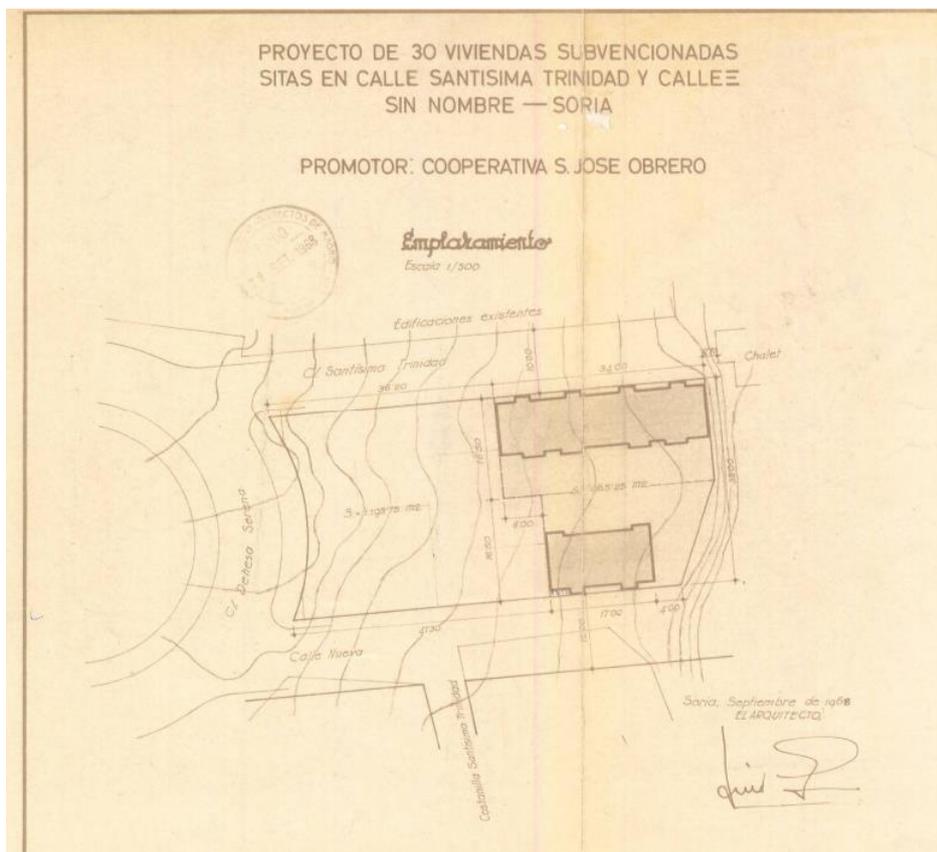
Los edificios susceptibles de intervención en este ámbito son 6, afectando a 87 viviendas.

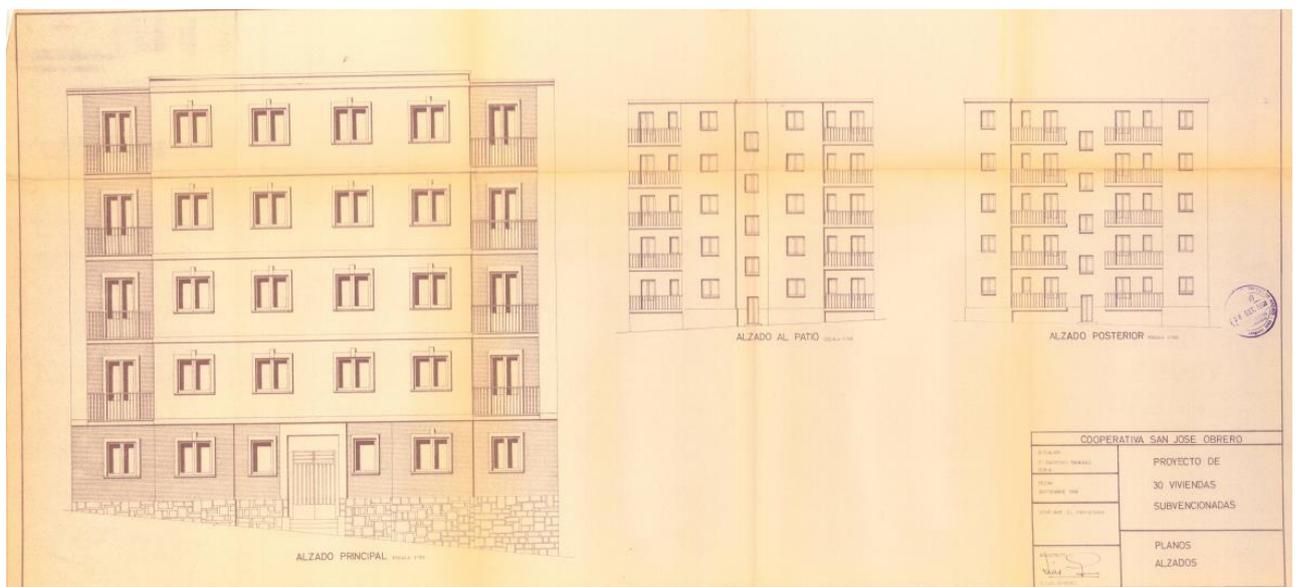
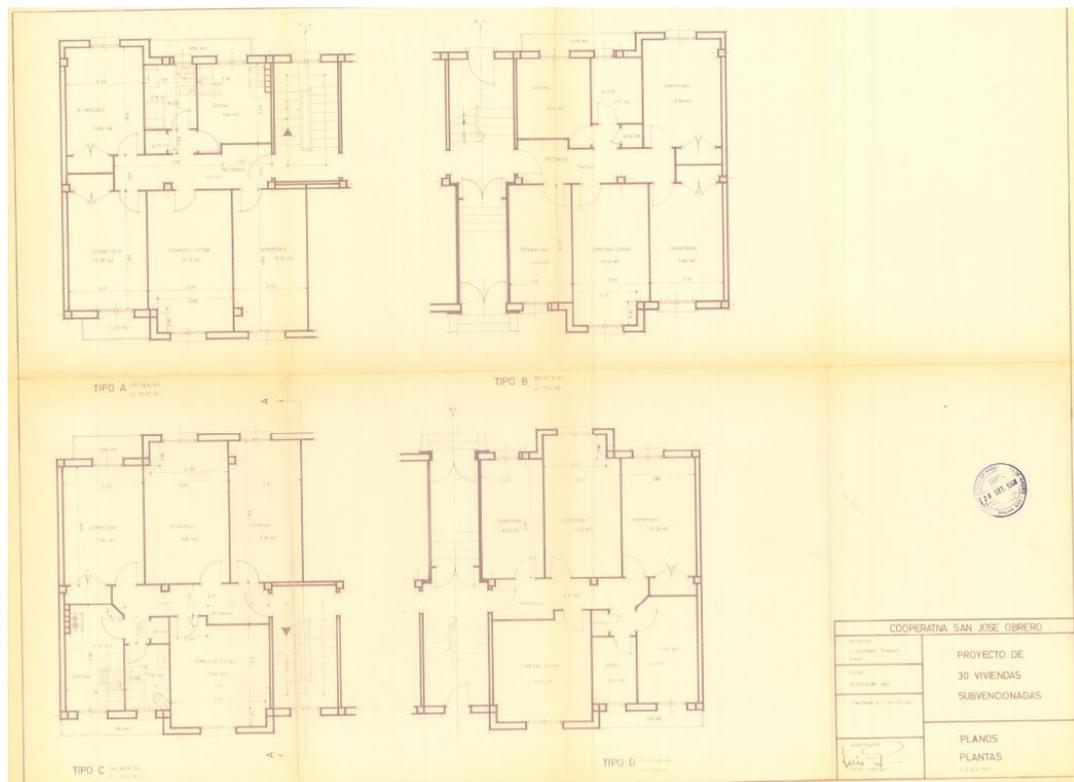
El interior de la manzana está abierto y sirve de acceso a los garajes de planta semisótano.





Imágenes: Elaboración propia

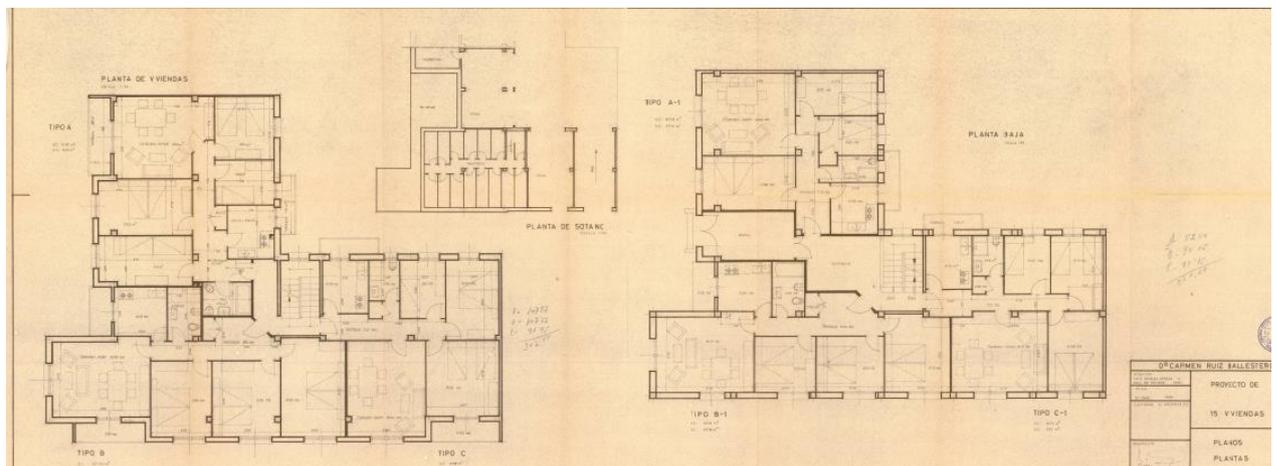
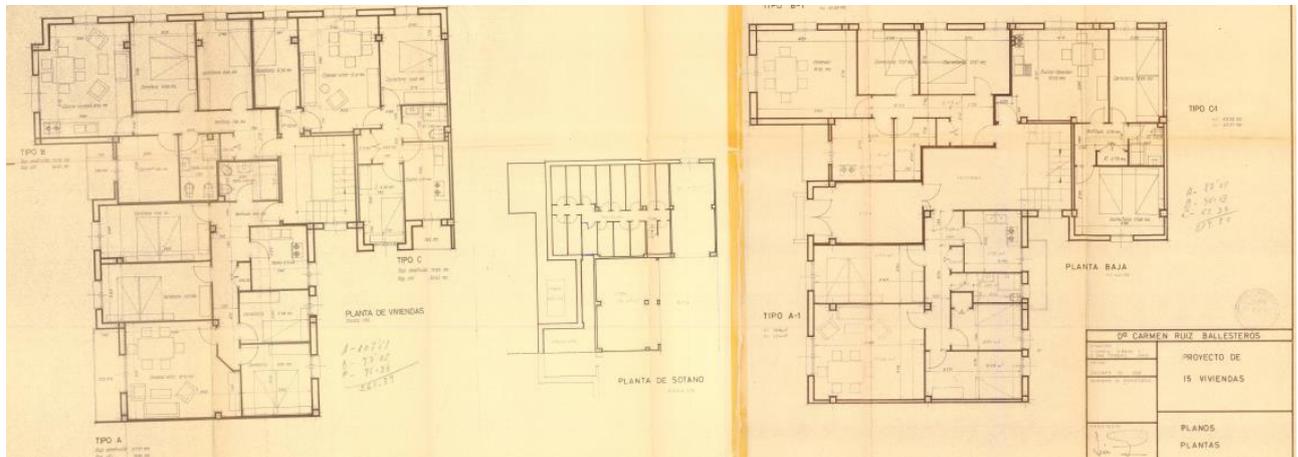




Calle Santísima Trinidad y calle San José Obrero



Calle Dehesa Serena



2.3.5 SANTÍSIMA TRINIDAD

Responde a la tipología de edificación colectiva o unifamiliar tradicional, adosada entre



PLAN ESPECIAL DE REFORMA I



medianeras. Los edificios son de 2 y 3 plantas. En el PGOU hay un cambio de alineación que afecta a las parcelas situadas en el extremo oeste de la manzana.

Los edificios susceptibles de intervención en este ámbito son 9, afectando a 11 viviendas, construidos en su mayoría entre 1949 y 1960.



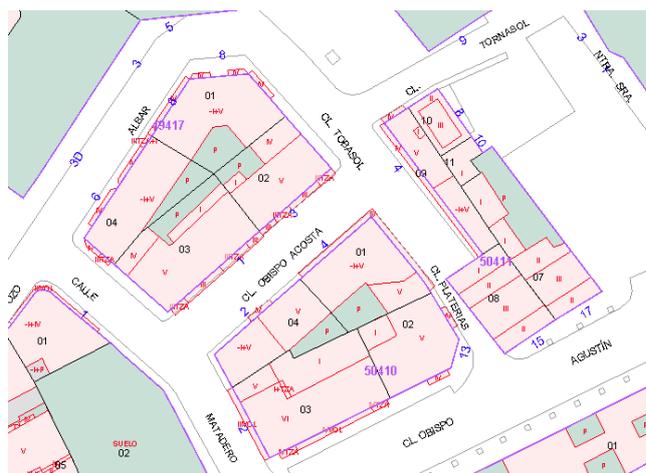
Imágenes: Sede electrónica del catastro y elaboración propia.

2.3.6 MATADERO

El ámbito está situado entre la Concatedral y la calle Pozo Albar, configurándose con dos manzanas cerradas y una tercera que limita con el jardín de la Concatedral.

La manzana norte está formada por cuatro unidades catastrales, dos de ellas construidas en 1980 y otras dos en 1976, apreciándose diferencias tipológicas y constructivas.

La manzana sur es más antigua, edificada entre 1960 y 1974.



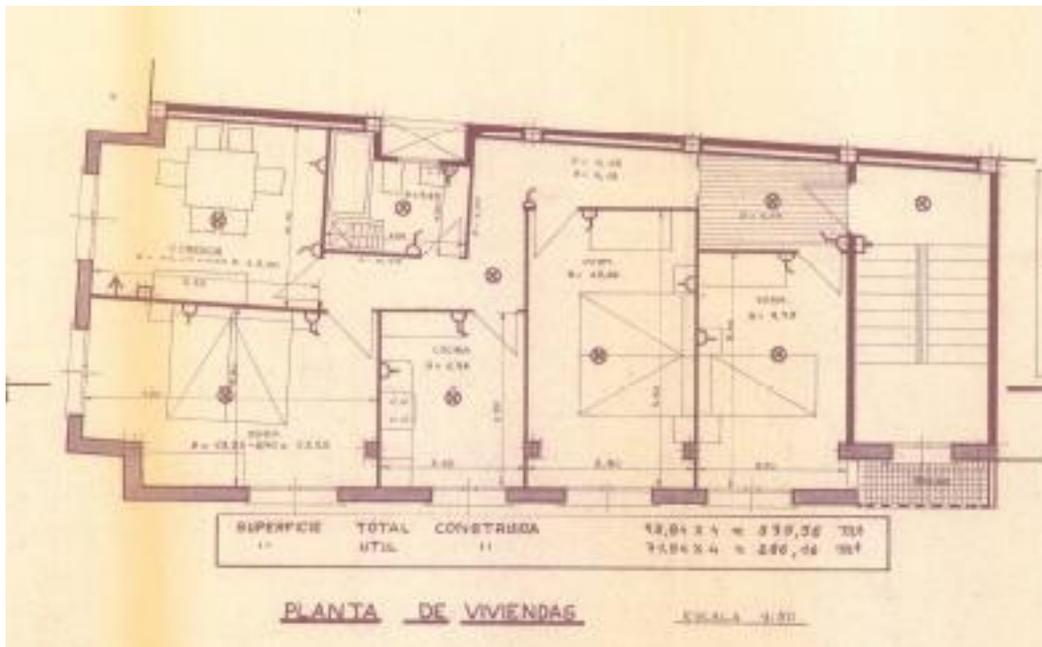
En la manzana lineal situada al este se puede distinguir entre los edificios con frente a la calle Obispo Agustín y a la plaza, de 1939 y dos plantas de altura, y el bloque lineal de cinco plantas, que data de 1976.

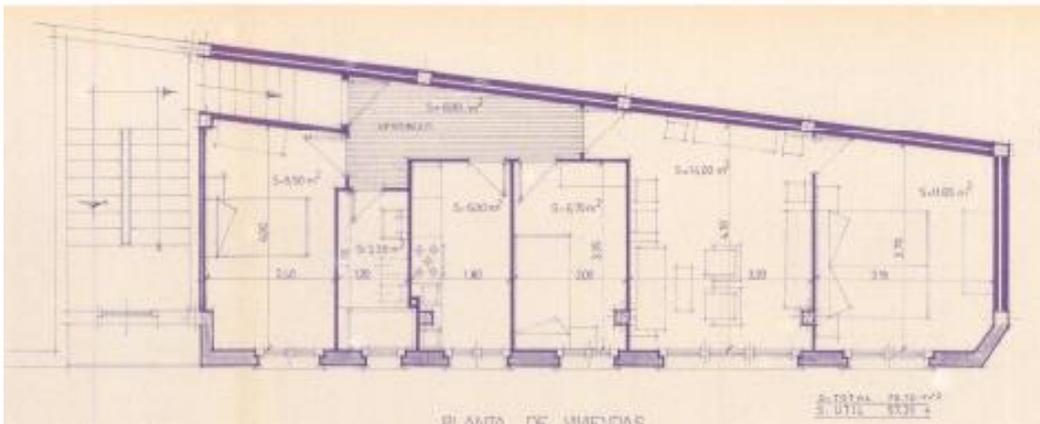
Los edificios susceptibles de intervención en este ámbito son 9, afectando a 81 viviendas.



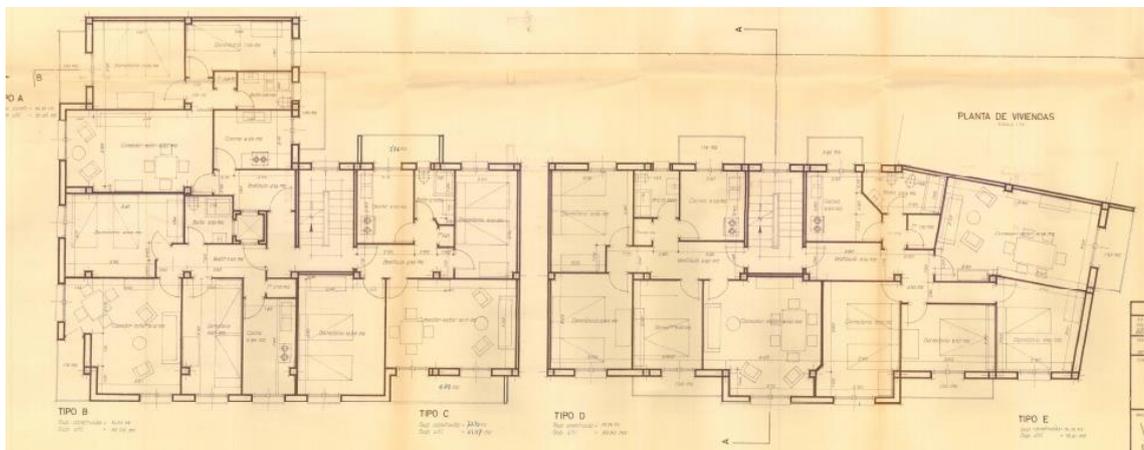


Imágenes: Elaboración propia y Google Maps





Platerías, 2

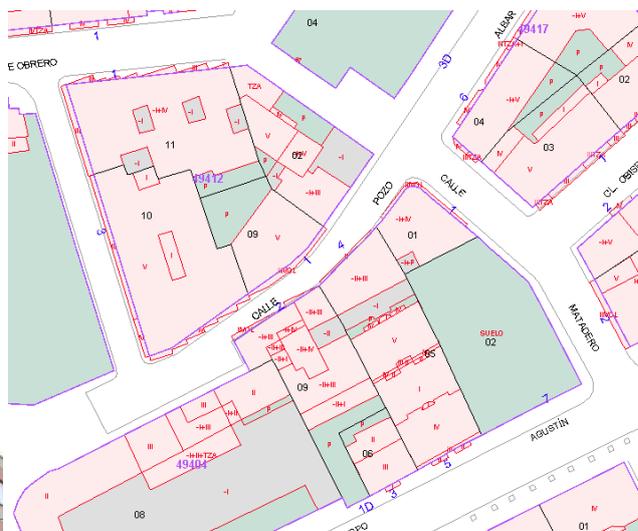


Obispo Acosta 2 y 4

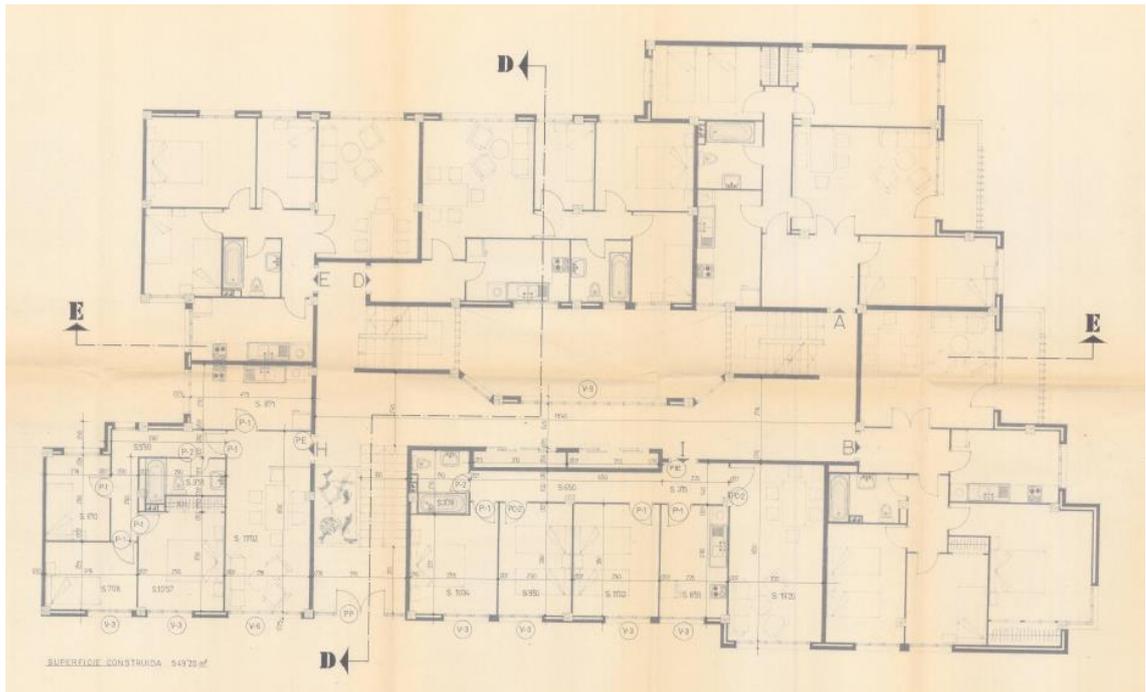
2.3.7 POZO ALBAR

Conjunto de una manzana situada entre el Colegio Público y la Calle Matadero. La manzana está edificada entre 1973 y 1975.

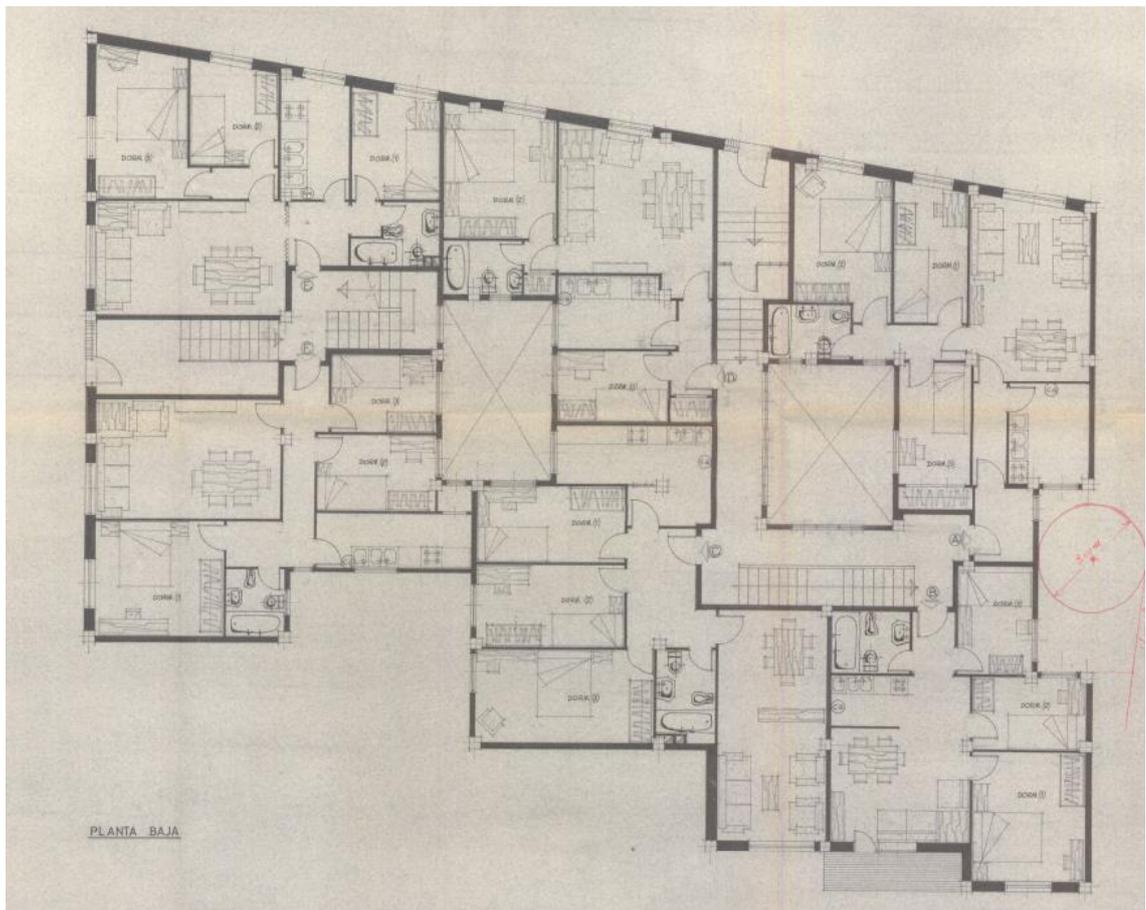
Los edificios susceptibles de intervención en este ámbito son 3, afectando a 59 viviendas.



Imágenes: Sede electrónica del catastro y elaboración propia.



Travesía Pozo Alvar 3



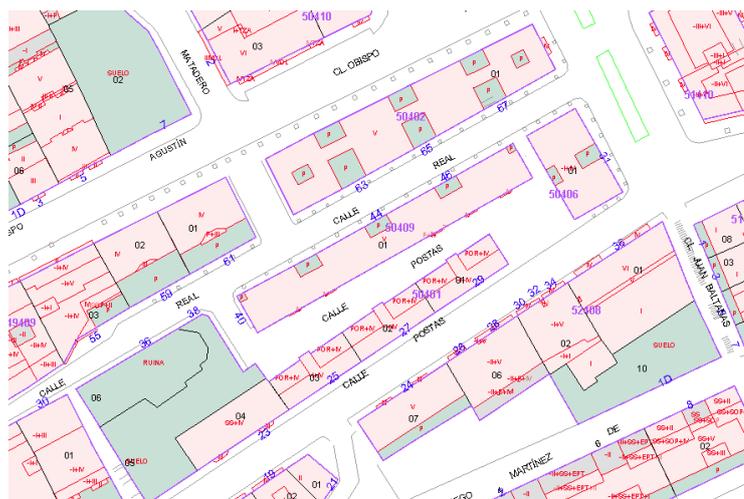
*Travesía Pozo Alvar 1***2.3.8 MIGUEL ÁLVAREZ**

Este ámbito está configurado en su mayor parte por una promoción unitaria del año 1958, situada entre la Calle Real y la Calle Postas formada por 148 viviendas repartidas en seis unidades catastrales que formalmente corresponden con cuatro bloques y diez portales. Estos edificios configuran un patio abierto utilizado de forma precaria para aparcamiento. El frente a la Calle Postas se completa con el portal 23, también del año 1958 pero estilísticamente diferente.

En la Calle Real hay dos edificios de 1954 con jardín delantero y tipología similar a los descritos anteriormente.

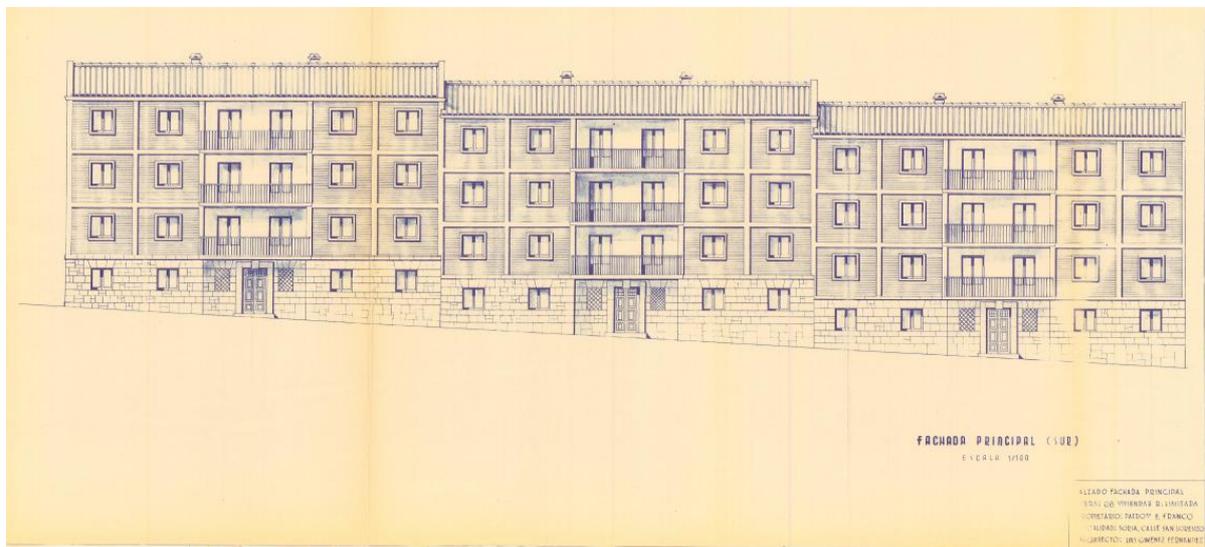
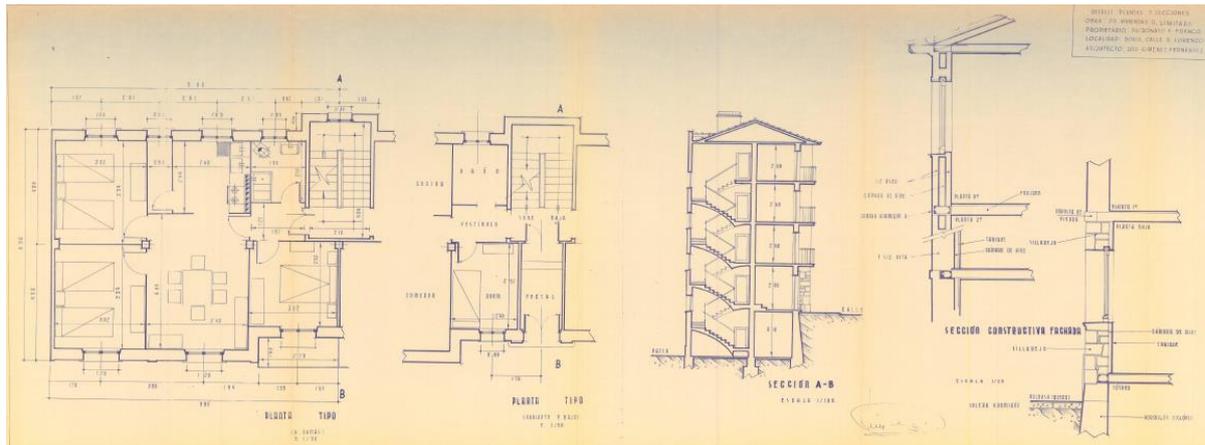
El borde sur del ámbito presenta una parcelación menos uniforme, con edificios construidos entre 1962 y 2010.

Los edificios susceptibles de intervención en este ámbito son 11, afectando a 64 viviendas.





Imágenes: Elaboración propia

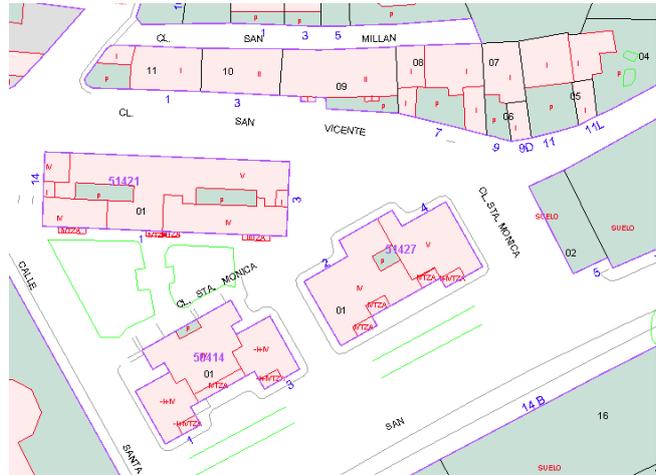


2.3.9 SAN PEDRO – SAN VICENTE

Se encuentra al este de la Concatedral, incluyendo una promoción unitaria construida entre 1960 y 1964, además de un frente en la manzana norte de viviendas unifamiliares de 1930 y 1950.

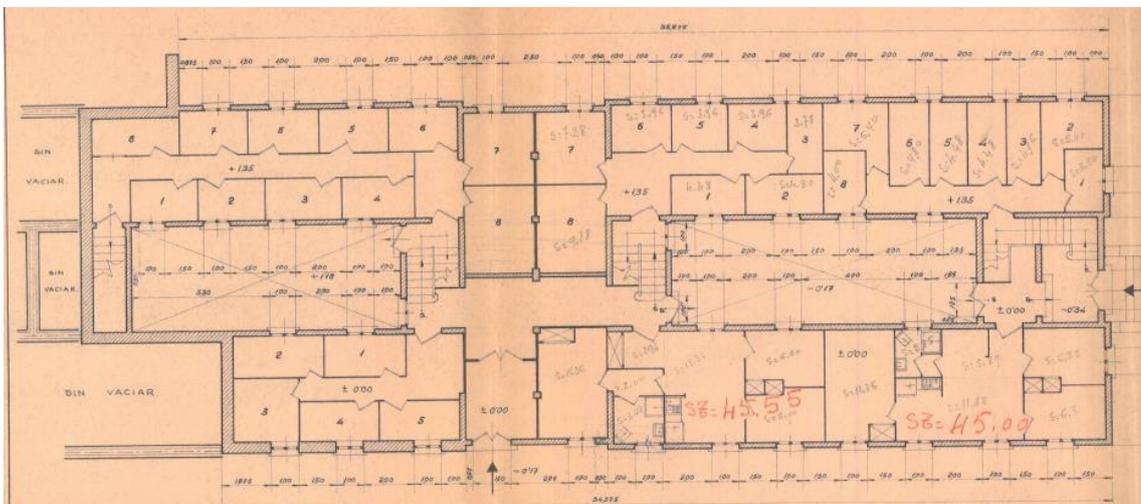
La promoción de los años 60 forma una manzana triangular con tres bloques en sus bordes. Así, se configura un espacio público semiabierto en el interior de la manzana que salva el desnivel existente entre sus extremos norte y sur con terrazas.

De estilo racionalista, los bloques tienen 4/5 plantas de altura y cuatro viviendas por planta, simétricas respecto al portal y a las cajas de escalera. Los edificios susceptibles de intervención en San Pedro son 3, afectando a 64 viviendas, y en San Vicente 7 viviendas en 5 edificios.





Imágenes: Elaboración propia



Calle Santa Cruz, 14

En el ámbito de Carmen hay 12 edificios susceptibles de intervención con 81 viviendas. En Zapatería, 14 edificios con 47 viviendas.



Imágenes: Sede electrónica del catastro y elaboración propia.

2.4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.4.1 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

La totalidad del ámbito del ARU está incluida en el Suelo Urbano Consolidado del PGOU de Soria, distinguiéndose dos situaciones:

1. Todo el ámbito del ARU está clasificado como Suelo Urbano Consolidado por el vigente PGOU de Soria, definiéndose su ordenación directamente a través de su documentación gráfica y de sus condiciones normativas.
2. BIC del Conjunto Histórico. En la parte del ARU incluida en el Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Soria, la ordenación general del PGOU se particulariza en la ordenación detallada establecida por el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Conjunto Histórico de Soria (PERIPCH) aprobado definitivamente el 14 de agosto de 2014 (BOCYL nº 183 de 23 de septiembre de 2014).



2.4.2 EL PLAN GENERAL DE SORIA.

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

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

2.4.2.1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

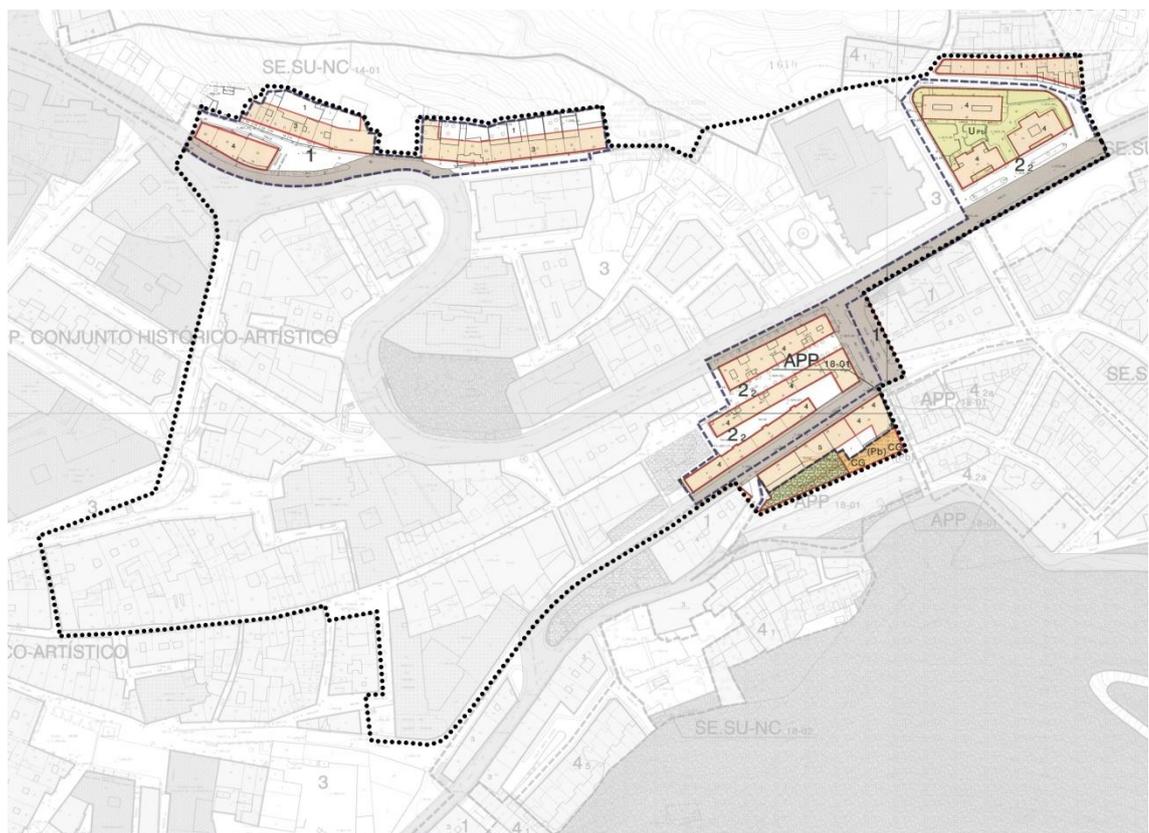
Las Normas Zonales definidas por el PGOU que son de aplicación en el ámbito ARU son:

1. Norma Zonal 1. Edificación en manzana cerrada.
2. Norma Zonal 2 con grado 2. Edificación en bloque abierto de densidad media alta.
3. Norma Zonal 4 con grado 1. Edificación unifamiliar aislada.

Además de las parcelas reguladas por las Normas Zonales anteriormente mencionadas, dentro del ARU, hay áreas con calificación dotacional, que se regulan a partir de las condiciones establecidas para su uso:

1. Sistema General – Red viaria.
2. Sistema General – Equipamiento de Contingencia.
3. Sistema Local – Espacio libre.

Las parcelas con calificación de equipamiento y zona verde están incluidas en un Área con Planeamiento Previo (APP 18.01).



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA		ÁMBITOS DE ORDENACIÓN		NORMAS ZONALES		DOTACIONES							
---+---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	—	ALBERCACIÓN	SUELO URBANO		1	MANZANA CERRADA	TITULACIONES					
---	LÍMITE DE SUELO URBANO	—	CAMBIO DE ALTURA Y USO FORNDO EDIFICABLE	3,4	NORMA ZONAL Y GRADO	2	BLOQUE ABIERTO	ESTRATEGIA GENERAL	ESTRATEGIA LOCAL				
---	LÍMITE DE NORMA ZONAL Y GRADOS	---	SOPORTAL Y PASAJES	APP 12-05	ÁREA DE PLANEAMIENTO PREVIO	3	BANDEJA DE CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	
---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO PREVIO (APP)	---	NÚMERO DE PLANTAS	SE.SU-NC 12-11	SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	4	VIVIENDA UNIFAMILIAR	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	
---	LÍMITE DE ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SE.SU-NC)	---	PRIVADO DE USO PÚBLICO	UN 17-01	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN	5	HUELLA RURAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	
---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO PREVIOS (APP)	---				6	INDUSTRIA	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	
---	LÍMITE DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN (UN)	---				7	EQUIPAMIENTO	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	
---	RASANTE	---				8	TRANSFORMACIÓN	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	
						SIMBOLOGÍA DE ORDENACIONES		ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	
						ORDENACIÓN		ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	
						APP 22-03		ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	ESTRATEGIA LOCAL	

- *Pequeño y mediano comercio en planta baja de edificio residencial.*
- iv. *Oficinas:*
 - *Oficina técnica y oficinas de venta en planta baja y primera de edificio residencial.*
 - *Despachos profesionales domésticos, en edificio con uso residencial.*
- v. *Recreativo:*
 - *Salas de reunión, establecimientos para consumo de bebidas alcohólicas y espectáculos en edificio exclusivo o en planta baja de edificio residencial.*
- vi. *Industrial:*
 - *Industria artesanal, taller de automoción y taller doméstico en planta semisótano o baja de edificio residencial.*
 - *Almacenaje en planta sótano, semisótano o en planta baja de edificio residencial.*
 - *Servicios empresariales en planta sótano, semisótano o en planta baja de edificio residencial.*
- vii. *Dotacional:*
 - *Equipamientos: en todos sus usos pormenorizados en edificio exclusivo o en planta baja y primera de edificio con uso residencial.*
 - *Espacios libres públicos: en todos sus usos pormenorizados.*
 - *Vías públicas: en todos sus usos pormenorizados.*
 - *Servicios urbanos:*
 - *Seguridad ciudadana, en planta semisótano, baja y primera de edificio con uso residencial.*
 - *Mercado de abastos, en planta semisótano, baja y primera de edificio con uso residencial.*
 - *Abastecimiento de agua, en cualquier situación.*
 - *Saneamiento y depuración, en cualquier situación.*
 - *Energía eléctrica, en cualquier situación.*
 - *Gas, en cualquier situación.*
 - *Telefonía y cable, en cualquier situación.*
 - *Residuos sólidos urbanos, en cualquier situación.*

c. Usos prohibidos

Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

4. DETERMINACIONES DE VOLUMEN:

a. Alineaciones y rasantes:

Las existentes, salvo las establecidas 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:

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

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

Para los edificios regulados por esta Norma Zonal dentro del ámbito del PERI, el PGOU establece en el Plano de Ordenación el número de plantas en cada caso.

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

- 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.

c. Fondo edificable:

Se establece un fondo edificable que se grafiá en el Plano de Ordenación.

d. Patios:

i. Patios de manzana:

- *Son los grafiados en el Plano de Ordenación que quedan definidos por la aplicación de los fondos edificables.*
- *En las nuevas construcciones o cuando no venga reflejado en el Plano de Ordenación, será obligatorio la formación de patio de manzana con las dimensiones reguladas en las presentes Normas. Dicho patio de manzana será inedificable.*
- *En las edificaciones existentes y aquellas nuevas que completen manzanas no se permitirá la edificación del patio.*
- *Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en las presentes Normas.*
- *Se prohíben los patios ingleses en fachada.*

e. 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: 300 m², permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 12 metros.*
 - *Longitud mínima de lindero frontal: 12 metros.*

f. Ocupación:

- Sobre rasante: La ocupación de la edificación viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable, (sin*

perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que se regulan a tal efecto).

ii. Bajo rasante: La ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

g. Edificabilidad:

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.

h. Posición de la edificación:

i. Posición respecto de la alineación oficial: La edificación se situará sobre la alineación oficial. No se permiten retranqueos a alineación, salvo la formación de soportales.

ii. 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 por la normativa del PGOU de Soria (balcones, balconadas, solanas, terrazas, miradores, cuerpos cerrados, semicerrados y abiertos) a partir de la alineación.

j. Soportales:

Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones de las Normas del PGOU de Soria.

k. Chaflanes:

Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de 5 metros. Dicho chaflán podrá asimismo adoptar cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente.

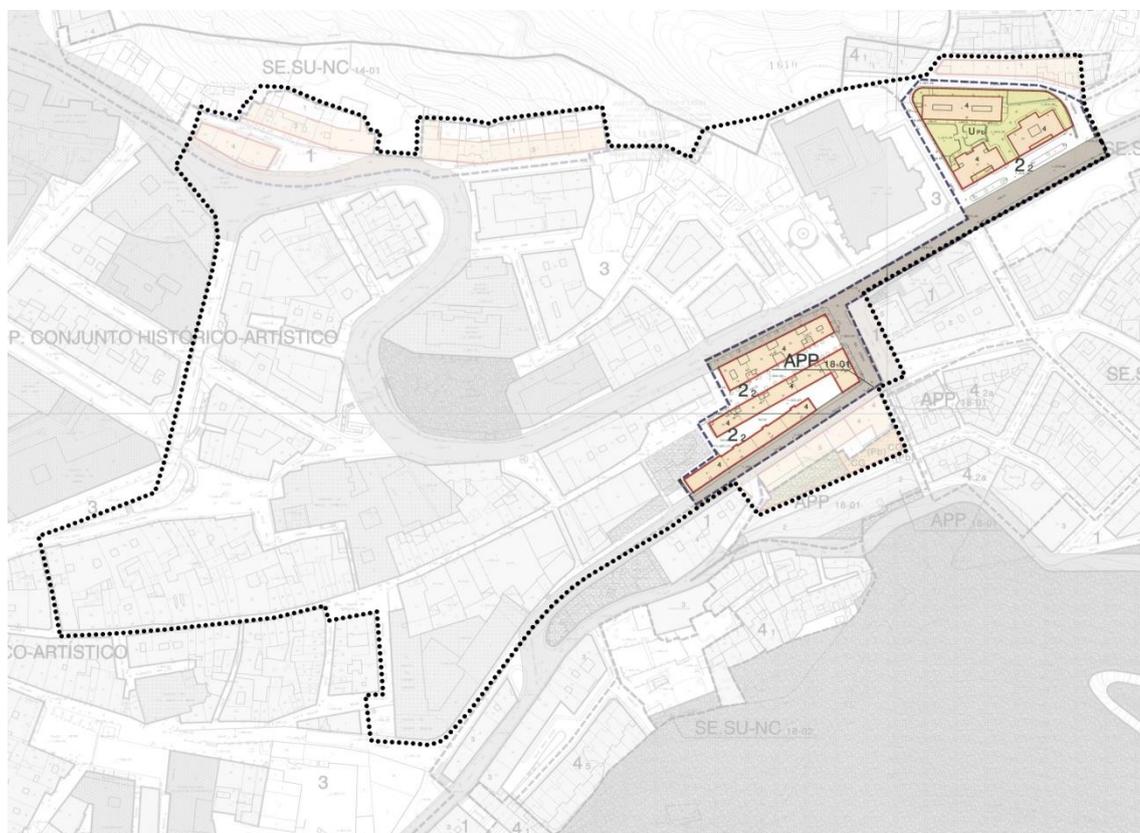
5. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

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 las presentes Normas.

2.4.2.3 NORMA ZONAL 2, CON GRADO 2 (NZ 2.2)

El siguiente esquema recoge el ámbito de aplicación de esta norma zonal dentro del Área de Regeneración Urbana.



Las determinaciones establecidas en la Norma Zonal 2 se recogen en el Art. 3.3.16 de la Normativa del PGOU.

1. **TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** Edificación en bloque abierto de densidad media alta.
2. **OBRAS PERMITIDAS:**

Son admisibles las obras de restauración, de conservación o mantenimiento, de consolidación o reparación, de rehabilitación, de sustitución, de nueva planta, de ampliación y de reconstrucción.

Todas estas obras están definidas y reguladas en el artículo 2.3.14 de la Normativa urbanística del PGOU.

3. **DETERMINACIONES DE USO.**

a. *Uso predominante:*

- *Residencial Vivienda.*

b. *Usos compatibles:*

- *Residencia comunitaria en todas las situaciones.*
- *Terciario:*

- *Hotelero, en edificio exclusivo y en edificio compartido con uso residencial.*
- *Comercial:*
 - *Pequeño y mediano comercio en planta baja de edificio residencial.*
- *Oficinas:*
 - *Oficina técnica y oficinas de venta en planta baja y primera de edificio residencial.*
 - *Despachos profesionales domésticos, en edificio con uso residencial.*
- *Recreativo:*
 - *Salas de reunión, establecimientos para consumo de bebidas alcohólicas y espectáculos en edificio exclusivo o en planta baja de edificio residencial.*
- *Industrial:*
 - *Industria artesanal, taller de automoción y taller doméstico en planta semisótano o baja de edificio residencial.*
 - *Almacenaje en planta sótano, semisótano o en planta baja de edificio residencial.*
 - *Servicios empresariales en planta sótano, semisótano o en planta baja de edificio residencial.*
- *Dotacional:*
 - *Equipamientos: en todos sus usos pormenorizados en edificio exclusivo o en planta baja y primera de edificio con uso residencial.*
 - *Espacios libres públicos: en todos sus usos pormenorizados.*
 - *Vías públicas: en todos sus usos pormenorizados.*
 - *Servicios urbanos:*
 - *Seguridad ciudadana, en planta semisótano, baja y primera de edificio con uso residencial.*
 - *Mercado de abastos, en planta semisótano, baja y primera de edificio con uso residencial.*
 - *Abastecimiento de agua, en cualquier situación.*
 - *Saneamiento y depuración, en cualquier situación.*
 - *Energía eléctrica, en cualquier situación.*
 - *Gas, en cualquier situación.*
 - *Telefonía y cable, en cualquier situación.*
 - *Residuos sólidos urbanos, en cualquier situación.*
- c. *Usos prohibidos: Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.*

4. DETERMINACIONES DE VOLUMEN:

- a. *Alineaciones y rasantes:*

Las existentes, salvo las establecidas 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 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 4 plantas.

En cualquier caso, la edificación no podrá rebasar las 7 plantas.

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

- 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

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

c. *Condiciones de parcela:*

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

- Superficie mínima: 500 m², permitiendo la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro mínimo.
- Longitud mínima de lindero frontal: 12 metros.

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

d. *Ocupación:*

Sobre rasante:

La ocupación de la edificación no podrá rebasar el 40% de la superficie de la parcela edificable.

El ancho máximo del bloque será de 15 metros sin patios cerrados y veinticinco metros con patios cerrados.

En los espacios libres de parcela se podrá instalar un pabellón de vigilancia o portería de doce (12) metros cuadrados de superficie máxima y tres (3) metros de altura máxima, no computando a efectos de ocupación ni edificabilidad. A estas construcciones no se les aplicarán las condiciones de posición de la edificación.

Bajo rasante:

La ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

e. *Edificabilidad: 2,5 m²/m².*

f. *Posición de la edificación:*

- Posición respecto de la alineación oficial: El retranqueo mínimo del plano más exterior de fachada de la edificación será como mínimo de 3 metros.
- Posición respecto a las parcelas colindantes: La separación mínima del plano más exterior de fachada de la edificación, con respecto a los linderos correspondientes será como mínimo de 3 metros.

La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las siguientes condiciones:

- Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
 - Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
 - Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la propiedad.
- Posición respecto de la edificación colindante:
 - 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 seis (6) metros.
 - Podrá reducirse esta distancia hasta la mitad de su altura (H/2) con un mínimo de cuatro (4) metros, cuando la longitud de la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada de otro tenga en planta una longitud menor de doce (12) metros.

g. Salientes y vuelos:

Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas, siempre que no invadan las zonas de retranqueos establecidas en el apartado anterior.

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

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 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.

i. Chaflanes:

Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de cinco (5) metros. Dicho chaflán podrá asimismo adoptar cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente.

j. Cerramientos de parcela:

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

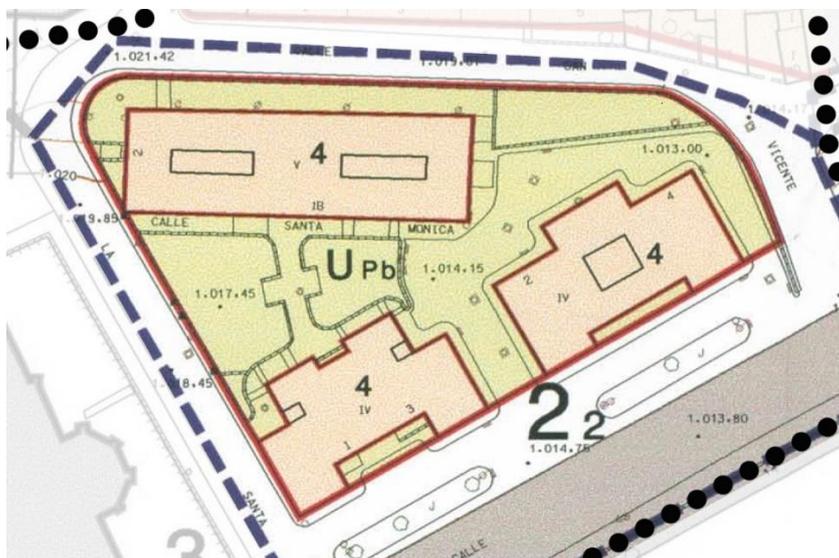
5. CONDICIONES ESTÉTICAS:

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

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.

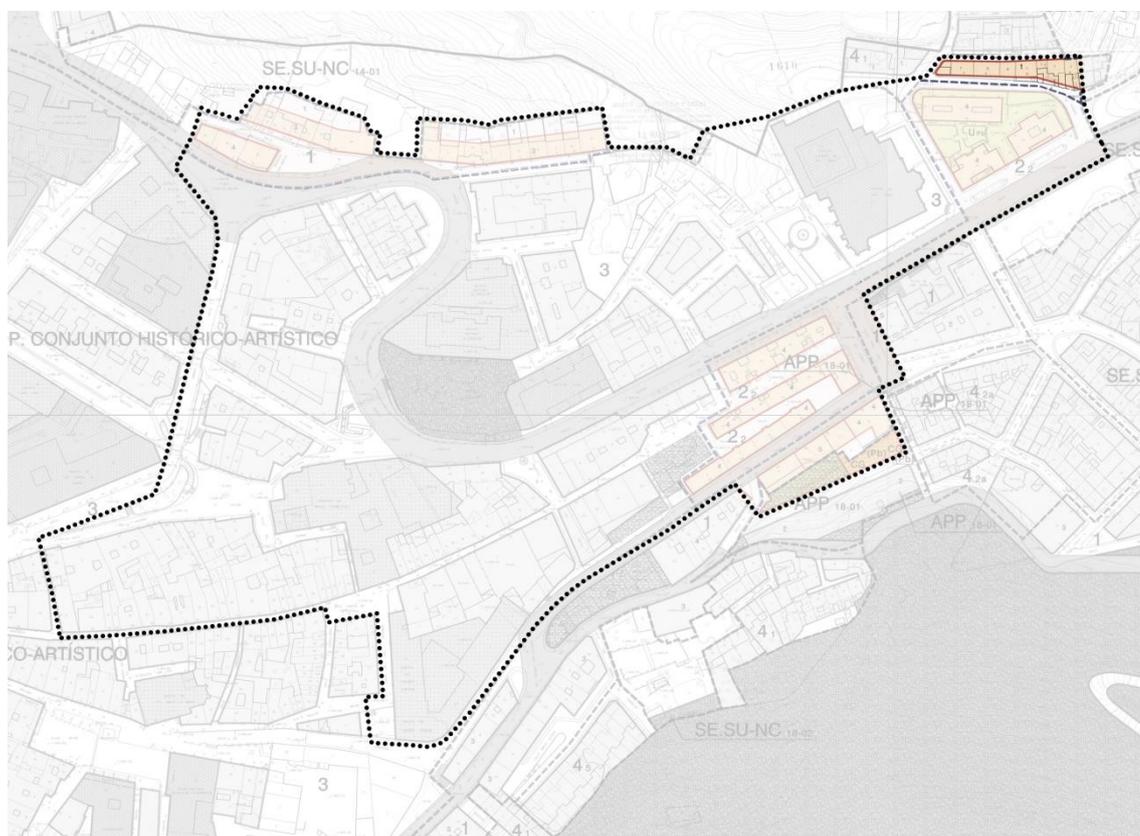
En la manzana situada en el extremo noreste del ARU, existe un espacio libre privado de uso público que se regula conforme a:

1. La Norma Zonal 2, grado 1 (apartado "h" (Espacio libre interior)).
2. Art. 2.8.29 (Regulación de las dotaciones urbanísticas) y art. 2.8.40 (Uso pormenorizado Jardines y áreas ajardinadas).



2.4.2.4 NORMA ZONAL 4, CON GRADO 1 (NZ 4.1).

El siguiente esquema recoge el ámbito de aplicación de esta norma zonal dentro del Área de Regeneración Urbana.



Las determinaciones establecidas en la Norma Zonal 4 se establecen en el Art. 3.3.16 de la Normativa del PGOU.

1. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Edificación unifamiliar aislada. Se podrá establecer la tipología de vivienda adosada a través de un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa adosada o pareada.

2. OBRAS PERMITIDAS:

Son admisibles las obras de restauración, de conservación o mantenimiento, de consolidación o reparación, de rehabilitación, de sustitución, de nueva planta, de ampliación y de reconstrucción.

Todas estas obras están definidas y reguladas en el artículo 2.3.14 de la Normativa urbanística del PGOU.

3. DETERMINACIONES DE USO.

a. *Uso predominante:*

- *Residencial Vivienda.*

b. *Usos compatibles:*

- *Residencia comunitaria en todas las situaciones.*

- *Terciario:*
 - *Comercial:*
 - *Pequeño comercio en planta baja de edificio residencial.*
 - *Oficina:*
 - *Despachos profesionales domésticos en edificio con uso residencial.*
 - *Industrial:*
 - *Servicios empresariales en cualquier planta de edificio residencial incluso en la propia vivienda.*
 - *Dotacional:*
 - *Equipamientos: en todos sus usos pormenorizados en edificio exclusivo.*
 - *Espacios libres públicos: en todos sus usos pormenorizados.*
 - *Vías públicas: en todos sus usos pormenorizados.*
 - *Servicios urbanos:*
 - *Seguridad ciudadana, en planta semisótano, baja y primera de edificio con uso residencial.*
 - *Mercado de abastos, en planta semisótano, baja y primera de edificio con uso residencial.*
 - *Abastecimiento de agua, en cualquier situación.*
 - *Saneamiento y depuración, en cualquier situación.*
 - *Energía eléctrica, en cualquier situación.*
 - *Gas, en cualquier situación.*
 - *Telefonía y cable, en cualquier situación.*
 - *Residuos sólidos urbanos, en cualquier situación.*
- c. *Usos prohibidos: Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.*

4. DETERMINACIONES DE VOLUMEN.

a. Alineaciones y rasantes:

Las existentes, salvo las establecidas 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 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.

En cualquier caso, la edificación no podrá rebasar las 2 plantas.

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 cumbreira 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:

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.

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:

Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones establecidas en el capítulo correspondiente de la normativa urbanística.

i. Chaflanes:

Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de 5 metros. Dicho chaflán podrá asimismo adoptar

cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definida anteriormente.

j. *Cerramientos de parcela:*

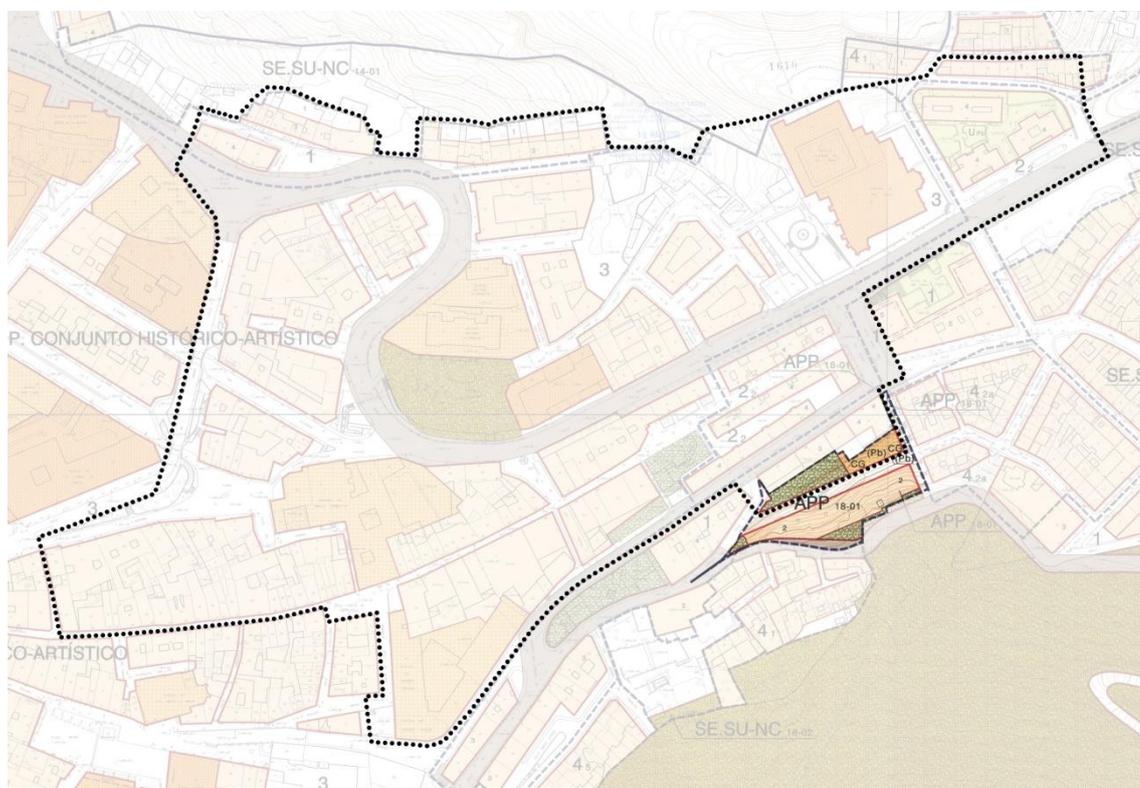
Tendrán una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a cien (100) centímetros de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS.

No se permite el remate de ordenaciones pareadas o en hilera con muros medianeros. Todos los paramentos de cerramiento deberán conformarse como fachadas.

2.4.2.5 ÁREAS CON PLANEAMIENTO PREVIO (APP 18.01).

Dentro del ARU se incluye parte del ámbito del Área de Planeamiento Previo APP-18.01 definido en el PGOU.



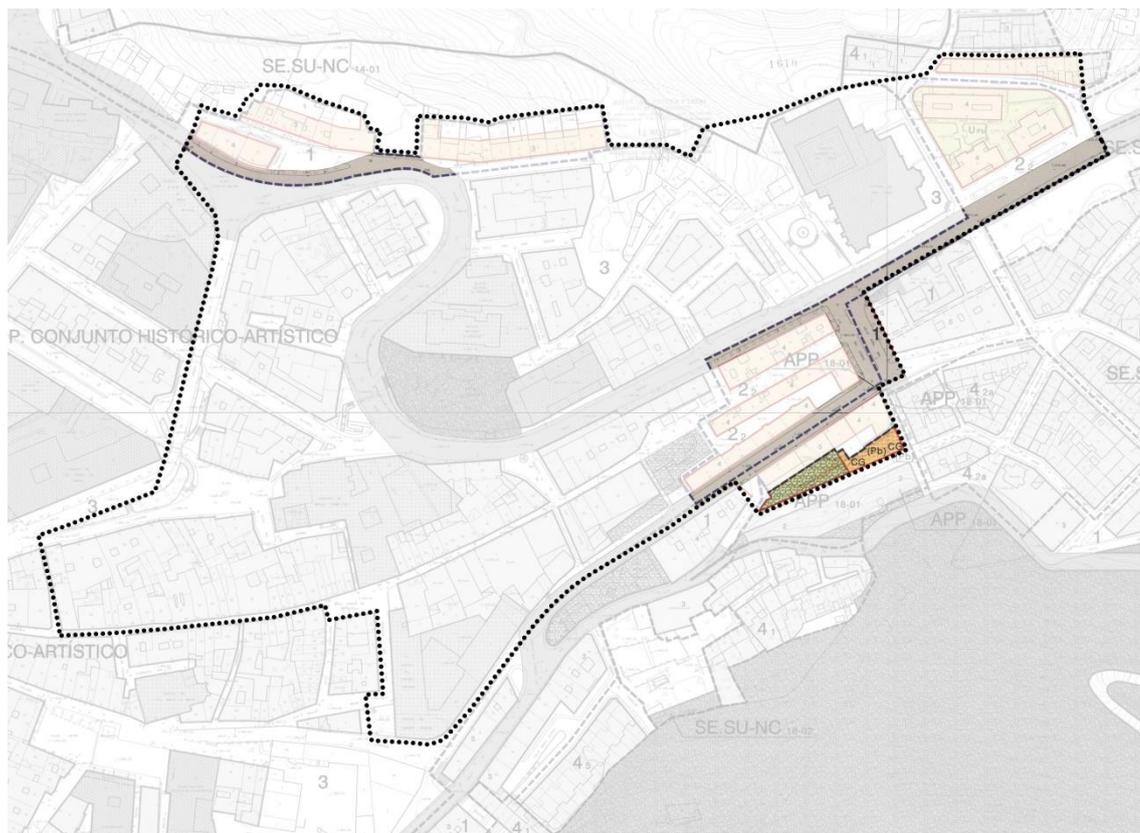
Las APP son delimitadas en el Plano de Ordenación y constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano consolidado por la urbanización o en vías de consolidación, en las que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.

En este caso, el instrumento de planeamiento que asumía íntegramente el PGOU sin plantear modificación alguna, era el Plan Especial de Reforma Interior U-15, calle San Lorenzo, aprobado el 1 de mayo de 2005.

Posteriormente se aprobó un estudio de detalle que modificaba ligeramente la ordenación ajustando las alineaciones en las Calles San Juan de Muriel y Diego Martínez de Tardesillas y estableciendo la configuración ya ejecutada. Se ha urbanizado la calle y construido el edificio de uso residencial, no así la zona de equipamiento y espacio libre, que en la actualidad están pendientes de tratar.

El límite del ARU coincide con la Calle Diego Martínez, incluyendo los terrenos dotacionales del ámbito.

2.4.2.6 DOTACIONES PÚBLICAS.



En función de su condición de Sistemas Generales o Locales, las dotaciones se regulan a partir de lo dispuesto en el artículo 2.8.29 de la normativa del PGOU.

USO DOTACIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 2.8.29. Regulación.

Dotaciones Generales.

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General con expresión de la clase de uso y carácter asignado a cada una de ellas. Estas determinaciones aparecen grafiadas en los Planos de Ordenación.
2. Serán de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación aparente de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentran.

3. Si las características necesarias para la edificación de uso dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, genéricamente asignadas en las presentes Normas, o se pretenda la modificación de los criterios para su dimensionamiento, diseño y ejecución, será necesaria la tramitación de una de Modificación del Plan General, según consta en el artículo 83.4.a) del RUCyL. Se respetarán en cualquier caso las condiciones de edificabilidad.
4. Las condiciones que hagan referencia a las características de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos, parcela mínima y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de rehabilitación.
5. Las parcelas de suelo urbano calificadas de uso dotacional se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas, además de cumplir las determinaciones de las presentes Normas.
6. **Cuando la parcela con calificación de equipamientos o de servicios urbanos no estuviera incluida en ninguna norma zonal de normativa particular ni regulado su aprovechamiento en el presente capítulo, se entenderá sometida a las condiciones para obras de nueva planta con una edificabilidad de 1,5 m²/m².**
7. Las parcelas dotacionales incluidas en suelo rústico se regulan por las condiciones establecidas en el artículo 3.1.18 de estas Normas.
8. Se tendrá en cuenta para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en el Capítulo 2.7 de las presentes Normas, con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.
9. La altura libre mínima de pisos será de trescientos (300) centímetros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.
10. Cuando el uso dotacional se ubique en edificio compartido con otros usos, cada uso deberá disponer de sus accesos, escaleras y ascensores de uso exclusivo y directamente comunicados con viario o espacio libre público.
11. Todas estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases del uso dotacional o de los usos a que en su caso proceda equiparar y a las señaladas en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y normativa de desarrollo.

Dotaciones locales públicas y privadas.

1. Las condiciones de aplicación a las dotaciones locales, tanto de carácter público como privado, serán las mismas que para las dotaciones generales, exceptuando lo referido al apartado 3 del epígrafe anterior.
2. En el supuesto de que las características necesarias para la edificación del uso al que nos estamos refiriendo hicieran improcedentes la edificación, siguiendo las condiciones genéricamente asignadas en las presentes normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. En cualquier caso, deberán respetarse las condiciones de edificabilidad y de altura.

En función del uso pormenorizado de cada una de las dotaciones, la normativa del PGOU establece lo siguiente:

Artículo 2.8.38. Uso pormenorizado Contingencia.

A. *Definición.*

Comprende aquellos locales e instalaciones que pueden albergar más de un uso pormenorizado de equipamiento.

B. *Condiciones.*

- 1. De entre los usos que albergue, el principal deberá ocupar al menos el 50% de la superficie construida total.*
- 2. Cada uno de los usos deberá cumplir las disposiciones legales vigentes de carácter sectorial que le sean de aplicación.*
- 3. Cada uso deberá igualmente cumplir las condiciones que le son propias de aplicación por su uso pormenorizado, reguladas en el presente artículo, en proporción a la superficie que ocupen.*
- 4. Sólo se permiten equipamientos de contingencia en edificio exclusivo o al aire libre.*

Artículo 2.8.40. Uso pormenorizado Jardines y Áreas ajardinadas.

A. *Definición.*

Zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

B. *Condiciones.*

- 1. En planeamientos de desarrollo del Plan General la superficie mínima de nueva creación, salvo determinación en contra en la ficha correspondiente, será de mil (1.000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de treinta (30) metros de diámetro, en suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.*
- 2. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.*
- 3. Solo se autoriza la construcción de edificaciones auxiliares al servicio del espacio libre y previo informe de los servicios municipales, tales como aseos, casetas de almacén de útiles de jardinería, etc.*
- 4. No obstante, en jardines y áreas ajardinadas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie, se permitirán los usos y construcciones contempladas en el punto 3 de las Condiciones de los Parques Urbanos y Metropolitanos, sin poder rebasar las edificaciones la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.*
- 5. Se admite el uso de garaje en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.*
- 6. Cuando existan edificaciones con linderos que recaigan exclusivamente sobre los jardines y áreas ajardinadas calificadas como espacio libre público, para poder acceder a esos edificios, se exigirá acceso alternativo por vía pública de acuerdo con la definición de solar estipulada en el artículo 24 del RUCyL.*

El uso pormenorizado Red viaria se regula en el artículo 2.8.41 de la Normativa del PGOU. En dicho artículo, además de establecer la definición de los distintos tipos de viario y de las distintas zonas que componen los mismos, se establecen las condiciones de diseño de los viarios, de las áreas de aparcamiento y de las áreas de acompañamiento al viario.

2.4.2.7 LA SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN POR EL PGOU.

A. DEFINICIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

El artículo 1.2.3 de la Normativa del PGOU define la situación de fuera de ordenación.

Artículo 1.2.3. Edificaciones en fuera de ordenación. (OD)

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

1. *Fuera de ordenación absoluta: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas. En particular, en aquellos usos emplazados en terrenos que sean objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.*

Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.

2. *Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.*

A continuación, se acompaña un listado de edificios con declaración expresa de fuera de ordenación. Cada uno de ellos se encontrará en situación de fuera de ordenación absoluta o relativa, en función de que su disconformidad con el planeamiento se produzca por unas u otras causas, de las anteriormente definidas para cada grado.

EDIFICIOS CON DECLARACIÓN EXPRESA DE FUERA DE ORDENACIÓN:

- Plaza del Salvador nº 9.
- C/ Ferial nº 10 y 12.
- **C/ Platerías nº 2 – esquina Obispo Agustín nº 15.**
- Enclave ladera del Parque Público del Castillo.
- Edificio Restimar, C/ Puerta de Najera nº 2 y 4.
- Edificios sitios en C/ Hospicio nº 8, 9 y 10, esquina Travesía de San Martín.
- **C/ San Martín nº 12,14,16,18,20,22,24 y 26.**
- Carretera de Logroño nº 21, 31, 33 y 33D.
- C/ Puertas de Pro nº 25.
- C/ San Pelegrín nº 1, 3, 3D, 15 y 22.
- C/ Enrique Enríquez nº 1 y 3.
- **C/ San Vicente nº 7 y 9D.**
- C/ Fray Francisco de Soria nº 5.
- C/ Luis de Medina nº 4 y 6.

- C/ Juan López Salcedo nº 7 y 7D.
- C/ Sesmeros nº 17.
- C/ Venerable Carabantes nº 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40.

De la lista anterior de edificios expresamente declarados fuera de ordenación por el PGOU, se encuentran dentro del ámbito del ARU los señalados en negrita.

B. RÉGIMEN DE OBRAS AUTORIZABLES EN FUERA DE ORDENACIÓN

En función de los dos tipos de fuera de ordenación definidos, el artículo 1.2.4 de la normativa del PGOU establece el régimen de obras para cada una de las dos situaciones.

Artículo 1.2.4. Régimen de obras y de usos en las situaciones de fuera de ordenación.

1. *En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:*
 - a. *Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la legislación, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, 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. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.*
 - b. *En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.*
 - c. *Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.*
 - d. *Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplan en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.*
2. *En edificios existentes en fuera de ordenación relativa:*
 - a. *Según lo dispuesto en el artículo 185 del RUCyL, en los edificios con declaración expresa de fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento. En este sentido, las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable y salvo determinación en contra de la*

norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, no admitiéndose ni las nuevas implantaciones ni los cambios de usos o actividades.

- b. No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá solicitar licencia urbanística para los supuestos considerados en el artículo 185.2 del RUCyL.*
- c. Cualesquiera otra obra no considerada en los dos apartados anteriores serán consideradas ilegales, y ni estas obras ni las del apartado b) podrán incrementar el valor de la expropiación. (art. 185.3 del RUCyL).*

Puede apreciarse que el régimen de obras en los edificios en situación de fuera de ordenación es muy similar en ambos grados cuando existe una declaración expresa de dicha situación, autorizándose sólo aquellas obras que o bien vayan encaminadas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, o bien sean reparaciones u obras de consolidación destinadas a asegurar la estabilidad del edificio para mantener las condiciones de seguridad.

C. SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN CONFORME AL PGOU

Los edificios incluidos en el ARU y expresamente declarados fuera de ordenación por el PGOU, por su inclusión en el listado del artículo 1.2.3 de su normativa, se diferencian por el grado de disconformidad con la ordenación conforme a lo siguiente:

1. EDIFICIOS EN FUERA DE ORDENACIÓN ABSOLUTA:
 - a. C/ Platerías nº 2 – esquina Obispo Agustín nº 15. (Dentro del ámbito del PERIPCH).
2. EDIFICIOS EN FUERA DE ORDENACIÓN RELATIVA:
 - a. C/ San Martín nº 12,14,16,18,20,22,24 y 26.
 - b. C/ San Vicente nº 7 y 9D.

2.4.1 EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CONJUNTO HISTÓRICO DE SORIA.

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

Este Plan Especial se redactó en paralelo a una Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Casco Histórico, ya que el PGOU de 2006 había sido suspendido en dicho ámbito mediante la Orden 409/06 de 10 de marzo. Dicha revisión fue aprobada definitivamente mediante Orden de la Consejería de Fomento y medio ambiente, el 13 de noviembre de 2013, entrando en vigor tras su publicación en el BOCYL nº 23, del 4 de febrero de 2014.

2.4.1.1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Las Normas Zonales definidas por el PERIPCH que son de aplicación en el ámbito ARU son:

1. Norma Zonal 1. Edificación en manzana cerrada de Casco Histórico (1-CH).

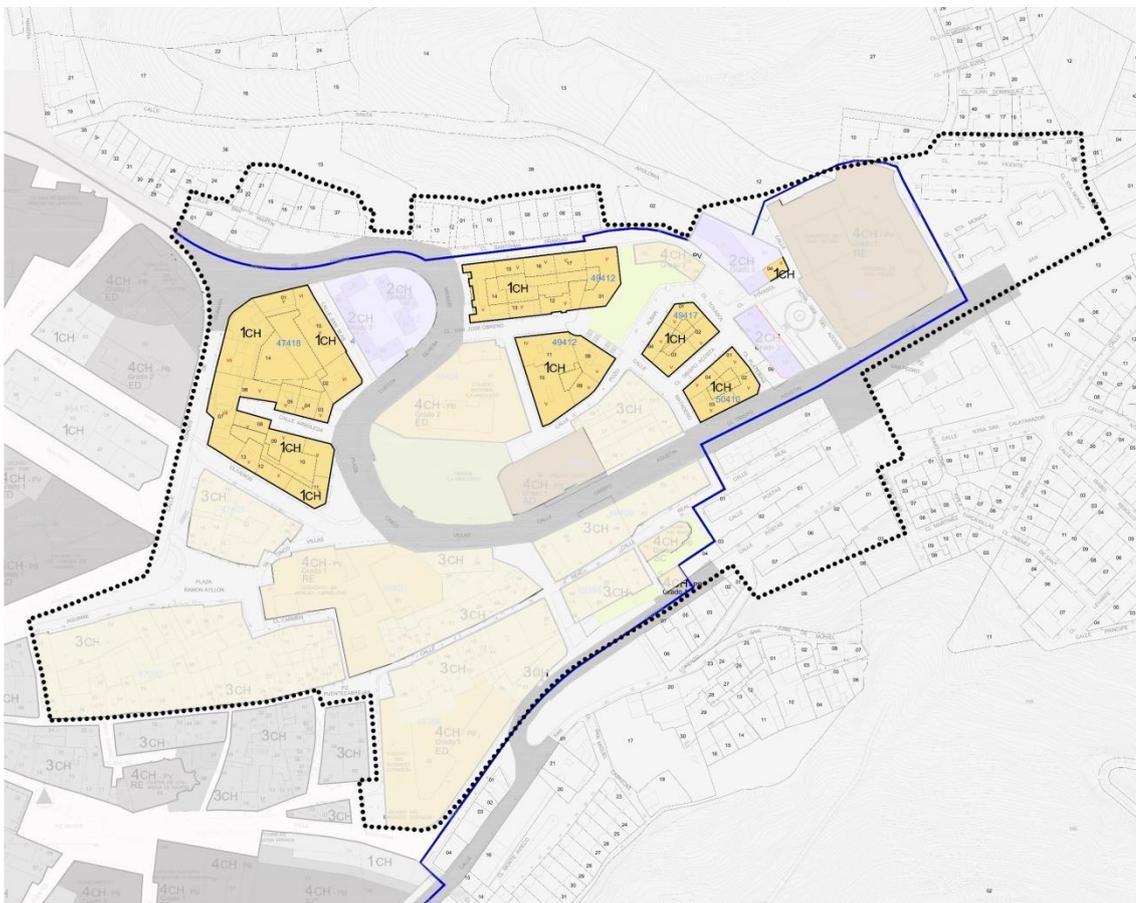
2. Norma Zonal 2, grado 3. Edificación en bloque abierto de densidad media baja de Casco Histórico (2- CH).
3. Norma Zonal 3. Edificación en manzana de Casco Histórico (3-CH).
4. Norma Zonal 4. Equipamientos y Servicios Urbanos de Casco Histórico (4-CH).



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA		SIMBOLOGÍA		ÁMBITO DE ORDENACIÓN C. H. SUELO URBANO		DOTACIONES																													
	LÍMITE DEL CASCO HISTÓRICO		ALINEACIONES		SUELO URBANO CONSOLIDADO	SE.SU.MC CH-1	SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		TITULARIDAD PÚBLICA		IPU		SISTEMA URBANO	TITULARIDAD PÚBLICA	SERVICIOS URBANOS																				
	LÍMITE SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU NC)		NUEVAS ALINEACIONES		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UN CH-1	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN		EQUIPAMIENTOS		RES VIVIENDA		VÍAS PÚBLICAS		RES VIVIENDA																				
	LÍMITE DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN (UN)		SOPORTALES Y PASAJES			CASCO HISTÓRICO: NORMAS ZONALES Y GRADOS																													
	PASAJE ELEVADO		ALINEACIONES INTERIORES				1 CH	MANZANA CERRADA DE CASCO HISTÓRICO		AD	ADMINISTRATIVO		AS	ASISTENCIAL		CM	CEMENTERIO		DEP	DEPORTIVO		ED	EDUCATIVO		RE	RELIGIOSO		SC	SOLO CULTURAL		SN	SANITARIO		CO	CONTINGENCIA
	NÚMERO DE PLANTAS - PARCELA				UNIDAD URBANA 1		2 CH-4	BLOQUE ABIERTO DE CASCO HISTÓRICO		3 CH	MANZANA DE CASCO HISTÓRICO		4 CH-1	EQUIPAMIENTO DE CASCO HISTÓRICO																					

2.4.1.2 NORMA ZONAL 1-CH.

El siguiente esquema recoge el ámbito de aplicación de esta norma zonal dentro del Área de Regeneración Urbana.



Las determinaciones establecidas en la Norma Zonal 1-CH se recogen en el Art. 3.1.6 de la Normativa del PERIPCH.

1. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Edificación colectiva o unifamiliar, adosada entre medianeras, conformando manzanas cerradas.

2. OBRAS PERMITIDAS:

Son admisibles todas las obras reguladas en el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según Ordenanza Zonal del PERIPCH, a excepción de las específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico, para las que se aplicará el Cuadro de intervenciones permitidas según el tipo de protección.

3. DETERMINACIONES DE USO.

a. *Uso predominante:*

- *Residencial Vivienda.*

b. *Usos compatibles:*

- *Residencia comunitaria en todas las situaciones.*
- *Terciario:*

- *Hotelero, en edificio exclusivo y en edificio compartido con uso residencial.*
 - *Comercial:*
 - *Pequeño y mediano comercio en planta baja de edificio residencial.*
 - *Oficinas:*
 - *Oficina técnica y oficinas de venta en planta baja y primera de edificio residencial.*
 - *Despachos profesionales domésticos, en edificio con uso residencial.*
 - *Recreativo:*
 - *Salas de reunión, establecimientos para consumo de bebidas alcohólicas y espectáculos en edificio exclusivo o en planta baja de edificio residencial.*
 - *Industrial:*
 - *Almacenaje en planta sótano, semisótano o en planta baja de edificio residencial.*
 - *Servicios empresariales en planta sótano, semisótano o en planta baja de edificio residencial.*
 - *Dotacional:*
 - *Equipamientos: en todos sus usos pormenorizados en edificio exclusivo o en planta semisótano, baja y primera de edificio con uso residencial.*
 - *Espacios libres públicos: en todos sus usos pormenorizados.*
 - *Vías públicas: en todos sus usos pormenorizados.*
 - *Servicios urbanos:*
 - *Seguridad ciudadana, en planta semisótano, baja y primera de edificio con uso residencial.*
 - *Mercado de abastos, en planta semisótano, baja y primera de edificio con uso residencial.*
 - *Abastecimiento de agua, en cualquier situación.*
 - *Saneamiento y depuración, en cualquier situación.*
 - *Energía eléctrica, en cualquier situación.*
 - *Gas, en cualquier situación.*
 - *Telefonía y cable, en cualquier situación.*
 - *Residuos sólidos urbanos, en cualquier situación.*
- c. *Usos prohibidos: Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.*

4. DETERMINACIONES DE VOLUMEN.

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

a. *Alineaciones y rasantes.*

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el plano de ordenación del presente Plan Especial, en el que se da traslado de las fijadas por la Revisión del Plan General en el Ámbito del Casco Histórico 2013.

b. *Altura de la edificación y número plantas.*

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

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

La altura máxima de cornisa será la existente y su medición se realizará según las determinaciones de las presentes Normas.

Sobre la última planta permitida, se permite el aprovechamiento bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad y según lo regulado en las presentes Normas, quedando expresamente prohibida la construcción de áticos.

c. *Fondo edificable:*

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

d. *Patios (patios interiores de manzana):*

El Plan Especial señala patios interiores por la aplicación de los fondos edificables.

En las edificaciones existentes y aquellas nuevas que completen manzanas, no se permitirá la edificación del patio.

Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en las presentes Normas.

Se prohíben los patios ingleses en fachada.

e. *Condiciones de parcela:*

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

No se proponen modificaciones de parcelas excepto en las Unidades de Normalización.

- 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.*

f. *Ocupación:*

Sobre rasante:

La ocupación de la edificación será la existente y viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y, en su caso el fondo edificable, en las condiciones que se definen 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).

Bajo rasante:

La ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

g. *Edificabilidad:*

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:

Posición respecto de la alineación oficial:

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

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 linderro 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 presentes Normas 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.

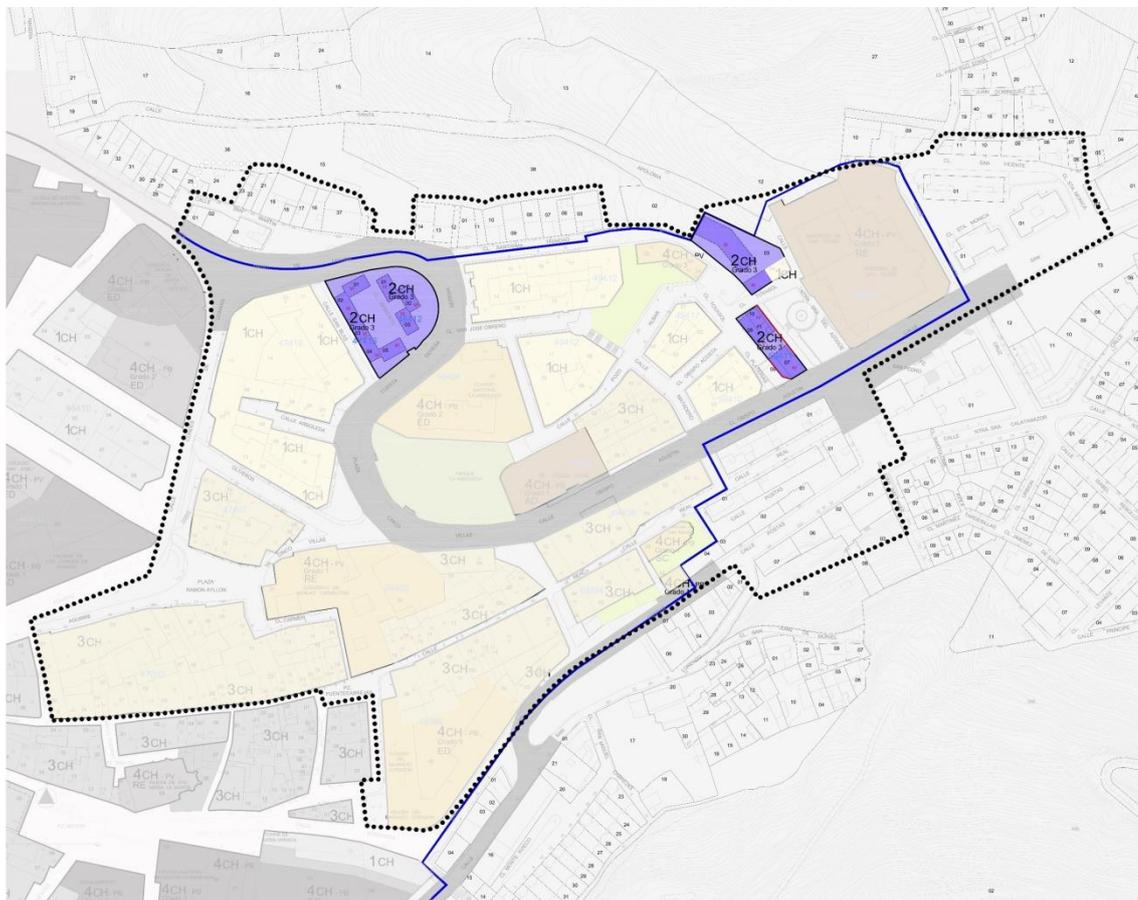
No se permitirá el trazado de nuevos chaflanes salvo para completar o recuperar la geometría de las alineaciones recogidas o fijadas ex novo por el Plan Especial.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, quedan especificadas en el capítulo de Condiciones Estéticas de las Normas Comunes de la presente normativa.

2.4.1.3 NORMA ZONAL 2-CH, GRADO 3.

El siguiente esquema recoge el ámbito de aplicación de esta norma zonal dentro del Área de Regeneración Urbana.



Las determinaciones establecidas en la Norma Zonal 2-CH.3º se recogen en el Art. 3.1.7 de la Normativa del PERIPCH.

1. **TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** Edificación colectiva en bloque abierto de densidad media baja.
2. **OBRAS PERMITIDAS:**
 Son admisibles todas las obras reguladas en el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según Ordenanza Zonal del PERIPCH, a excepción de las específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico, para las que se aplicará el Cuadro de intervenciones permitidas según el tipo de protección.
3. **DETERMINACIONES DE USO.**
 - a. *Uso predominante:*
 - Residencial Vivienda.
 - b. *Usos compatibles:*
 - Residencial unifamiliar.
 - Residencia comunitaria en todas las situaciones.

- *Terciario:*
 - *Hotelero, en edificio exclusivo y en edificio compartido con uso residencial.*
 - *Oficinas:*
 - *Oficina técnica y oficinas de venta en planta baja y primera de edificio residencial.*
 - *Despachos profesionales domésticos, en edificio con uso residencial.*
 - *Recreativo:*
 - *Salas de reunión, establecimientos para consumo de bebidas alcohólicas y espectáculos en edificio exclusivo o en planta baja de edificio residencial.*
 - *Industrial:*
 - *Servicios empresariales en planta sótano, semisótano o en planta baja de edificio residencial.*
 - *Dotacional:*
 - *Equipamientos: en todos sus usos pormenorizados en edificio exclusivo o en planta semisótano, baja y primera de edificio con uso residencial.*
 - *Espacios libres públicos: en todos sus usos pormenorizados.*
 - *Vías públicas: en todos sus usos pormenorizados.*
 - *Servicios urbanos:*
 - *Seguridad ciudadana, en planta semisótano, baja y primera de edificio con uso residencial.*
 - *Mercado de abastos, en planta semisótano, baja y primera de edificio con uso residencial.*
 - *Abastecimiento de agua, en cualquier situación.*
 - *Saneamiento y depuración, en cualquier situación.*
 - *Energía eléctrica, en cualquier situación.*
 - *Gas, en cualquier situación.*
 - *Telefonía y cable, en cualquier situación.*
 - *Residuos sólidos urbanos, en cualquier situación.*
- c. *Usos prohibidos: Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.*

4. DETERMINACIONES DE VOLUMEN.

a. *Alineaciones y rasantes:*

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrolle el Plan General.

b. *Altura de la edificación y número de plantas:*

La edificación no podrá rebasar las 6 plantas.

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

c. *Condiciones de parcela:*

Se permite variar la parcelación actual en las cinco manzanas con grado 3.

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:

La ocupación de la edificación no podrá rebasar el 50% de la superficie de la parcela edificable.

El ancho máximo del bloque será de 15 metros sin patios cerrados y 25 metros con patios cerrados.

En los espacios libres de parcela se podrá 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. A estas construcciones no se les aplicará las condiciones de posición de la edificación.

Bajo rasante:

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

e. Edificabilidad:

Para los grados la edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

f. Posición de la edificación:

No se establece para el grado 3.

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.

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.

Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas, 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 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.

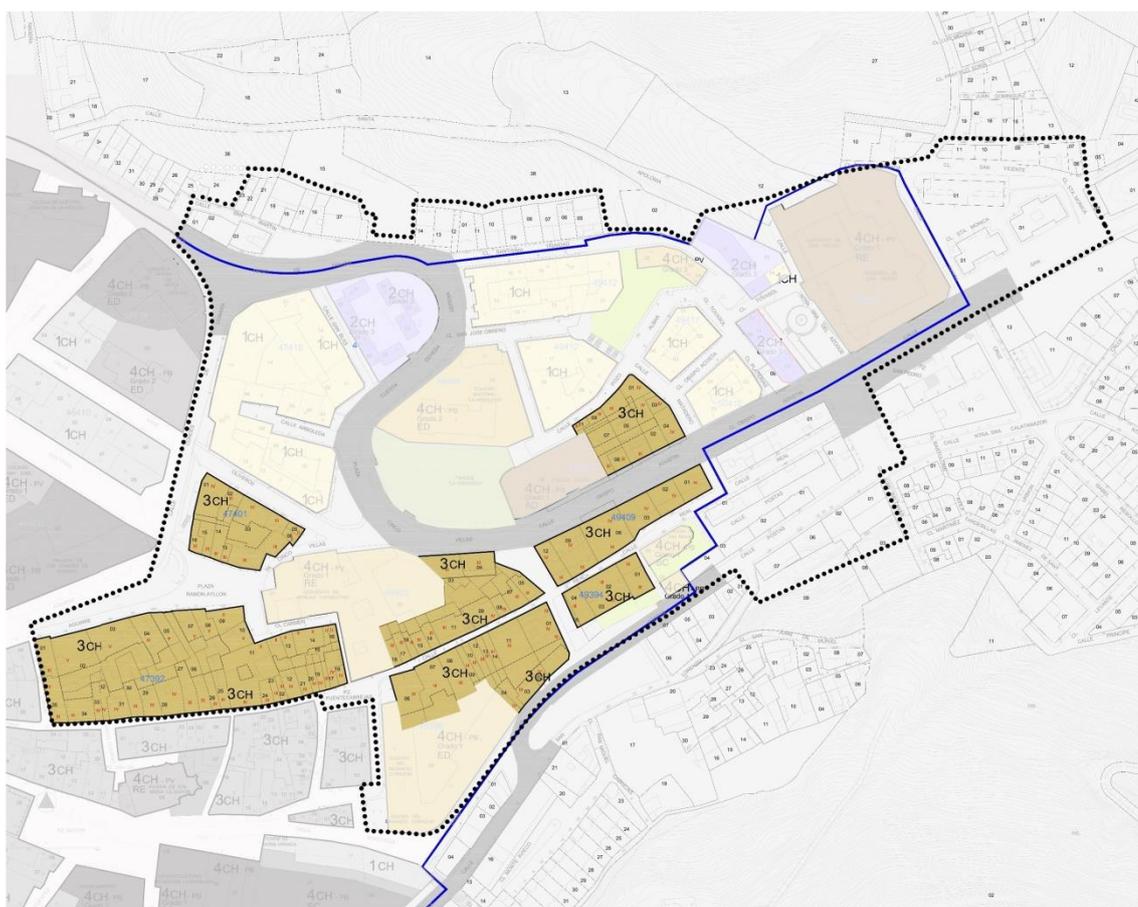
5. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La edificación deberá distribuirse de forma que ningún edificio tenga una dimensión longitudinal en planta entre dos vértices de su perímetro superior a 100 metros, debiendo diferenciarse las fachadas en varios tramos cuando el bloque sobrepase los 60 metros de longitud.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, se adaptará a las recogidas en el apartado correspondiente de normas comunes.

2.4.1.4 NORMA ZONAL 3-CH.

El siguiente esquema recoge el ámbito de aplicación de esta norma zonal dentro del Área de Regeneración Urbana.



Las determinaciones establecidas en la Norma Zonal 3-CH se recogen en el Art. 3.1.8 de la Normativa del PERIPCH.

1. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:

Es la tipología característica y dominante en el ámbito del Conjunto Histórico y corresponde a la edificación 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. Sus determinaciones son de subsidiaria aplicación para el resto de los ámbitos Zonales siempre que en estos no contengan definidos sus propios parámetros o éstos no estén contemplados en el capítulo de Normas Comunes y de General Aplicación.

2. OBRAS PERMITIDAS:

Son admisibles todas las obras reguladas en el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según Ordenanza Zonal del PERIPCH, a excepción de las específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico, para las que se aplicará el Cuadro de intervenciones permitidas según el tipo de protección.

3. DETERMINACIONES DE USO.

a. Uso predominante:

- Residencial.
 - Vivienda unifamiliar.
 - Vivienda colectiva.

b. Usos compatibles:

- Residencia comunitaria en todas las situaciones.
- Terciario:
 - Hotelero, en edificio exclusivo y en edificio compartido con uso residencial.
 - Comercial en planta baja y planta primera vinculada a la anterior.
 - Oficinas.
- Industrial:
 - Servicios empresariales en planta sótano, semisótano o en planta baja de edificio residencial.
- Dotacional:
 - Equipamientos: en todos sus usos pormenorizados en edificio exclusivo o en planta semisótano, baja y primera de edificio con uso residencial.
 - Espacios libres públicos: en todos sus usos pormenorizados.
 - Vías públicas: en todos sus usos pormenorizados.
 - Servicios urbanos:
 - Seguridad ciudadana, en planta semisótano, baja y primera de edificio con uso residencial.
 - Mercado de abastos, en planta semisótano, baja y primera de edificio con uso residencial.
 - Abastecimiento de agua, en cualquier situación.
 - Saneamiento y depuración, en cualquier situación.

- *Energía eléctrica, en cualquier situación.*
- *Gas, en cualquier situación.*
- *Telefonía y cable, en cualquier situación.*
- *Residuos sólidos urbanos, en cualquier situación.*

c. *Usos prohibidos: Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.*

4. 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 del presente Plan Especial, en el que se da traslado de las fijadas por la Revisión del Plan General en el Ámbito del Casco Histórico 2013.

b. *Altura de la edificación y número de plantas:*

Es la existente. El Plan Especial 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 las presentes Normas.

Sobre la última planta permitida, se permite el aprovechamiento bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad y según lo regulado en las presentes Normas, 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 del artículo 2.2.3 de las presentes Normas.

c. *Fondo edificable:*

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

d. *Patios (patios interiores de manzana):*

El Plan Especial señala en algunos casos patios interiores por la aplicación de los fondos edificables.

En las edificaciones existentes y aquellas nuevas que completen manzanas, no se permitirá la edificación del patio.

Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en las presentes Normas.

Se prohíben los patios ingleses en fachada.

e. *Condiciones de parcela:*

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

No se permite la modificación de parcelario existente.

f. *Ocupación:*

Sobre rasante:

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

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:*

Posición respecto de la alineación oficial:

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

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 presentes Normas 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.

5. 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.

2.4.1.5 NORMA ZONAL 4-CH.

El siguiente esquema recoge el ámbito de aplicación de esta norma zonal dentro del Área de Regeneración Urbana.



Las determinaciones establecidas en la Norma Zonal 4-CH se recogen en el Art. 3.1.9 de la Normativa del PERIPCH.

1. CLASIFICACIÓN:

Se clasifica en los siguientes grados:

- Grado 1. Equipamiento y servicios urbanos.
- Grado 2. Equipamiento y servicios urbanos dispersos.
- Grado 3. Equipamiento deportivo.

2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:

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

3. OBRAS PERMITIDAS:

Son admisibles todas las obras reguladas en el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según Ordenanza Zonal del PERIPCH, a excepción de las específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico, para las que se aplicará el Cuadro de intervenciones permitidas según el tipo de protección.

4. DETERMINACIONES DE USO.

a. Uso predominante:

- Equipamiento y servicios urbanos en cualquiera de sus usos pormenorizados.

b. Usos compatibles:

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

c. Usos prohibidos:

- Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles, salvo los espacios libres públicos y vías públicas.
- En el grado 1 se prohíbe el uso terciario comercial en grandes superficies.

5. DETERMINACIONES DE VOLUMEN.

a. Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas 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:

En los grados 1 y 2 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.

En el grado 3 se establece un máximo de 2 plantas sobre rasante y 8 metros de altura, medidos en vertical y en cada punto medio de cada fachada.

En todos los grados, sobre la última planta permitida, solo se admitirán construcciones auxiliares que alberguen dotaciones al servicio de la edificación según lo regulado en las presentes Normas.

c. Fondo edificable:

No se establece fondo máximo edificable, para ninguno de los grados.

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

d. Patios (patios de manzana):

Para todos los grados, en 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 los grados 1 y 2, en las ordenaciones en que ya exista patio de manzana será obligatoria su formación en aquellas nuevas edificaciones que completen manzanas, y vendrá grafiado en el Plano de Ordenación. 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 las presentes Normas.

e. Condiciones de parcela:

Se respetará la parcela existente, siempre que cumpla el resto de las condiciones particulares de la presente norma zonal, de no ser así, deberá tramitarse mediante una modificación puntual.

f. *Ocupación:*

Sobre rasante:

En los grados 1 y 2, 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). Para ordenaciones con edificación aislada se aplicarán las condiciones de la norma zonal 2 grado 1.

En el grado 3, la ocupación de la edificación no podrá rebasar el treinta por ciento (30%) de la parcela.

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:*

Para todos los grados la edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

En el caso de implantación de equipamientos públicos, la edificabilidad real o materializable podrá duplicar los índices de edificabilidad preexistentes, sin sobrepasar los siguientes índices:

- *Grado 1: 2,0 m²/m².*
- *Grado 2: 1,0 m²/m².*
- *Grado 3: 0,5 m²/m².*

h. *Posición de la edificación:*

Adosada / semi-aislada / aislada

Posición respecto de la alineación oficial:

En los grados 1 y 2, para ordenaciones en manzana cerrada, 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 todos los grados para ordenaciones en edificación aislada, el retranqueo mínimo del plano más exterior de fachada de la edificación será el mayor de los siguientes:

- *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.*
- *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.*

Posición respecto a las parcelas colindantes:

En los grados 1 y 2 para ordenaciones en manzana cerrada, no se permiten retranqueos a linderos laterales ni de fondo, salvo los derivados de servidumbres que se atenderán a lo establecido en el Código Civil. La posición de la edificación

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

En todos los grados para ordenaciones en edificación aislada, 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.

Posición respecto de la edificación colindante:

En todos los grados para 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 las presentes Normas.

k. Salientes y vuelos:

Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas.

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.

6. 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 las presentes Normas.

2.4.1.6LA EDIFICACIÓN DISCONFORME.

El Plan Especial de Conjunto Histórico de Soria, en el capítulo 3.2 de la Normativa Urbanística, define e identifica una serie de edificios recientemente consolidados y no suficientemente respetuosos con el carácter del Conjunto o entorno patrimonial en el que se ubican. Estas edificaciones pueden encontrarse en dos situaciones diferentes, definidas en el artículo 3.2.1 de dicha Normativa.

1. EDIFICIOS CONFLICTIVOS.

Se trata de casos excepcionales de construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de este instrumento de planeamiento, que resultan conflictivos con el régimen de protección exigido por la legislación de Patrimonio Cultural para los Conjuntos Históricos.

De acuerdo al art. 64 de LUCyL y al 185 y 186 del RUCyL, dichos edificios quedan declarados fuera de ordenación, estableciéndose el régimen de obras definido expresamente en dicho artículo.

No podrán realizarse 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.

2. EDIFICIOS DISCONFORMES.

Esta segunda categoría surge del interés por señalar los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

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.

3. USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

El Plan Especial de acuerdo al artículo 98 del RUCyL, incluye la relación de los usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que, en su caso, se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con sus propias determinaciones. En particular, siempre deben declararse fuera de ordenación de forma expresa los usos emplazados en terrenos que hayan de ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

Artículo 3.2.2. Obras permitidas sobre edificios disconformes.

En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

En el artículo 1.2.3 de la Normativa Urbanística del documento de revisión en el ámbito del PERIPCH se incluye un listado en los que identifica una serie de inmuebles como en situación de fuera de ordenación. Estos edificios son¹:

- C/ Lagunas nº 7
- C/ Caballeros nº 20
- **C/ Platerías nº 2, esquina Obispo Agustín**
- C/ Ferial nº 10 y 12
- Plaza del Salvador nº 3, 5 y 7

Asimismo, en la sección 2, del capítulo 2 del Título V de la Memoria vinculante del PERIPCH, se incluye listado identificando los inmuebles en esta situación, que además se señalan en el plano PO-6 (Alteraciones de edificabilidad o volumen y de alineaciones).

- Calle Los Betetas / El Posito, nº 1
- Calle Las Lagunas nº 7
- Calle Caballeros nº 20
- **Calle Platerías / calle Obispo Agustín**
- **Plaza de Fuente Cabrejas nº 3.**
- **Calle Aguirre nº 16**
- Plaza del Salvador nº 9
- Calle Ferial nº 10 y 12

Los inmuebles en situación de fuera de ordenación que, dentro del ámbito del PERIPCH, están dentro del ARU son los resaltados en negrita. El inmueble de la Plaza de Fuente Cabrejas se encuentra en ruinas.

2.4.1.7 EDIFICIOS CATALOGADOS.

Además de cumplir con lo establecido en su Norma Zonal de aplicación, los edificios catalogados deben cumplir con lo que se establece de manera general para los bienes protegidos en el Título II de la Normativa del PERIPCH así como aquellas determinaciones que de manera particular se establecen para cada elemento en su ficha de Catálogo correspondiente.

Los edificios catalogados situados dentro del ARU son los siguientes:

¹ En negrita los incluidos en el ámbito del PERI

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

El siguiente cuadro refleja los tipos de intervención permitidas, condicionadas o prohibidas según el nivel de protección.

CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN		TIPOS DE INTERVENCIÓN Y OBRAS																	
		1. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	2. CONSOLIDACIÓN O REPARACIÓN *			3. RESTAURACIÓN O RECUPERACIÓN			4. ACONDICIONAMIENTO O REHABILITACIÓN			5. REESTRUCTURACIÓN		6. AMPLIACIONES			7. DEMOLICIONES		8. OBRA NUEVA
		21 AFANZAMIENTO	22 REFUERZO	23 REPOSICIÓN	31 MANTENIMIENTO	32 CONSOLIDACIÓN	33 DEMOLICIÓN PARCIAL	41 REDISTRIBUCIÓN PARCIAL	42 REFUERZO O SUSTITUCIÓN DE CUBIERTAS	43 ADECUACIONAL USO	44 NUEVAS INSTALACIONES	5.1 PARCIAL	5.2 TOTAL	7.1 PARCIAL	7.2 TOTAL	8.1 RECONSTRUCCIÓN	8.2 SUSTITUCIÓN	8.3 DE NUEVA PLANTA	
PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	CULTURAL/AUTONÓMICA (B.I.C.)	DE ACUERDO CON LA LEY DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN 2002																	
	3.- INTEGRAL	1	1	1				2			3	3	3	3					
	4.- ESTRUCTURAL	1	1	1				1			2	3	3	3					
URBANÍSTICA/MUNICIPAL	5.- AMBIENTAL	1	1	1				1			1	1		*	2	1	3	3	

NIVEL DE ADECUACIÓN DE LAS OBRAS:

1 PERMITIDAS

2 CONDICIONADAS

3 PROHIBIDAS

* Solo permitida cuando se garantice la Reconstrucción.

2.4.2 PROBLEMÁTICA DETECTADA

2.4.2.1 PROBLEMÁTICA DETECTADA EN LAS ÁREAS REGULADAS POR EL PGOU.

Tras el análisis de lo dispuesto por las Norma Zonales del PGOU y su aplicación sobre las edificaciones afectadas dentro del ARU, se han detectado las siguientes situaciones:

A. NORMA ZONAL 1.

a. Alineaciones:

En las manzanas situadas al norte del ámbito, hacia las calles San Martín y Santísima Trinidad, hay edificaciones que sobrepasan las alineaciones establecidas por el PGOU en su Plano de Ordenación. De lo indicado en el artículo 1.2.3 de las Normas del PGOU, debe entenderse que se trata de una situación de “alineación remitida para sustitución o reconstrucción”, por lo que se trataría de una situación de fuera de ordenación relativa, a pesar de que el edificio invade suelo calificado como público.

b. Altura de la edificación:

Alguno de los edificios existentes en la Plaza Tirso de Molina, en la calle San Martín y en la calle Santísima Trinidad, sobrepasan la altura máxima establecida para sus parcelas en el Plano de Ordenación.

c. Fondo edificable:

Tanto en las tres manzanas situadas en las calles anteriormente señaladas, pero en este caso también, en la manzana situada al sureste del ámbito, en la

calle Postas, hay edificios que sobrepasan el fondo edificable establecido en el Plano de Ordenación para las mismas.

d. Patios de manzana:

Los patios definidos en el Plano de Ordenación a partir de la definición de los fondos edificables están ocupados, en muchos casos, por edificaciones.

e. Ocupación:

En la medida en que ciertas edificaciones sobrepasan el fondo edificable establecido, incumplen también el parámetro de ocupación.

f. Edificabilidad:

Al igual que ocurría con la ocupación, aquellos edificios que sobrepasan la altura máxima permitida en número de plantas y/o la ocupación, incumplen también la edificabilidad máxima permitida.

Más allá del incumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos en la Norma Zonal 1 que, como se acaba de indicar, incumplen algunas edificaciones existentes, existe un conjunto de ellas que están expresamente en situación de fuera de ordenación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.2.3 (Edificaciones fuera de ordenación) de la Normativa del PGOU. Estos edificios son los situados en la calle San Martín, en los números 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 y 26.

Puesto que sobre estos edificios el Plan General establece una alineación remitida para su sustitución o reconstrucción, conforme al artículo 1.2.3 de la Normativa del PGOU, se hallarían en una situación de fuera de ordenación relativa.

B. NORMA ZONAL 2, GRADO 2.

a. Altura de la edificación:

El número de plantas que se establece en el Plano de Ordenación para los edificios dentro del ARU a los que les es de aplicación la Norma Zonal 2, es de 4 plantas.

Los edificios situados hacia la calle San Vicente, la calle Santa Mónica, la calle Obispo Agustín y la calle Real, tienen 5 plantas. Sin embargo, aunque superen el número de plantas establecido en el Plano de Ordenación, no sobrepasan el máximo de 7 plantas que establece la Norma Zonal para el grado 2.

b. Ocupación:

Los edificios existentes rebasan ampliamente el porcentaje del 40% que establece la Norma Zonal.

Por otro lado, la norma establece que *el ancho máximo del bloque será de 15 metros sin patios cerrados y 25 metros con patios cerrados*. Aunque el ancho de los edificios cumple con esta determinación, se da la circunstancia de que existen bloques con anchos inferiores a 15 metros, que contienen patios cerrados en su interior. Es el caso de los edificios situados en la calle Real y la calle Santa Mónica.

c. Edificabilidad:

La Norma Zonal 2, grado 2, establece una edificabilidad de 2,5 m²/m². Dado que la ocupación de todos los edificios existentes es bastante superior al 40% fijado por la norma zonal y, en muchos casos, se sobrepasa la altura establecida en el Plano de Ordenación, presumiblemente, las parcelas de esta área tienen una edificabilidad real superior a la establecida por la Norma.

- d. Posición de la edificación respecto de la alineación oficial.

De acuerdo con lo establecido en la N.Z. 2, *el retranqueo mínimo del plano más exterior de fachada de la edificación será como mínimo de 3 metros*. Los edificios del ARU regulados por esta Norma Zonal no están retranqueados respecto de la alineación oficial.

C. NORMA ZONAL 4, GRADO 1.

- a. Alineaciones:

Los edificios situados en la calle San Vicente en los números 5, 7 y 9, rebasan la alineación exterior establecida por el PGOU en su Plano de Ordenación.

- b. Número de plantas:

El número de plantas que en el Plano de Ordenación se establece para los edificios que están dentro del ARU y los que les es de aplicación esta Norma Zonal es de 1 planta.

Los edificios situados en los números 3 y 5 de la calle San Vicente tienen dos plantas. Sin embargo, aunque incumplen la altura establecida en el Plano de Ordenación, no sobrepasan la altura máxima de 2 plantas que establece para el grado 1 la Norma Zonal 4.

- c. Ocupación:

En algunas de las parcelas situadas en la calle San Vicente, la ocupación es superior al 75% establecido por la Norma Zonal.

- d. Edificabilidad:

En aquellas parcelas en las que la altura de la edificación es de 2 plantas, se sobrepasa la edificabilidad de 1,0 m²/m² que establece la Norma Zonal.

- e. Cerramiento de parcela:

Los cerramientos de parcela de aquellas edificaciones que están retranqueadas respecto de la alineación oficial no cumplen con algunas de las determinaciones establecidas en la Norma Zonal.

Más allá del incumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos en la Norma Zonal 4 que, como se acaba de desarrollar, incumplen algunas edificaciones existentes, algunas de ellas están expresamente en situación de fuera de ordenación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.2.3 (Edificaciones fuera de ordenación) de la Normativa del PGOU. Estos edificios son los situados en la calle San Vicente, en los números 7 y 9D.

Puesto que sobre estos edificios el Plan General establece una alineación remitida para su sustitución o reconstrucción, conforme al artículo 1.2.3 de la Normativa del PGOU, se hallarían en una situación de fuera de ordenación relativa.

2.4.2.2 PROBLEMÁTICA DETECTADA EN LAS ÁREAS REGULADAS POR EL PERIPCH.

Aunque en el documento del PERIPCH no se identifican expresamente cuáles son los edificios disconformes con la ordenación, estos surgen del análisis de lo dispuesto por sus Normas Zonales y su aplicación sobre las edificaciones existentes. Dicho análisis las siguientes conclusiones.

A. NORMA ZONAL 1-CH.

A pesar de que esta Norma Zonal fija la mayoría de los parámetros en los existentes, se ha detectado la siguiente discordancia:

a. Altura.

El PERIPCH, en su plano de ordenación PO-2, establece una altura por parcela en número de plantas que, por lo general, se corresponde con la existente. Sin embargo, se detecta una discordancia en el edificio situado en la calle Santísima Trinidad nº 8. Para esta parcela el PERIPCH asigna una altura de 5 plantas. Sin embargo, el edificio existente tiene 6 plantas, la última de las cuales se trata de una planta ático, que están prohibidas expresamente por esta Norma Zonal 1.

Por otro lado, en el plano PO-6, el PERIPCH propone un aumento de altura en la parcela situada en la calle Arboleda nº 6, en la que actualmente hay un edificio de 3 plantas, proponiendo un aumento de 2 plantas hasta un total de 5 plantas.

B. NORMA ZONAL 2-CH, GRADO 3.

En las parcelas en las que es de aplicación esta Norma Zonal dentro del ARU, se detectan las siguientes discordancias:

a. Alineaciones:

Por lo general, las alineaciones establecidas por esta Norma Zonal coinciden con las existentes. Sin embargo, para las siguientes parcelas el PERIPCH define unas nuevas alineaciones no coincidentes con las actuales:

- Edificio en esquina entre la calle Platerías y la calle Obispo Agustín, el cual, además, está identificado expresamente como en situación de fuera de ordenación.
- Edificios situados en los números 8 y 10 de la calle Tovasol.

Hay que resaltar que, para el conjunto de la manzana en la que se hallan las parcelas anteriormente referidas, el PERIPCH establece una ordenación que difiere bastante de la existente en la actualidad.

b. Altura:

En las parcelas situadas en la manzana afectada por las nuevas alineaciones a las que se hacía referencia en el apartado anterior, el PERIPCH establece unas alturas que no se corresponden con las existentes. Sin embargo, las alturas existentes son inferiores a las establecidas, no incumpléndose el límite máximo de 6 plantas que establece la Norma Zonal.

c. Fondo edificable:

En fondo edificable que el PERIPCH establece en el plano de Ordenación PO-2 para la manzana a la que se viene haciendo referencia también difiere del actual.

C. NORMA ZONAL 3-CH.

a. Alineaciones.

En el Plano de Ordenación PO-2 se establece una alineación oficial diferente de la existente para las siguientes parcelas:

- Solar situado en la calle Real nº 24. Hacia la calle Postas el PERIPCH establece una nueva alineación, retranqueada respecto de la actual, en continuidad con la alineación de la edificación colindante.
- Parcelas situadas en los números 1D, 3 y 7 de la calle Obispo Agustín. Para estas parcelas el PERIPCH establece una alineación retranqueada respecto de la actual. El edificio que se sitúa en el nº 5 ya se ha ajustado a esta nueva alineación establecida por el PERIPCH.

b. Alturas.

El PERIPCH propone una altura por parcela en número de plantas. En la mayor parte de los casos coincide con la existente, pero se detectan las siguientes discordancias:

- Edificio en calle Aguirre nº 12. Tiene 6 plantas y el PERIPCH establece 5.
- Edificio en calle Aguirre nº 16 (en fuera de ordenación expresa). El PERIPCH establece 5 plantas y tiene 7.
- Edificio en calle Carmen nº 1 (expresamente en fuera de ordenación bajo la dirección plaza de Fuente Cabrejas nº 3). Tiene 5 plantas y el PERIPCH establece 4.

Además, en el plano PO-6 del PERIPCH, se propone un incremento de altura para el edificio situado en la calle Carmen nº 9, el cual tiene una planta proponiéndose dos.

c. Fondo edificable.

En el plano PO-2, se establece un fondo edificable que no coincide con el existente para las siguientes parcelas:

- Calle Aguirre nº 12. Se establece un fondo edificable menor que el existente.
- Calle Zapatería nº 4 y 14. Se establece un fondo edificable mayor que el existente.
- Calle Zapatería nº 22. Se establece un fondo edificable menor que el existente.
- Calle Zapatería nº 24. Se establece un fondo edificable mayor que el existente.

- Calle Real nº 19. Se establece un fondo edificable menor que el existente.
- Calle Obispo Agustín nº 5. Se establece un fondo edificable menor que el existente.

2.5 ANÁLISIS SOCIOLÓGICO

2.5.1 POBLACIÓN Y VIVIENDA

Debido a que no existen datos de población y vivienda con el suficiente nivel de desagregación, es necesario realizar una hipótesis para el Área de Regeneración Urbana a partir de los datos recogidos en el Censo de Población y Vivienda de 2011 y del Padrón de Habitantes 2018.

El Área de Regeneración Urbana se inscribe en cuatro secciones censales (01001, 01004, 03001, 03002).

Sección censal	Población (Padrón 2018)	Viviendas (Censo 2011)	Viviendas principales (Censo 2011)
4217301001	1.790	1.275	760
4217301004	1.462	1.065	710
4217303001	1.358	885	465
4217303002	1.407	785	605
Total	6.017	4.010	2.540

A través de estos datos, podemos extraer que el número de viviendas principales representan el 63,34% del total de viviendas, y que la ratio de habitantes por vivienda es, por tanto, de 2,37 personas. La composición media familiar, refleja una situación en la que coexisten una mayoría de viviendas habitadas por una y dos personas (en torno al 55,4% de los hogares).

Conociendo el número total de viviendas que componen el Área de Regeneración Urbana, podemos estimar lo siguiente:

Ámbito	Población empadronada (estimada)	Población total (estimada)	Viviendas	Viviendas principales (estimada)
ARU San Pedro – Entorno del Carmen	1.855	2.894	1.236	783

Para el cálculo de la población total, se han utilizado los datos de población flotante extraídos de la EIEL (Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales). A su vez, de estos datos y de los de superficie es posible deducir los parámetros de densidad de población y vivienda.

	Ámbito	Deseable
Superficie (m2)	120.770	-
Densidad de viviendas (viv/ha)	102	100
Densidad de población (pob/ha)	240	300

De los datos obtenidos se deduce una densidad media de 102 viv/ha, en el entorno del valor estipulado como deseable para tejidos consolidados. La densidad de población (240 hab/ha) se ha calculado en relación a la población total, teniendo en consideración la población flotante, y se enmarca dentro del rango considerado como adecuado, entre 200 – 400 hab/ha.

2.5.2 INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS

A partir de los datos de la actualización del padrón municipal de 2018, se han calculado 3 indicadores referidos a la composición sociodemográfica de la población. Son los siguientes:

1. Composición de la población por grandes grupos de edad.
 - a. Menores de 15 años.
 - b. Entre 15 y 65 años.
 - c. Mayores de 65 años.
2. Nivel de formación.
 - a. 0: No aplicable por ser menor de 16 años.
 - b. 2: Titulación inferior a Graduado Escolar o sin estudios.
 - c. 3: Graduado Escolar o equivalente, Bachiller o Formación profesional.
 - d. 4: Diplomatura, títulos equivalentes o superiores a estos.
3. Porcentaje de población extranjera.

En los siguientes cuadros se recogen los 3 indicadores para el ámbito:

	Ámbito (%)	Ámbito (Nº personas)
Población < 16	18,07%	335
Población 16-64	63,93%	1.186
Población > 65	17,92%	519
Nivel de formación 0	18,07%	335
Nivel de formación 2	20,31%	377
Nivel de formación 3	47,42%	880
Nivel de formación 4	14,19%	263
Población extranjera	15,09%	280

2.5.3 GRADO DE OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS

Más allá de la información que puede deducirse de los datos censales, se ha intentado aproximar el porcentaje de viviendas desocupadas en el ámbito examinando los consumos de agua registrados en los contadores existentes, de forma que los que se encuentran dados de baja o indican un consumo cero durante el último año se han considerado como correspondientes a viviendas desocupadas.

El siguiente cuadro, elaborado con datos facilitados por la empresa Agua de Soria, recoge las viviendas sin consumo registradas. Es un valor aproximado ya que se trata de puntos de suministro (contratos); es decir, no se discrimina entre contadores generales y contadores particulares. Debido a esto, en todas aquellas viviendas que poseen un único contador para toda la comunidad, que indica un nivel de consumo superior a cero, no ha sido posible conocer si alguna vivienda dentro de la finca se encuentra desocupada. Por otra parte, para algunas de las calles no se han obtenido datos. En todo caso, esta información permite aproximar de forma bastante fiable el porcentaje mínimo de viviendas que pueden considerarse desocupadas.

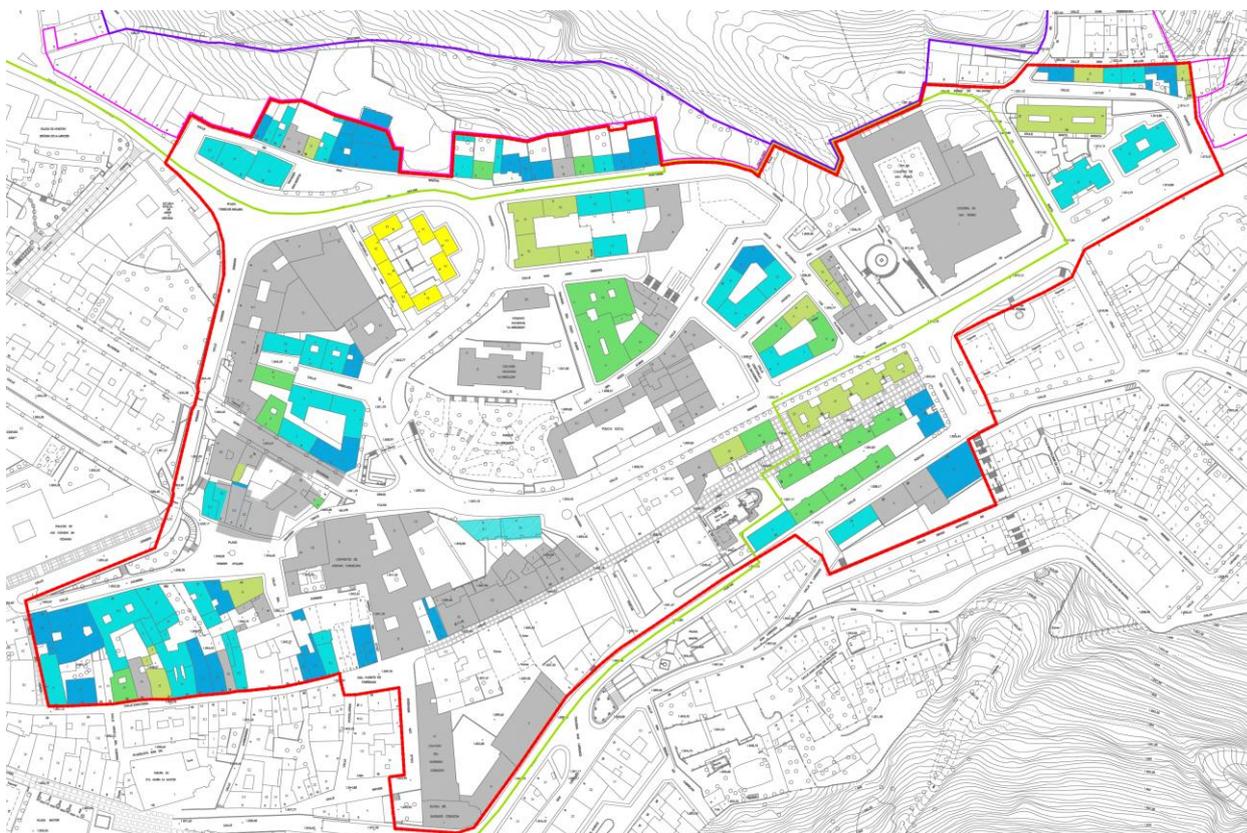
El porcentaje medio total de viviendas desocupadas que se obtiene es superior al 9%, si bien en algunas calles alcanza picos superiores al 70%.

CALLE	Viviendas	Sin consumo	Baja	Porcentaje
SANTÍSIMA TRINIDAD	56	1	2	5,36%
SAN MARTÍN	19			0,00%
PLAZA TIRSO DE MOLINA	34		3	8,82%
CONDES DE GÓMARA (PARES)	77	6		7,79%
MONCAYO	96			0,00%
COSTANILLA SAN BLAS	24	3		12,50%
ARBOLEDA	41			0,00%
SANZ OLIVEROS	45			0,00%
TRAVESÍA CINCO VILLAS	2		2	100,00%
PLAZA RAMÓN AYLLÓN	33	2	4	18,18%
AGUIRRE	57	2	12	24,56%
CARMEN	4			0,00%
PLAZA FUENTE DE CABREJAS	10			0,00%
TRAVESÍA POSTAS	13	4		30,77%
LAS POSTAS	127	11		8,66%
ZAPATERIA	42	5	12	40,48%
EL COMÚN	4			0,00%
REAL	168	7	8	8,93%
PLAZA CINCO VILLAS	20			0,00%
CUESTA DEHESA SERENA	30	1		3,33%
SAN JOSÉ OBRERO	42	2		4,76%
TRAVESÍA POZO ALBAR	51			0,00%
POZO ALBAR	45	4	2	13,33%
COSTANILLA MATADERO	12	3		25,00%
OBISPO ACOSTA	37	7		18,92%
TOVASOL	2			0,00%
PLATERIAS	8			0,00%
OBISPO AGUSTIN	51	2	4	11,76%
SAN VICENTE	7	3	2	71,43%
SANTA MÓNICA	32			0,00%
SAN AGUSTÍN	16			0,00%
SANTA CRUZ	16			0,00%
TOTAL	1236	63	51	9,22%

2.5.4 TENENCIA Y TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS

En el caso del régimen de tenencia podemos extrapolar al conjunto, nuevamente, los datos a partir de las secciones censales. Ello arroja un resultado mayoritario de viviendas en propiedad (casi un 76%), con un porcentaje del 30,1% de viviendas con algún tipo de carga hipotecaria.

El cálculo del **tamaño medio de las viviendas (m²c/viv)** tiene interés para caracterizar el ámbito tanto tipológicamente como desde el punto de vista sociodemográfico. Permite, así mismo, identificar posibles situaciones de infravivienda que debieran tratarse en las propuestas de intervención con alguna medida específica. Por ello, nos centramos en las viviendas susceptibles de intervención.



SUPERFICIE DE VIVIENDA	
	VIVIENDAS ENTRE 50 Y 65 METROS CUADRADOS
	VIVIENDAS ENTRE 65 Y 80 METROS CUADRADOS
	VIVIENDAS ENTRE 80 Y 95 METROS CUADRADOS
	VIVIENDAS ENTRE 95 Y 120 METROS CUADRADOS
	VIVIENDAS DE MÁS DE 120 METROS CUADRADOS

Como se puede observar en la imagen, dentro de los conjuntos susceptibles de intervención, no encontramos viviendas con una superficie media inferior a 50 m². Por el contrario, en su mayoría, los conjuntos presentan viviendas con superficies superiores a los 95 m².

3. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TÉCNICO

3.1 INDICADORES URBANÍSTICOS

3.1.1 METODOLOGÍA

Uno de los aspectos centrales de la ERUCyL es la introducción de una metodología de **identificación de áreas vulnerables basada en parámetros objetivos**, elaborados a partir de datos contrastables de forma transparente, para evaluar la vulnerabilidad de las áreas urbanas, poder establecer comparaciones entre distintas situaciones y establecer prioridades con criterios homogéneos en todas las ciudades de la región.

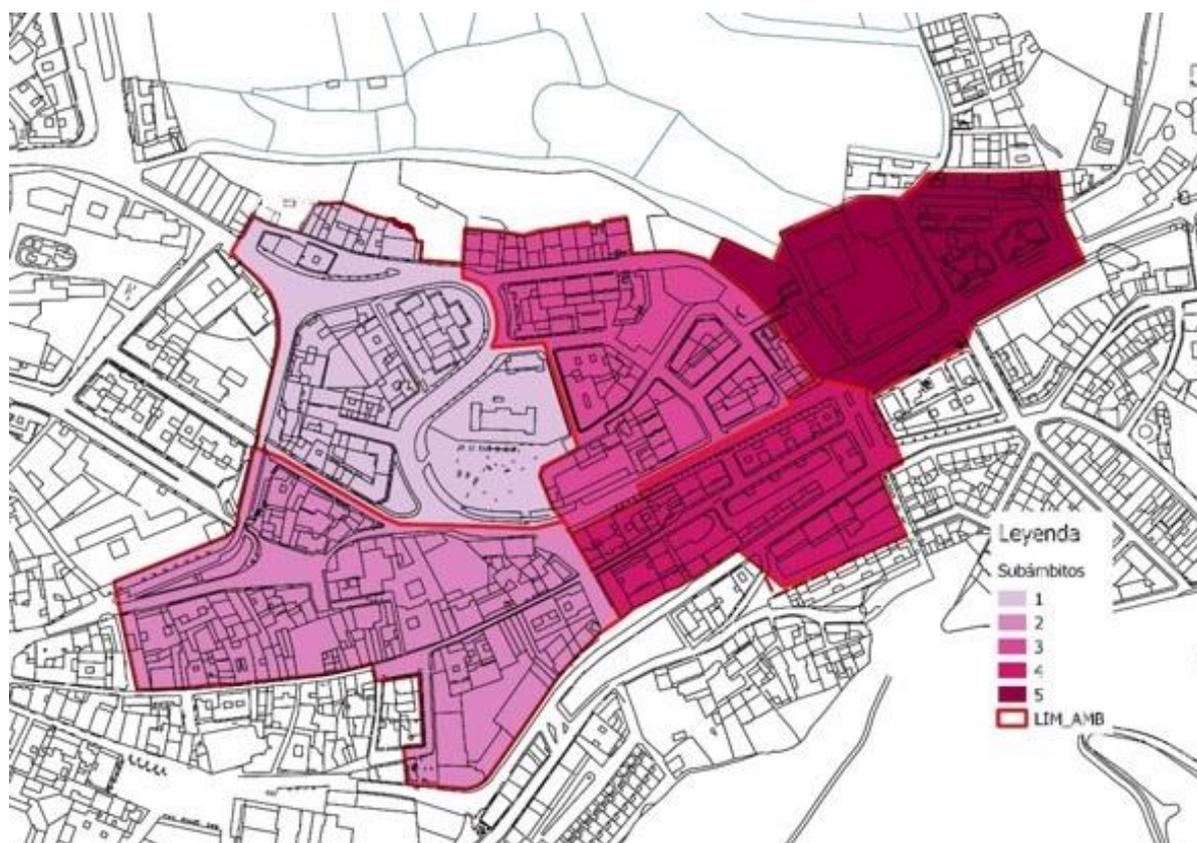
De forma análoga, desde el presente PERI se propone una metodología que aborda el **análisis de la situación urbanística de los ámbitos de regeneración urbana a través de una serie de indicadores cuantitativos, también generados a partir de datos objetivos** y contrastables. Se trata de parámetros relativos a los aspectos cuantificables más críticos de la realidad urbana de este tipo de áreas, obtenidos desde la observación y el análisis pormenorizado del ámbito. La comparación de los valores obtenidos con los considerados óptimos en cada caso, previamente establecidos a partir de estudios existentes al respecto y de otras experiencias, permitirá una aproximación más objetiva a las acciones que deben priorizarse en cada actuación de regeneración.

Pero más allá de la aplicación a un ámbito concreto, y en correspondencia con el carácter de experiencia piloto en el que se encuadra la redacción de este PERI, se pretende crear una **metodología replicable para el análisis de cualquier área de regeneración urbana**; estableciendo un catálogo de indicadores, que aplicados a las distintas actuaciones de regeneración, permitiera comparar las distintas intensidades de las problemáticas detectadas, facilitar la implementación de soluciones contrastadas para situaciones similares, etc.

Con este planteamiento, se ha elaborado un **cuadro de indicadores** enmarcados en distintas temáticas de diagnóstico, estableciendo simultáneamente los valores óptimos en cada caso. Para su determinación se ha utilizado como referencia el **“Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad”** elaborado para los Ministerios de Fomento y Medio Ambiente por la *Agència d’Ecologia Urbana* de Barcelona; si bien adaptándolos a la singularidad de estos ámbitos y al alcance limitado de las actuaciones de regeneración.

TEMÁTICA DE DIAGNÓSTICO	INDICADOR	DEFINICIÓN - UNIDADES
Parámetros urbanísticos	Densidad de vivienda	nº de viv. / Ha.
	Densidad de población	nº de habitantes / Ha.
	Densidad de edificación	m ² construidos / m ² de suelo
	Compacidad absoluta	m ³ construidos / m ² de suelo
	Ocupación privativa	m ² espacio privativo / m ² totales ámbito
Espacio público	Dotación E.L. público - edific.	m ² espacio libre público estancial / 100 m ² construidos
	Dotación E.L. público - viviendas	m ² espacio libre público estancial / nº viviendas
	Esponjamiento	m ² espacio libre no accesible / m ² totales ámbito
	Permeabilidad	m ² sup. permeable y semipermeable / m ² sup. total
Equipamientos	Dotación de equipamientos	m ² equipamientos / 100 m ² construidos
Viaro y aparcamientos	Superficie de viario	m ² sup. de viario rodado / m ² sup. total ámbito
	Dotación de aparcamiento	nº plazas de aparcamiento / m ² construidos
	Accesibilidad del viario	Sup de elp conforme Orden VIV-561-2010 / sup. total elp

En los siguientes epígrafes se concretan los resultados del cálculo de estos indicadores para el ámbito del PERI, diferenciando los valores obtenidos para el conjunto del ámbito y para cada uno de los subámbitos diferenciados.



3.1.2 DENSIDAD DE VIVIENDA

La densidad de vivienda es un parámetro que ofrece una medida de la intensidad de aprovechamiento residencial del suelo, indicando el número de viviendas existentes por unidad de superficie total del ámbito (**viviendas / ha**). Se trata de un parámetro acotado en suelo urbano consolidado por la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), que en su **artículo 36.1-b** establece una **densidad máxima de 100 viviendas por hectárea** en el suelo urbano consolidado.

Con estas premisas, establecemos para el parámetro un **valor óptimo de 100 viv/ha**, coincidente con el máximo legal permitido y en concordancia con el valor óptimo propuesto en el “Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad” elaborado para los Ministerios de Fomento y Medio Ambiente por la Agència d’Ecología Urbana de Barcelona, utilizado como referencia teórica para el presente análisis.

Tras mediciones y análisis de la información disponible, los datos de base para el cálculo de este parámetro en el ámbito son los siguientes:

Subámbito	Viviendas	Superficie (ha)
Subámbito 1	347	2,93
Subámbito 2	275	3,36
Subámbito 3	310	2,28
Subámbito 4	232	1,63
Subámbito 5	72	1,87
TOTAL Ámbito	1236	12,08

A partir de ellos se obtienen los siguientes valores de densidad.

Subámbito	Densidad (viv./ ha)	Densidad (hab./ha)
Subámbito 1	118	277
Subámbito 2	82	192
Subámbito 3	136	319
Subámbito 4	142	333
Subámbito 5	38	90
TOTAL Ámbito	102	240
Óptimo	100	300

Se aprecia que el conjunto presenta una densidad de 102 viv/ha, semejante al óptimo establecido, lo que indica que se trata de un conjunto equilibrado en términos de densidad de viviendas. En cuanto a la distribución interna, los conjuntos de las calles Real y Postas aparecen como la zona más densa, compensadas con la menor densidad del entorno de la Concatedral de San Pedro, donde la presencia de esta afecta significativamente al parámetro. De manera similar sucede con el colegio y el parque de la Arboleda, que disminuyen los valores relativos al subámbito 3.

3.1.3 COMPACIDAD ABSOLUTA

El indicador de compacidad absoluta ofrece información sobre la morfología del tejido urbano, **relacionando el volumen edificado con la superficie total del ámbito** de análisis (m^3/m^2). Ofrece una idea abstracta de la altura media de la edificación, indicando la altura en metros de un prisma ortogonal ideal cuya base fuera el ámbito analizado y su volumen el volumen total construido en el ámbito.

Los datos de cálculo y sus resultados son los siguientes:

Subámbito	Volumen edificado (m3)	Superficie (m2)
Subámbito 1	124.091,61	29.339
Subámbito 2	155.298,30	33.611
Subámbito 3	97.524,99	22.778
Subámbito 4	76.806,81	16.304
Subámbito 5	29.436,24	18.738
TOTAL Ámbito	483.157,95	120.770

Subámbito	Compacidad (m3/m2)
Subámbito 1	4,23
Subámbito 2	4,62
Subámbito 3	4,28
Subámbito 4	4,71
Subámbito 5	1,57
TOTAL Ámbito	4,00
<i>Óptimo</i>	5

Se observa que tanto para el total del ámbito como para los subámbitos analizados, los valores están **por debajo del óptimo de 5 metros** planteado por el **Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad** utilizado como referencia. Conforme a los criterios de dicho estudio, un mayor volumen de edificación (alturas) redundaría en una utilización más eficiente del suelo disponible y, en consecuencia, en un modelo más adecuado en términos de sostenibilidad urbana.

3.1.4 DENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Se trata del parámetro clásico de **edificabilidad bruta del ámbito**, calculado como superficie construida por superficie total (m^2c/m^2s).

Al igual que ocurre con la densidad de viviendas, este parámetro está acotado en suelo urbano consolidado por el artículo **36.1-b LUCyL, con un máximo de 15.000 m² construidos por hectárea**. En consecuencia, pueden proponerse como valores óptimos los comprendidos en la **horquilla entre 1 y 1,5 m²c/m²s**.

Los siguientes cuadros recogen los datos de partida y el cálculo de los parámetros correspondientes.

Subámbito	Edificación (m2c)	Superficie (m2)
Subámbito 1	41.363,87	29.339
Subámbito 2	51.766,10	33.611
Subámbito 3	32.508,33	22.778
Subámbito 4	25.602,27	16.304
Subámbito 5	9.812,08	18.738
TOTAL Ámbito	161.052,65	120.770

Subámbito	Densidad edificación (m2c/m2s)
Subámbito 1	1,41
Subámbito 2	1,54
Subámbito 3	1,43
Subámbito 4	1,57
Subámbito 5	0,52
TOTAL Ámbito	1,33
Óptimo	1-1,5

Se concluye que estamos ante un conjunto con una densidad de edificación adecuada, de **1,33 m²c/m²s**. Los conjuntos de vivienda colectiva compensan la menor densidad de las áreas de casco histórico y de vivienda unifamiliar, situados en los bordes superior e inferior del ámbito (las calles Zapatería, San Martín o San Vicente). Por último, la gran dimensión relativa de las piezas dotacionales, distorsionan su indicador específico a la baja; especialmente en el subámbito 5, donde la Concatedral de San Pedro representa un gran porcentaje de la superficie.

3.1.5 OCUPACIÓN PRIVATIVA

Este indicador ofrece la medida del **porcentaje del espacio ocupado por parcelas privativas y parcelas públicas no accesibles**, en relación a la superficie total del ámbito. Se trata de un factor que indica el rendimiento de la ordenación en términos de eficiencia en la ocupación del espacio. Debe valorarse respecto de unos máximos, por encima de los cuales la ocupación sería excesivamente congestiva; pero también en relación a unos mínimos, garantes de la continuidad espacial y funcional del tejido urbano, elemento clave para garantizar otros aspectos de la sostenibilidad urbana como la complejidad y la proximidad.

Sus **valores óptimos** se determinan a partir del estudio de ordenaciones de referencia para tipologías residenciales colectivas compactas.

Subámbito	Espacio privativo	Superficie (m2)
Subámbito 1	13.547,40	29.339
Subámbito 2	24.096,02	33.611
Subámbito 3	13.700,98	22.778
Subámbito 4	8.585,63	16.304
Subámbito 5	7.249,62	18.738
TOTAL Ámbito	67.179,65	120.770

Subámbito	Ocupación (%)
Subámbito 1	46,23%
Subámbito 2	71,78%
Subámbito 3	60,22%
Subámbito 4	52,72%
Subámbito 5	38,73%
TOTAL Ámbito	55,69%
Óptimo	60-70%

El conjunto del ámbito presenta una ocupación próxima a la horquilla de valores considerados como óptimos, con un **55,69%**. Lo que implica que en términos de ocupación se garantiza la continuidad espacial y funcional del tejido. De nuevo en el subámbito 5, la presencia de los espacios públicos y no construidos en el entorno de la Concatedral, distorsionan el parámetro obtenido.

3.1.6 DOTACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO SOBRE EDIFICABILIDAD

Se plantea este indicador para definir el nivel de dotación de espacio libre público estancial del ámbito respecto de los parámetros mínimos establecidos para el Suelo Urbano No Consolidado en el **artículo 105** del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (**RUCyL**). Aunque no son aplicables a este caso con carácter vinculante, sirven de referencia para establecer la suficiencia de la dotación.

Conforme a lo previsto en el epígrafe 1-a del mencionado artículo, se establece un mínimo de **15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles**, que pueden reducirse a la mitad en áreas de regeneración urbana. Conforme a lo anterior, la horquilla de valores óptimos quedaría definida **entre los 7,5 y los 15 m²** de espacio libre estancial por **cada 100 m² construidos**.

Se detalla a continuación su cálculo para el ámbito de actuación y sus diferentes piezas.

Subámbito	Espacio libre estancial	Edificación (m2c)
Subámbito 1	3.573	41.363,87
Subámbito 2	342	51.766,10
Subámbito 3	1.082	32.508,33
Subámbito 4	0	25.602,27
Subámbito 5	1.669	9.812,08
TOTAL Ámbito	6.666	161.052,65

Subámbito	Dotación ELP
Subámbito 1	8,64
Subámbito 2	0,66
Subámbito 3	3,33
Subámbito 4	0,00
Subámbito 5	17,01
TOTAL Ámbito	4,14
Óptimo	7,5-15

Se aprecia que el conjunto tiene un nivel de dotación de espacio libre estancial por debajo del mínimo admitido para áreas de regeneración urbana. Solamente encontramos los subámbitos 1, favorecido por la presencia del parque de la Arboleda, y 5 con valores por encima del mínimo. Este último debido a la presencia de las piezas de espacio público en torno a la Concatedral, que nos hacen obtener un parámetro muy elevado.

3.1.7 DOTACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO SOBRE VIVIENDAS

Se trata de un indicador muy similar al anterior, que ofrece el nivel de dotación de espacio libre público estancial del ámbito, pero referido al número de viviendas (**m² de espacio estancial/viv**). Ofrece un dato más vinculado a la carga poblacional del ámbito y sus valores óptimos se establecen en correspondencia con el Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad que se utiliza como referencia en el presente análisis.

Las siguientes tablas recogen el detalle de su cálculo.

Subámbito	Espacio libre estancial	Viviendas
Subámbito 1	3.573	347
Subámbito 2	342	275
Subámbito 3	1.082	310
Subámbito 4	0	232
Subámbito 5	1.669	72
TOTAL Ámbito	6.666	1236

Subámbito	Dotación ELP (m ² /viv.)
Subámbito 1	10,30
Subámbito 2	1,24
Subámbito 3	3,49
Subámbito 4	0,00
Subámbito 5	23,18
TOTAL Ámbito	5,39
Óptimo	10-20

La media del conjunto se mantiene muy baja, a pesar de los valores elevados que presentan los subámbitos 1 y 5. Se pueden apreciar las notables diferencias entre los distintos subámbitos de diagnóstico, que en términos generales presentan una dotación muy baja. Una vez más, la presencia del parque de la Arboleda y de los espacios en torno a la Concatedral, compensan el déficit de espacios públicos estanciales que se observa en el ámbito.

3.1.8 ESPONJAMIENTO

Este indicador ofrece una medida del **peso relativo del espacio libre público accesible en el conjunto de la ordenación**, ofreciendo una referencia indicativa del modo en que se articula el espacio accesible con el privativo. Se trata de un porcentaje a partir de las superficies medidas de espacio libre público accesible y superficie total del ámbito.

Integra la superficie de viario y la del espacio libre público estancial. Sus valores óptimos se determinan considerando un 20% de viario y un 15% de espacio libre estancial, pudiendo establecerse entre un 30 y un 40%.

Subámbito	Espacio libre	Superficie (m2)
Subámbito 1	15.756,60	29.339
Subámbito 2	9.474,98	33.611
Subámbito 3	9.050,02	22.778
Subámbito 4	7.699,37	16.304
Subámbito 5	11.466,38	18.738
TOTAL Ámbito	53.447,35	120.770

Subámbito	Esponjamiento (%)
Subámbito 1	53,77%
Subámbito 2	28,22%
Subámbito 3	39,78%
Subámbito 4	47,28%
Subámbito 5	61,27%
TOTAL Ámbito	44,31%
Óptimo	30-40%

El conjunto del ámbito presenta un parámetro de esponjamiento cercano al óptimo (**44,39%**), aunque algo superior, probablemente como consecuencia de la elevada presencia de viario en el ámbito, especialmente con la N-234.

3.1.9 PERMEABILIDAD

La **proporción de suelo permeable** en los tejidos urbanos debe garantizar la continuidad de las superficies verdes y la creación de buenas estructuras para el correcto desarrollo de los ecosistemas naturales. Para su control, el Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad propone un indicador de permeabilidad denominado **Índice Biótico del Suelo (IBS)** que indica la relación entre el terreno natural permeable, funcionalmente significativo en el ciclo natural del agua y la vegetación, y la superficie total del área de estudio. Para el cálculo de ese porcentaje **se pondera la superficie de cada pieza de suelo con un factor dependiente del grado de naturalidad y de permeabilidad:**

- Suelos con **superficies permeables** (1). Se encuentran en estado natural, sin compactar. Mantienen todas sus funciones naturales. Disponen de vegetación u ofrecen condiciones para que se pueda desarrollar.
- Suelos con **superficies semipermeables** (0,5). Suelos que sin estar en estado natural mantienen parcialmente sus funciones. Se trata, en general, de superficies y pavimentos que permiten el paso de aire y de agua si bien han perdido total o parcialmente la función biológica. Por ejemplo, solares y terrenos descampados.
- Suelos de las **cubiertas verdes** (0,3). Sustratos vegetales incorporados a las cubiertas de los edificios. De tipo extensivo o intensivo.
- Suelos **impermeables** (0). Superficies pavimentadas y/o edificadas, sin estructura ni funciones naturales asociadas.

Se adopta un valor óptimo del 25%, en correspondencia con lo propuesto en el Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad, utilizado como referencia.

La aplicación de este indicador al área de estudio ofrece los siguientes resultados.

Subámbito	Superficie permeable ponderada	Superficie semipermeable ponderada
Subámbito 1	3.176,77	23,70
Subámbito 2	2.300,62	896,63
Subámbito 3	1.143,67	767,59
Subámbito 4	898,55	353,02
Subámbito 5	2.234,70	301,95
TOTAL Ámbito	9.754,31	2.342,88

Subámbito	Suelos permeables (%)
Subámbito 1	10,91%
Subámbito 2	9,51%
Subámbito 3	8,39%
Subámbito 4	7,68%
Subámbito 5	13,54%
TOTAL Ámbito	10,02%
Óptimo	25,00%

La conclusión es que todo el ámbito adolece de un exceso de superficie pavimentada impermeable, siendo deseable incrementar las superficies naturales permeables.

3.1.10 DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

Se plantea este indicador para definir el nivel de dotación de equipamientos del ámbito respecto de los parámetros mínimos establecidos para el Suelo Urbano No Consolidado en el **artículo 106 RUCyL**. Aunque no son aplicables a este caso con carácter vinculante, sirven de referencia para establecer la suficiencia de la dotación.

Conforme a lo previsto en el epígrafe 1-a del mencionado artículo, se establece un mínimo de **10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles**, que pueden reducirse a la mitad en áreas de regeneración urbana. Conforme a lo anterior, la horquilla de valores óptimos quedaría definida entre 5 y 10 m² de equipamiento por cada 100 m² construidos.

Se detalla a continuación su cálculo para el ámbito de actuación y sus diferentes piezas.

Subámbito	Equipamientos (m2)	Edificación (m2c)
Subámbito 1	3.451,81	41.363,87
Subámbito 2	6.736,34	51.766,10
Subámbito 3	1.535,43	32.508,33
Subámbito 4	0,00	25.602,27
Subámbito 5	6.042,66	9.812,08
TOTAL Ámbito	17.766,24	161.052,65

Subámbito	Dotación EQP (m2/100 m2c)
Subámbito 1	8,34
Subámbito 2	13,01
Subámbito 3	4,72
Subámbito 4	0,00
Subámbito 5	61,58
TOTAL Ámbito	11,03
Óptimo	10

La presencia de importantes equipamientos de carácter religioso en el ámbito implica una distorsión del parámetro, que refleja un nivel de dotación en el ámbito superior al considerado como adecuado. Sin embargo, existen importantes carencias en relación a equipamientos culturales o deportivos. Las superficies de dotaciones consideradas son las correspondientes al Colegio Público de la Arboleda, el Colegio Trilema, el edificio del Cuartel de Policía Local, el Convento de Nuestra Señora del Carmen y la Concatedral de San Pedro; lo que supone un desequilibrio en relación a la diversidad de tipologías.

3.1.11 PROPORCIÓN DE VIARIO

Se establece este indicador para medir el **peso de la superficie destinada de forma exclusiva a viario rodado (calzadas) dentro del total del ámbito**. Se corresponde con la superficie de calles, deducida la correspondiente a aceras, itinerarios peatonales y áreas estanciales integradas en éstas.

Su exceso sobre los valores óptimos revelaría una ordenación sobredimensionada en cuanto a este tipo de dotación, mientras que una situación deficitaria indicaría la posible existencia de problemas de accesibilidad. Por comparación con valores conocidos en actuaciones de referencia de tipo residencial colectivo, puede establecerse un **valor óptimo para este indicador del 10% de la superficie total**. Los siguientes cuadros recogen los datos y cálculos de este indicador aplicados al área de estudio.

Subámbito	Viario motorizado	Superficie (m2)
Subámbito 1	7.311,16	29.339
Subámbito 2	5.973,26	33.611
Subámbito 3	5.731,75	22.778
Subámbito 4	4.907,64	16.304
Subámbito 5	4.723,76	18.738
TOTAL Ámbito	28.647,57	120.770

Subámbito	Proporción de viario (%)
Subámbito 1	24,95%
Subámbito 2	17,79%
Subámbito 3	25,19%
Subámbito 4	30,14%
Subámbito 5	25,24%
TOTAL Ámbito	23,75%
Óptimo	10,00%

El conjunto del ámbito presenta una cantidad excesiva de espacio libre destinado a viario para tráfico motorizado, probablemente por la presencia de la N-234 y de numerosas calles de baja relevancia dentro de la jerarquía viaria.

3.1.12 ACCESIBILIDAD DEL VIARIO

Este indicador mide la proporción del viario que cumple las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas establecidas por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE nº 61 de 11 de marzo de 2010). Se evalúan especialmente el cumplimiento de las condiciones de los itinerarios peatonales.

El indicador se calcularía como porcentaje de aceras o espacio dedicado al tránsito peatonal que cumple los requisitos respecto al total del espacio viario. Siendo el ancho de los itinerarios peatonales el aspecto más crítico a estos efectos, se distinguen distintos grados de accesibilidad conforme al siguiente cuadro y esquema.

Subámbito	Acera < 0,90 m	Acera 0,90 - 2,00 m	Acera > 2,00 m
Subámbito 1	25,03%	50,06%	24,91%
Subámbito 2	56,03%	0,00%	43,97%
Subámbito 3	24,77%	56,89%	18,34%
Subámbito 4	26,11%	10,91%	62,98%
Subámbito 5	36,15%	52,61%	11,24%
TOTAL Ámbito	34,11%	35,66%	30,22%
Óptimo	0,00%	0,00%	100,00%

Tan sólo un **30,22%** del espacio público destinado al tránsito peatonal cumple las condiciones de accesibilidad determinadas por el ancho del itinerario.

3.1.13 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se propone un indicador que mida el número de **plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables**, en correspondencia con el criterio para la determinación del estándar mínimo en Suelo Urbano No Consolidado que utiliza el **artículo 104.1 RUCyL**. El parámetro mínimo establecido en dicho artículo, de 1 plaza por cada 100 m²c, no sería aplicable estrictamente al ámbito por tratarse de Suelo Urbano Consolidado, pero no deja de ser una referencia para poder valorar el carácter excedentario o deficitario de la dotación disponible.

Para el cálculo del indicador sobre el ámbito se ha realizado en primer lugar un análisis de la situación actual para evaluar la capacidad real del viario existente. Por una parte, se ha evaluado la capacidad de la geometría de la ordenación para alojar plazas de aparcamiento de 2,25 x 4,5 metros en línea y de 2,5 x 4,5 metros en batería; y por otra parte se ha observado en trabajo de campo la utilización de estos espacios para aparcamiento.

Los resultados del análisis se recogen en los siguientes cuadros.

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

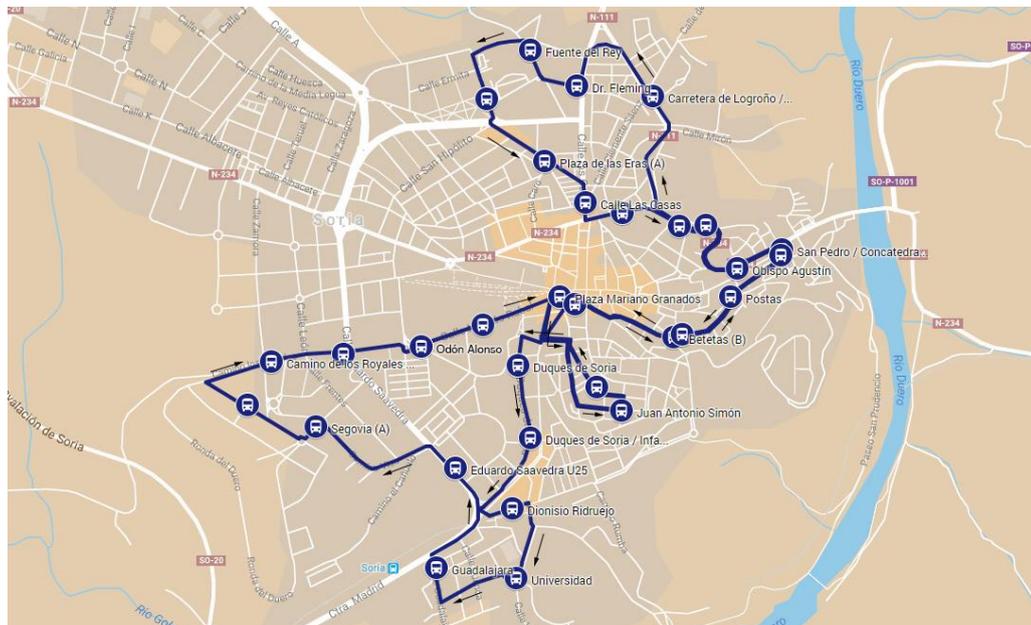
Subámbito	Aparcamiento (plazas/100 m2c)
Subámbito 1	0,20
Subámbito 2	0,23
Subámbito 3	0,24
Subámbito 4	0,20
Subámbito 5	0,37
TOTAL Ámbito	0,23
Óptimo	1

De los datos obtenidos se deduce que existe un déficit de plazas de aparcamiento en relación con el parámetro de 1 plaza / 100 m²c del art. 104.1 RUCyL. Se ha obtenido una media de 0,23 plazas por cada 100 m² edificables, que se presenta como un valor especialmente bajo. Estos resultados parecen indicar que habría posibilidad de plantear actuaciones de reurbanización de los viarios para reordenar o reconfigurar su sección y adecuar zonas para la disposición de plazas de aparcamiento que aumenten la capacidad del ámbito.

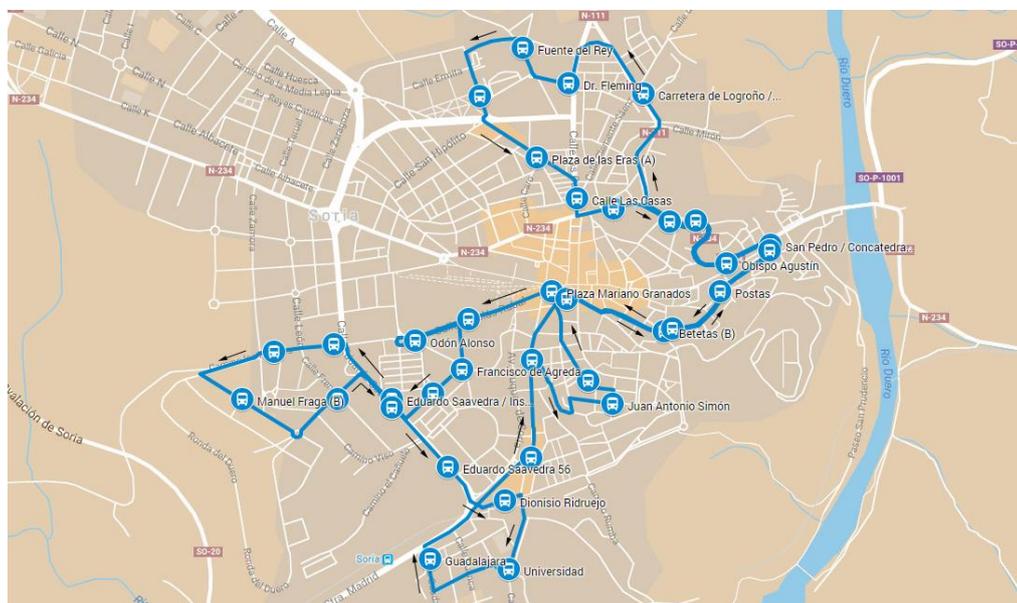
3.2 TRANSPORTE PÚBLICO,

El ámbito es recorrido por varias líneas de autobuses del servicio municipal de transporte público, que circulan fundamentalmente por la travesía de la N-234, llegando hasta la zona de San Pedro las líneas 1, 3, “Polígono” y “Circular”; y por la calle Sanz Oliveros, en el caso de la línea 4.

LÍNEA 1



LÍNEA 3



LÍNEA CIRCULAR



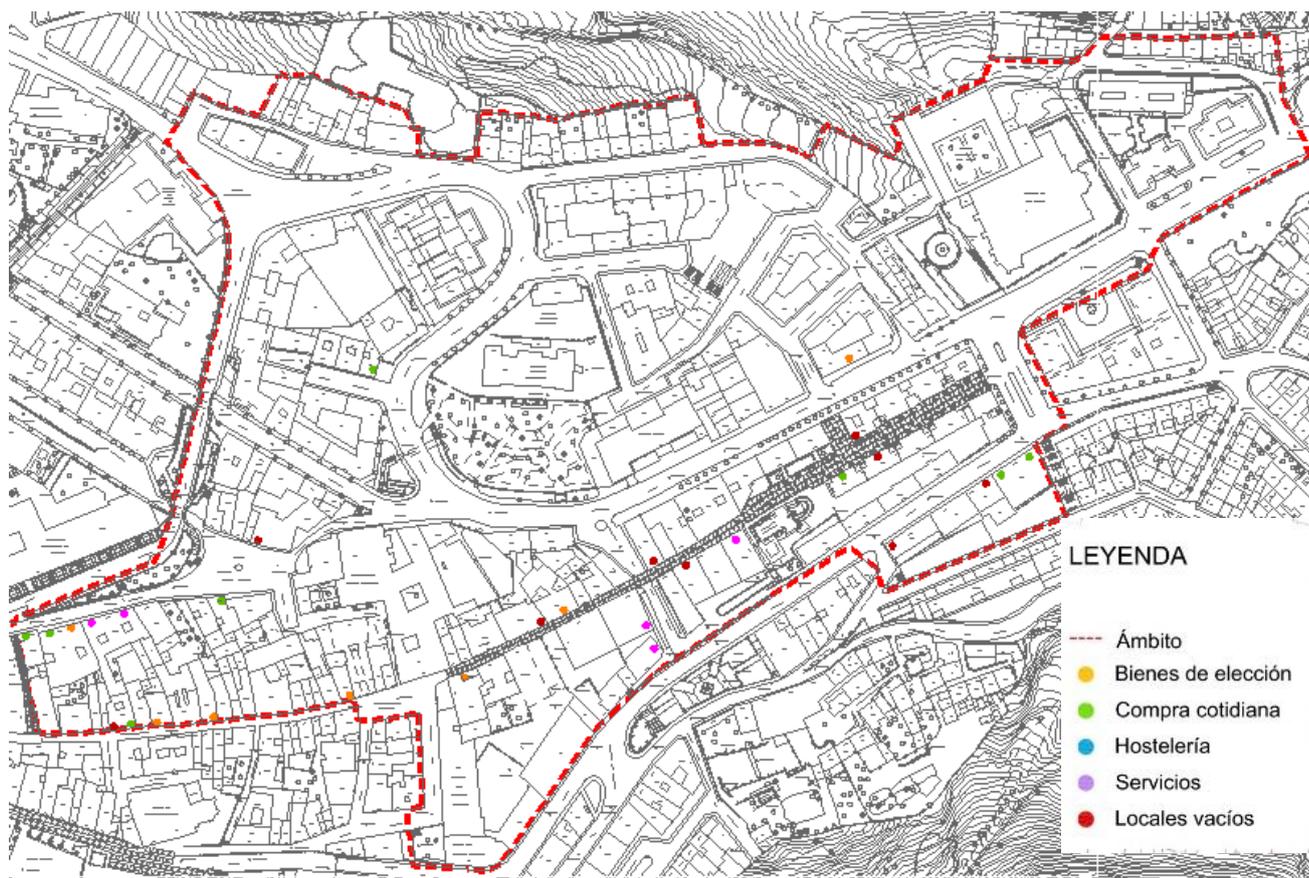
3.3 ACTIVIDAD

Dentro del ámbito cabe distinguir entre las zonas más próximas al centro histórico y los barrios de los años 50 a 80 del siglo XX.

En la primera zona, si bien la actividad comercial o recreativa es escasa, sí existe la capacidad de los edificios y del tejido urbano para albergar actividades.

En los conjuntos unitarios la ausencia de una diversidad de usos significativa en el ámbito se deriva de la propia concepción arquitectónica de los conjuntos, al destinarse las plantas bajas a vivienda de forma casi exclusiva. Puntualmente se encuentran plantas bajas destinadas a cocheras o garajes, además de un bar en la Calle Obispo Agustín y una tienda en la Calle Real.

El siguiente esquema, elaborado a partir del trabajo de campo efectuado, recoge los usos de este tipo localizados en las plantas bajas de los edificios del ámbito.



ACTIVIDAD	LOCALIZACIÓN
TIENDA ALIMENTACIÓN	CL REAL 40-48
TIENDA MUEBLES (CERRADA)	CL POSTAS 24
BAR RESTAURANTE	CL OBISPO AGUSTÍN, 13
TIENDA MOTOS	CL POSTAS 30
TIENDA ALIMENTACIÓN	CL POSTAS 30
HOSTELERÍA	CL ZAPATERÍA 2
HOSTELERÍA	CL ZAPATERÍA 20
HOSTELERÍA	CL ZAPATERÍA 24
PASTELERÍA	CL ZAPATERÍA 28
SERVICIOS	PZ RAMÓN AYLLÓN 11
COMERCIO	CINCO VILLAS 2
TIENDA ALIMENTACIÓN	CL AGUIRRE 10
SUPERMERCADO	CL AGUIRRE 12
SERVICIOS	CL AGUIRRE 16

3.4 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA EDIFICACIÓN

3.4.1 ÁREAS DE DIAGNÓSTICO

La homogeneidad de soluciones constructivas y arquitectónicas dentro de cada uno de los conjuntos unitarios determina la existencia de características y problemas específicos, compartidos en mayor o menor medida por todos los edificios que lo integran.

Así pues, el diagnóstico de la edificación se ordena a partir de los distintos grupos de viviendas identificados, diferenciando puntualmente edificios con soluciones distintas o singulares.

1. Pradillo
2. Arboleda
3. San Martín
4. San Saturio
5. Santísima Trinidad
6. Matadero
7. Calle Pozo Albar
8. Miguel Álvarez
9. San Pedro
10. San Vicente
11. Entorno de la Plaza del Carmen
12. Calle Zapatería

3.4.2 ASPECTOS COMUNES

3.4.2.1 INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

No se cuenta con información reciente relativa a las Inspecciones Técnicas de Edificios.

3.4.2.2 ARI 2004. ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO DE LA CALLE ZAPATERÍA Y RUINAS DE SAN NICOLÁS EN EL CASCO HISTÓRICO DE SORIA.

En el año 2004 se declara como Área de Rehabilitación el entorno de la calle Zapatería y Ruinas de San Nicolás en el Casco Histórico, financiándose intervenciones en diversos edificios.

El ámbito del presente PERI afecta a alguna zona ya incluida en el ARI de 2004 siendo los edificios con obras ya financiadas:

EDIFICIO	OBRAS	
Calle Aguirre, 12	Zonas comunes	Zonas privadas
Calle Aguirre. 16	Zonas comunes	Fachada
Plaza Ramón Ayllón, 12	Integral	
Plaza Ramón Ayllón, 11	Zonas comunes	Fachada

Plaza Fuente Cabrejas, 5	Zonas privadas	Fachada
Calle del Común, 2	Integral	
Calle Zapatería, 20	Cubierta	Fachada
Calle Zapatería, 22	Integral	
Calle Zapatería, 24	Integral	
Calle Zapatería, 28	Cubierta Fachada	Zonas comunes Zonas privadas
Calle Zapatería 32 Y 34	Integral	
Calle Postas, 23.	Integral	

3.4.2.3 INTERVENCIONES SOBRE ZONAS COMUNES DE EDIFICIOS

Otro dato que nos ofrece una imagen del estado y mantenimiento de los edificios es el registro de las licencias de obra concedidas en el ámbito en los últimos años, conforme a datos suministrados por los servicios técnicos municipales.

El ámbito incluye 101 edificios de construcción anterior a 1985. En algunos casos han sido objeto de actuaciones de rehabilitación, si bien en todos los casos se detectan importantes carencias en materia de accesibilidad (ascensores) y eficiencia térmica (aislamientos).

La siguiente tabla recoge una síntesis de las licencias registradas referidas a actuaciones sobre zonas comunes de los edificios, ofreciéndose así una idea de la calidad de su mantenimiento.

OBRA MAYOR

LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN OBRA
COMUNIDAD PROPIETARIOS C/ AGUIRRE, Nº 12	Restauración de fachadas y reparación de tejado
COMUNIDAD PROPIETARIOS. C/ AGUIRRE, Nº 18	Demolición parcial edificio viviendas
COMUNIDAD PROPIETARIOS. C/ AGUIRRE, Nº 18	Demolición total del edificio
COMUNIDAD PROPIETARIOS C/ CUESTA DEHESA SERENA, 4	Instalación de ascensor
COMUNIDAD PROPIETARIOS C/ POSTAS, Nº 27	Rehabilitación energética de fachada
COMUNIDAD PROPIETARIOS C/ POSTAS, Nº 29	Rehabilitación energética de fachada
COMUNIDAD PROPIETARIOS C/ REAL, Nº 38, 40, 42, 44, 46	Rehabilitación energética de la térmica de los edificios
COMUNIDAD PROPIETARIOS DE TIRSO DE MOLINA, Nº 7	Rehabilitación edificio
PROPIETARIOS CL ZAPATERÍA 20	Rehabilitación de fachadas y cubierta de edificio
COMUNIDAD PROPIETARIOS C/ ZAPATERÍA, Nº 24	Rehabilitación parcial de edificio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ ZAPATERÍA, Nº 28	Reparación de fachada y cubierta de edificio
COMUNIDAD DE VECINOS PZA. RAMÓN AYLLÓN, Nº 12	Reparación de fachadas, cubierta y patios de edificio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PZA. TIRSO DE MOLINA, Nº 8-9	Rehabilitación de inmueble
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ REAL, Nº 63, 65 y 67	Rehabilitación energética de la térmica de los edificios
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ Postas, nº 25	Rehabilitación energética de la térmica de los edificios
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ Postas, nº 31	Rehabilitación energética de la térmica de los edificios

OBRA MENOR

LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN OBRA
POZO ALBAR, 2	Impermeabilización de muro en el encuentro con la acera
ARBOLEDA, 6	Zócalo de piedra en fachada y reparación de tejado
C/ REAL, 5 -SORIA	Remate lateral de cubierta
C/ REAL, 59	Arreglo tejado, solado, aplacado e instalación eléctrica
CALLE REAL, 63	Reparación suelo patio interior edificio comunidad
CALLE SANTÍSIMA TRINIDAD, 8	Obras para reparación hastial oeste edificio
CALLE SANTÍSIMA TRINIDAD, 8	Obras para reparación hastial oeste edificio
FUENTE CABREJAS, 10	Instalación acometida de agua y batería de contadores del edificio
MONCAYO, 1	Arreglo tejado
MONCAYO, 7	Reparación de cubierta con ocupación de vía pública.
OBISPO ACOSTA, 1	Reparación de fachada.
OBISPO ACOSTA, 2	Obras en fachada: restauración de zonas en mal estado
PLAZA FUENTE CABREJAS, 7	Sustitución de canalones
PLAZA FUENTE CABREJAS, 7 -COCHERAS	Sustitución de puerta principal de entrada a garajes
PLAZA RAMÓN AYLLÓN, 5 -C/ SANZ OLIVEROS	Reparación de gotera en el tejado
POSTAS 26	Cdad. prop. recrecido de acera con rampas para eliminar escalón de entrada
POSTAS, 30	Sustitución de cubierta con maquina telescópica y grúa móvil
POSTAS, 30-2º	Sustitución de ventanas de fachada, cambio de bañera por plato
POSTAS, 7	Reparación de grieta de enlucido de la fachada del edificio
POSTAS, 9	Reparar caballete y remates laterales de cubierta de edificio.
POZO ALBAR, 12	Sellado de junta de dilatación, arreglo de grietas y colocación revestimiento
POZO ALBAR, 12	Sustitución de canalón y arreglos de desconchones en fachada a Costanilla del Matadero, s/n.
POZO ALBAR, 12	Reparación de cubierta
POZO ALBAR, 12	Sustitución teja de cubierta
REAL, 19	C.p. reparación de filtraciones en fachada trasera de bloque de viviendas
REAL, 19	Subsanar humedades de la fachada posterior y reparar limahoya
REAL, 33	Colocación de carteles y luces en la fachada del local
REAL, 61	Reparar gotera
SAN AGUSTÍN, 27	Recoger con yeso parte dañada en arco y pintura del mismo
SANTÍSIMA TRINIDAD, 1	Colocación línea de vida y seguridad, reparación de cubierta
SANTÍSIMA TRINIDAD, 4	Obras de rehabilitación y pintado de fachadas con ocupación de viario
SANZ OLIVEROS, 2 Y 4	Sustituir bajante canalón
TRAVESÍA POSTAS, 11	Reparación de alero y canalón de cubierta
TRAVESÍA POZO ALBAR, 3	Pintado de escaleras.
ZAPATERÍA, 14	Echar cemento en fachada. Reparación de revestimientos
ZAPATERÍA, 25	Impermeabilización de terraza
ZAPATERÍA, 38	Reparación canalón, alero y cubierta

3.4.2.4 INTERVENCIONES SOBRE VIVIENDAS PARTICULARES

También a partir de los datos de licencias de obra registradas es posible conocer el número de reformas realizadas en las viviendas de los edificios del ámbito, permitiendo completar así tanto la valoración del mantenimiento de los edificios como el perfil socioeconómico de sus habitantes.

LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN OBRA
AGUIRRE, 16-1º D	Cambio de ventanas
ARBOLEDA, 6-2º D	Cambiar ventanas respetando la fachada actual
C/ POSTAS, 25 -1º IZDA.	Mejora eficiencia energética de vivienda con sustitución calefacción
C/ REAL, 5 -SORIA	Remate lateral de cubierta
C/ REAL, 65B-3º 6ª	Cambiar ventanas
CUESTA DEHESA SERENA, 1 -2ª	Cambio de ventanas
FUENTE CABREJAS, 7-3º A	Sacar tubo de estufa de pellet en patio interior
MONCAYO, 2-2º D	Cerramiento de terraza respetando fachada actual
MONCAYO, 8-5º IZDA.	Picado de tabiquería interior. Retirada de ventanas actuales e instalación de nuevas
OBISPO ACOSTA Nº 4 BAJO B	Sustitución de carpintería exterior (5 ventanas)
PLAZA FUENTE CABREJAS, 7 -3ª	Cambio de ventanas
PLAZA FUENTE CABREJAS, 7 -3ª	Alicatar paredes cocina, tapar grietas techo y pintar
PLAZA FUENTE CABREJAS, 7 -1ª	Cambio de ventanas de la vivienda
PLAZA SAN PEDRO, 5-4º D	Cambio terraza por carpintería y dos ventanas
PLAZA SAN PEDRO 1-BAJO	Sustitución de puertas de acceso al local y colocación de cierre
PLAZA TIRSO DE MOLINA, 10-5º C.	Sustitución de bañera por plato de ducha.
POSTAS, 30-2º	Sustitución de ventanas de fachada, cambio de bañera por plato
POSTAS, 6-1º	Cambio de ventana
POZO ALBAR, 1 -3º I	Sustitución de dos ventanas de las habitaciones de la vivienda
REAL, 55-1º A	Cambio de bañera por plato de ducha
SANTA MÓNICA, 1-4º DCHA.	Colocación de puerta
SANTÍSIMA TRINIDAD, 2-BAJO IZDA.	Cambio de tuberías en baño y cocina, alicatado de ambos, techo
SANTÍSIMA TRINIDAD, 4-1º IZDA.	Reforma de baño
SANTÍSIMA TRINIDAD, 4-1º IZDA.	Cambio ventanas
SAN VICENTE, 9	Repicado y aplicación de nuevo enfoscado en paredes de cochera
SANZ OLIVEROS, 11-2º C	Cocina nueva y ampliación de cuarto de baño.
SANZ OLIVEROS, 2-2º D	Instalación de calefacción completa por una caldera
SANZ OLIVEROS, 4 -3º B	Sustitución de ventanas
SANZ OLIVEROS, Nº 9-3º A	Obras. Cambiar azulejos en baño e inodoro.
TRAVESÍA POZO ALBAR, 1-2º F	Cambio de ventanas
TRAVESÍA A POZO ALBAR, 1-BAJO F	Cambiar suelo de tarima, cambiar carpintería interior y pintar interior
ZAPATERÍA, 25-BAJO	Reparación de baño y pintar local
ZAPATERÍA, 28 -3º IZDA.	Demolición tabique y desescombro. Reforma de cocina y baño

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		
CIMENTACIÓN		Muros de contención de mampostería y zapatas de hormigón
ESTRUCTURAS	CUBIERTA	Forjado de hormigón
	VERTICAL	Estructura de hormigón armado
	HORIZONTAL	Forjados de hormigón y vigas de hormigón armado
FACHADA	CONSTRUCCIÓN	Ladrillo visto
	ACABADOS	Ladrillo visto. Enfoscado y pintado. Zócalo de piedra
CUBIERTAS		Teja cerámica
INSTALACIONES	AGUA	Sí
	SANEAMIENTO	Sí
	ELECTRICIDAD	Sí
	CALEFACCIÓN	Individual
	ASCENSOR	No
	GAS	Sí
DIAGNÓSTICO		
SEGURIDAD ESTRUCTURAL	SC	
SALUBRIDAD	Buena	
PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO		Las viviendas no cuentan con una adecuada protección frente al ruido: <ul style="list-style-type: none"> Las carpinterías no cuentan con el aislamiento adecuado
AHORRO DE ENERGÍA		Las viviendas no cuentan con un aislamiento adecuado. Tanto las ventanas originales como las renovadas tienen unas características térmicas insuficientes. Las calderas individuales penalizan la eficacia de los sistemas de calefacción.
UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD		Las viviendas no cuentan con ascensor.
HABITABILIDAD		Las viviendas cuentan con una altura libre de solo 2.25 m, lo que resulta una limitación para su habitabilidad. La apertura de ventanas de las viviendas a dos fachadas permite su buena ventilación.
SERVIDUMBRES		El tendido de la ropa se realiza en fachada sin protección de vistas. Múltiples instalaciones de la ciudad discurren por la fachada del inmueble (electricidad, teléfono, alumbrado municipal), además de las propias del edificio (gas, antenas parabólicas)
ESTÉTICA		Existen diversas alteraciones en las fachadas que producen un impacto visual: <ul style="list-style-type: none"> La proliferación de diversas soluciones en la renovación de las carpinterías, especialmente la inclusión de persianas, dobles ventanas y el uso de aluminio con acabado metálico. Capialzados de persianas instalados en el exterior y fuera del hueco.

3.4.4 CALLE ARBOLEDA

Calle Arboleda

CARACTERÍSTICAS DEL GRUPO		ACTIVIDAD DE CONSERVACIÓN. LICENCIAS	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1969-1970	Nº EDIFICIOS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº BLOQUES	-	GRADO DE INTERVENCIÓN POR EDIFICIO	
Nº EDIFICIOS	10	Nº DE VIVIENDAS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº VIVIENDAS	85	Nº INTERVENCIONES SUBVENCIONADAS	
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA CALLE	14	MARCO SUBVENCIÓN	
LOCALES COMERCIALES	0		

VISTA GENERAL

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO TIPO			CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA TIPO			
SUPERFICIE GRÁFICA MEDIA	Variable, de 164 a 314		SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA s/ CONJUNTO	105,5 m ²		
VIVIENDAS POR PLANTA	2		SUPERFICIE PRIVATIVA	95 m ²		
Nº ALTURAS	3 - 5 - 6		ALTURA LIBRE DE PLANTA	2,40 - 2,60 m		
ALTURA DE CORNISA	9 a 16		Nº DE DORMITORIOS	2 - 3		
Nº MEDIO VIVIENDAS s/EDIFICIO	9		ORIENTACIÓN	N - S		
			VENTILACIÓN CRUZADA			
REFCAT	DIRECCIÓN	SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA s/ EDIFICIO	AÑO	Nº VIVIENDAS EDIFICIO	ALTURA	Nº VIVIENDAS / PLANTA
4741803WM4244S	CINCO VILLAS 2	124	1970	4	5	1
4741804WM4244S	ARBOLEDA 2	100,6	1969	8	5	2
4741805WM4244S	ARBOLEDA 4	100,1	1970	8	5	2
4741806WM4244S	ARBOLEDA 6	116,4	1950	5	3	2
4741808WM4244S	ARBOLEDA 3	86	1970	8	5	2
4741809WM4244S	ARBOLEDA 1	99,1	1967	12	6	2
4741810WM4244S	CINCO VILLAS 1	100,5	1966	12	6	2
4741811WM4244S	SANZ OLIVEROS 11	134,1	1965	12	6	2
4741812WM4244S	SANZ OLIVEROS 9	103,8	1965	8	5	2
4741813WM4244S	SANZ OLIVEROS 7	90,5	1967	8		

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		
CIMENTACIÓN		Zapatas de hormigón
ESTRUCTURAS	CUBIERTA	Forjado de hormigón
	VERTICAL	Estructura de hormigón armado
	HORIZONTAL	Forjados de hormigón y vigas de hormigón armado
FACHADA	CONSTRUCCIÓN	Ladrillo
	ACABADOS	Ladrillo visto. Enfoscado y pintado.
CUBIERTAS		Teja y cubierta plana
INSTALACIONES	AGUA	Sí
	SANEAMIENTO	Sí
	ELECTRICIDAD	Sí
	CALEFACCIÓN	Individual
	ASCENSOR	No
	GAS	Sí
DIAGNÓSTICO		
SEGURIDAD ESTRUCTURAL	SC	
SALUBRIDAD	Buena	
PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO	Las viviendas no cuentan con una adecuada protección frente al ruido: <ul style="list-style-type: none"> Las carpinterías no cuentan con el aislamiento adecuado 	
AHORRO DE ENERGÍA	Las viviendas no cuentan con un aislamiento adecuado. Tanto las ventanas originales como las renovadas tienen unas características térmicas insuficientes. Las calderas individuales penalizan la eficacia de los sistemas de calefacción.	
UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	Las viviendas no cuentan con ascensor.	
HABITABILIDAD	Las viviendas dan a la calle y a patio interior, mayoritariamente con ventilación cruzada.	
SERVIDUMBRES	Múltiples instalaciones de la ciudad discurren por la fachada del inmueble (electricidad, teléfono, alumbrado municipal), además de las propias del edificio (gas, antenas parabólicas)	
ESTÉTICA	Existen diversas alteraciones en las fachadas que producen un impacto visual: <ul style="list-style-type: none"> La proliferación de diversas soluciones en la renovación de las carpinterías, especialmente la inclusión de persianas, dobles ventanas y el uso de aluminio con acabado metálico. 	

3.4.5 SAN MARTÍN

Plaza Tirso de Molina - Calle San Martín

CARACTERÍSTICAS DEL GRUPO		ACTIVIDAD DE CONSERVACIÓN. LICENCIAS	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1919-1960	Nº EDIFICIOS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº BLOQUES		GRADO DE INTERVENCIÓN POR EDIFICIO	
Nº EDIFICIOS	9	Nº DE VIVIENDAS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº VIVIENDAS	47	Nº INTERVENCIONES SUBVENCIONADAS	
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA CALLE	23	MARCO SUBVENCIÓN	
LOCALES COMERCIALES	0		

VISTA GENERAL



CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO TIPO			CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA TIPO			
SUPERFICIE GRÁFICA MEDIA	150 m ²		SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA s/ CONJUNTO		134,5 m ²	
VIVIENDAS POR PLANTA	1-2		SUPERFICIE PRIVATIVA		130 m ²	
Nº ALTURAS	varias		ALTURA LIBRE DE PLANTA		Varias	
ALTURA DE CORNISA	varias		Nº DE DORMITORIOS		varios	
Nº MEDIO VIVIENDAS s/EDIFICIO	6		ORIENTACIÓN		N-S	
			VENTILACIÓN CRUZADA		algunos	
REFCAT	DIRECCIÓN	SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA s/ EDIFICIO	AÑO	Nº VIVIENDAS EDIFICIO	ALTURA	Nº VIVIENDAS / PLANTA
4742001WM4244S-A	PZ TIRSO MOLINA 7	115,2	1919	2	3-4	1
4742001WM4244S-B	PZ TIRSO MOLINA 8	115,2	1919	3	3-4	1-2
4742001WM4244S-C	PZ TIRSO MOLINA 9	115,2	1919	4	3-4	2
4742003WM4244S	PZ TIRSO MOLINA 10	100,7	1968	25	10	2
4842022WM4244S	CL SAN MARTIN 24	110	1961	1	2	1
4842021WM4244S	CL SAN MARTIN 22	116	1975	3	5	1
4842018WM4244S	CL SAN MARTIN 16	76	1960	1	3	1
4842017WM4244S	CL SAN MARTIN 14	100	1957	5	5	1
4842016WM4244S	CL SAN MARTIN 12	184	1955	3	5	1

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		
CIMENTACIÓN		Zapatas de hormigón
ESTRUCTURAS	CUBIERTA	Forjado de hormigón / otros
	VERTICAL	Estructura de hormigón armado / otros
	HORIZONTAL	Forjados de hormigón y vigas de hormigón armado / otros
FACHADA	CONSTRUCCIÓN	Ladrillo
	ACABADOS	Ladrillo visto. Enfoscado y pintado.
CUBIERTAS		Teja cerámica
INSTALACIONES	AGUA	Sí
	SANEAMIENTO	Sí
	ELECTRICIDAD	Sí
	CALEFACCIÓN	Individual
	ASCENSOR	Alguno
	GAS	Sí
DIAGNÓSTICO		
SEGURIDAD ESTRUCTURAL	SC	
SALUBRIDAD	La salubridad de algunas viviendas en planta baja queda comprometida por las humedades que ascienden por capilaridad desde la cimentación.	
PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO	Las viviendas no cuentan con una adecuada protección frente al ruido: <ul style="list-style-type: none"> Las carpinterías no cuentan con el aislamiento adecuado 	
AHORRO DE ENERGÍA	Las viviendas, en general, no cuentan con un aislamiento adecuado. Tanto las ventanas originales como las renovadas tienen unas características térmicas insuficientes. Las calderas individuales penalizan la eficacia de los sistemas de calefacción.	
UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	La mayoría de las viviendas no cuentan con ascensor.	
HABITABILIDAD	La apertura de ventanas de las viviendas a dos fachadas permite su buena ventilación.	
SERVIDUMBRES	El tendido de la ropa se realiza en fachada sin protección de vistas. Múltiples instalaciones de la ciudad discurren por la fachada del inmueble (electricidad, teléfono, alumbrado municipal), además de las propias del edificio (gas, antenas parabólicas)	
ESTÉTICA	Existen diversas alteraciones en las fachadas que producen un impacto visual: <ul style="list-style-type: none"> La proliferación de diversas soluciones en la renovación de las carpinterías, especialmente la inclusión de persianas, dobles ventanas y el uso de aluminio con acabado metálico. Capialzados de persianas instalados en el exterior y fuera del hueco. 	

3.4.6 SAN SATURIO 1

Calle Santísima Trinidad, 4-6 – San José Obrero, 3

CARACTERÍSTICAS DEL GRUPO		ACTIVIDAD DE CONSERVACIÓN. LICENCIAS	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1968	Nº EDIFICIOS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº BLOQUES	3	GRADO DE INTERVENCIÓN POR EDIFICIO	
Nº EDIFICIOS	3	Nº DE VIVIENDAS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº VIVIENDAS	30	Nº INTERVENCIONES SUBVENCIONADAS	
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA CALLE	10	MARCO SUBVENCIÓN	
LOCALES COMERCIALES	0		

VISTA GENERAL

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO TIPO			CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA TIPO			
SUPERFICIE GRÁFICA MEDIA	279 m ²		SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA s/ CONJUNTO		89,50 m ²	
VIVIENDAS POR PLANTA	2		SUPERFICIE PRIVATIVA		73 m ²	
Nº ALTURAS	5		ALTURA LIBRE DE PLANTA		2,65 m	
ALTURA DE CORNISA	15,50 m		Nº DE DORMITORIOS		3	
Nº MEDIO VIVIENDAS s/EDIFICIO	10		ORIENTACIÓN		N -S	
			VENTILACIÓN CRUZADA		sí	
REFCAT	DIRECCIÓN	SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA s/ EDIFICIO	AÑO	Nº VIVIENDAS EDIFICIO	ALTURA	Nº VIVIENDAS / PLANTA
4941217WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 6	103	1972	10	5	2
4941216WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 4	105,7	1974	10	5	2
4941212WM4244S	CL SAN JOSE OBRERO 3	98,4	1972	10	5	2

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		
CIMENTACIÓN		Zapatas de hormigón
ESTRUCTURAS	CUBIERTA	Forjado de hormigón
	VERTICAL	Estructura de hormigón armado
	HORIZONTAL	Forjados de hormigón y vigas de hormigón armado
FACHADA	CONSTRUCCIÓN	Ladrillo
	ACABADOS	Ladrillo visto. Enfoscado y pintado. Zócalo de piedra
CUBIERTAS		Teja cerámica
INSTALACIONES	AGUA	Sí
	SANEAMIENTO	Sí
	ELECTRICIDAD	Sí
	CALEFACCIÓN	Individual?
	ASCENSOR	No
	GAS	Sí
DIAGNÓSTICO		
SEGURIDAD ESTRUCTURAL	SC	
SALUBRIDAD	Buena.	
PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO	Las viviendas no cuentan con una adecuada protección frente al ruido: <ul style="list-style-type: none"> Las carpinterías no cuentan con el aislamiento adecuado 	
AHORRO DE ENERGÍA	Las viviendas no cuentan con un aislamiento adecuado. Tanto las ventanas originales como las renovadas tienen unas características térmicas insuficientes, intentando paliarse con la instalación frecuente de dobles ventanas. Las calderas individuales penalizan la eficacia de los sistemas de calefacción.	
UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	Las viviendas no cuentan con ascensor.	
HABITABILIDAD	La apertura de ventanas de las viviendas a dos fachadas permite su buena ventilación.	
SERVIDUMBRES	El tendido de la ropa se realiza puntualmente en fachada sin protección de vistas. Múltiples instalaciones de la ciudad discurren por la fachada del inmueble (electricidad, teléfono, alumbrado municipal), además de las propias del edificio (gas, antenas parabólicas)	
ESTÉTICA	Existen diversas alteraciones en las fachadas que producen un impacto visual: <ul style="list-style-type: none"> La proliferación de diversas soluciones en la renovación de las carpinterías, especialmente la inclusión de persianas, dobles ventanas y el uso de aluminio con acabado metálico. 	

3.4.7 SAN SATURIO 2

Calle Dehesa Serena, 2-4, Santísima Trinidad, 2, San José Obrero, 1

CARACTERÍSTICAS DEL GRUPO		ACTIVIDAD DE CONSERVACIÓN. LICENCIAS				
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1972	Nº EDIFICIOS CON LICENCIA DE OBRA				
Nº BLOQUES	3	GRADO DE INTERVENCIÓN POR EDIFICIO				
Nº EDIFICIOS	3	Nº DE VIVIENDAS CON LICENCIA DE OBRA				
Nº VIVIENDAS	50	Nº INTERVENCIONES SUBVENCIONADAS				
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA CALLE		MARCO SUBVENCIÓN				
LOCALES COMERCIALES						
VISTA GENERAL						
						
CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO TIPO		CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA TIPO				
SUPERFICIE GRÁFICA MEDIA	330 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA s/ CONJUNTO	89,50 m ²			
VIVIENDAS POR PLANTA	3	SUPERFICIE PRIVATIVA	73 m ²			
Nº ALTURAS	5	ALTURA LIBRE DE PLANTA	2,55 m			
ALTURA DE CORNISA	15 m	Nº DE DORMITORIOS	3 - 4			
Nº MEDIO VIVIENDAS s/EDIFICIO	16	ORIENTACIÓN	N - S			
		VENTILACIÓN CRUZADA	Sí			
REFCAT	DIRECCIÓN	SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA s/ EDIFICIO	AÑO	Nº VIVIENDAS EDIFICIO	ALTURA	Nº VIVIENDAS / PLANTA
4941215WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 2	70,8	1972	10	5	2
4941214WM4244S	CL DEHESA SERENA 2-4	79,2	1972	30	5	3
4941213WM4244S	CL SAN JOSE OBRERO 1	79,9	1971	10	5	2

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		
CIMENTACIÓN		Zapatatas de hormigón
ESTRUCTURAS	CUBIERTA	Forjado de hormigón
	VERTICAL	Estructura de hormigón armado
	HORIZONTAL	Forjados de hormigón y vigas de hormigón armado
FACHADA	CONSTRUCCIÓN	Ladrillo
	ACABADOS	Ladrillo visto. Enfoscado y pintado. Zócalo de piedra
CUBIERTAS		Teja cerámica
INSTALACIONES	AGUA	Sí
	SANEAMIENTO	Sí
	ELECTRICIDAD	Sí
	CALEFACCIÓN	Individual?
	ASCENSOR	No
	GAS	Sí
DIAGNÓSTICO		
SEGURIDAD ESTRUCTURAL	SC	
SALUBRIDAD	Buena.	
PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO	Las viviendas no cuentan con una adecuada protección frente al ruido: <ul style="list-style-type: none"> Las carpinterías no cuentan con el aislamiento adecuado 	
AHORRO DE ENERGÍA	Las viviendas no cuentan con un aislamiento adecuado. Tanto las ventanas originales como las renovadas tienen unas características térmicas insuficientes, intentando paliarse con la instalación frecuente de dobles ventanas. Las calderas individuales penalizan la eficacia de los sistemas de calefacción.	
UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	Las viviendas no cuentan con ascensor.	
HABITABILIDAD	La apertura de ventanas de las viviendas a dos fachadas permite su buena ventilación.	
SERVIDUMBRES	El tendido de la ropa se realiza puntualmente en fachada sin protección de vistas. Múltiples instalaciones de la ciudad discurren por la fachada del inmueble (electricidad, teléfono, alumbrado municipal), además de las propias del edificio (gas, antenas parabólicas)	
ESTÉTICA	Existen diversas alteraciones en las fachadas que producen un impacto visual: <ul style="list-style-type: none"> La proliferación de diversas soluciones en la renovación de las carpinterías, especialmente la inclusión de persianas, dobles ventanas y el uso de aluminio con acabado metálico. Capialzados de persianas instalados en el exterior y fuera del hueco. 	

3.4.8 SANTÍSIMA TRINIDAD

Calle Santísima Trinidad

CARACTERÍSTICAS DEL GRUPO		ACTIVIDAD DE CONSERVACIÓN. LICENCIAS	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1949 - 1960	Nº EDIFICIOS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº BLOQUES	-	GRADO DE INTERVENCIÓN POR EDIFICIO	
Nº EDIFICIOS	9	Nº DE VIVIENDAS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº VIVIENDAS	11	Nº INTERVENCIONES SUBVENCIONADAS	
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA CALLE	0	MARCO SUBVENCIÓN	
LOCALES COMERCIALES	0		

VISTA GENERAL

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO TIPO			CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA TIPO			
SUPERFICIE GRÁFICA MEDIA	1.819 m ²		SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA s/ CONJUNTO		154,1 m ²	
VIVIENDAS POR PLANTA	3		SUPERFICIE PRIVATIVA		145 m ²	
Nº ALTURAS	5		ALTURA LIBRE DE PLANTA		2,55 m	
ALTURA DE CORNISA	15 m		Nº DE DORMITORIOS		3 - 4	
Nº MEDIO VIVIENDAS s/EDIFICIO	1		ORIENTACIÓN		N -S	
			VENTILACIÓN CRUZADA		Sí	
REFCAT	DIRECCIÓN	SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA s/ EDIFICIO	AÑO	Nº VIVIENDAS EDIFICIO	ALTURA	Nº VIVIENDAS / PLANTA
4842014WM4244S	CL SAN MARTIN 4	117	1949	1	1	1
4842013WM4244S	CL SAN MARTIN 2	91	1949	1	1	1
4842012WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 1	112	1960	1	2	1
4842001WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 1 (D)	182	1952	1	2	1
4842011WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 1 (T)	192	1952	1	2	1
4842010WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 3	135	1960	1	1	1
4842008WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 7	84	1950	2	2	1
4842006WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 11	236	1960	1	2	1
4842005WM4244S	CL SANTÍSIMA TRINIDAD 13	278	1985	2	2	2

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		
CIMENTACIÓN		Muros de contención de mampostería y zapatas de hormigón
ESTRUCTURAS	CUBIERTA	Forjado de hormigón
	VERTICAL	Estructura de hormigón armado / muro de carga
	HORIZONTAL	Forjados de hormigón y vigas de hormigón armado
FACHADA	CONSTRUCCIÓN	Ladrillo
	ACABADOS	Ladrillo visto. Enfoscado y pintado. Zócalo de piedra
CUBIERTAS		Teja cerámica
INSTALACIONES	AGUA	Sí
	SANEAMIENTO	Sí
	ELECTRICIDAD	Sí
	CALEFACCIÓN	Individual
	ASCENSOR	No
	GAS	Sí
DIAGNÓSTICO		
SEGURIDAD ESTRUCTURAL	SC	
SALUBRIDAD	La salubridad de algunas viviendas en planta baja queda comprometida por las humedades que ascienden por capilaridad desde la cimentación.	
PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO	Las viviendas no cuentan con una adecuada protección frente al ruido: <ul style="list-style-type: none"> Las carpinterías no cuentan con el aislamiento adecuado 	
AHORRO DE ENERGÍA	Las viviendas no cuentan con un aislamiento adecuado. Tanto las ventanas originales como las renovadas tienen unas características térmicas insuficientes. Las calderas individuales penalizan la eficacia de los sistemas de calefacción.	
UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	Las viviendas de más de dos plantas tampoco cuentan con ascensor.	
HABITABILIDAD	La apertura de ventanas de las viviendas a dos fachadas permite su buena ventilación.	
SERVIDUMBRES	Múltiples instalaciones de la ciudad discurren por la fachada del inmueble (electricidad, teléfono, alumbrado municipal), además de las propias del edificio (gas, antenas parabólicas)	
ESTÉTICA	Existen diversas alteraciones en las fachadas que producen un impacto visual, fundamentalmente por el mal estado de las carpinterías y el deterioro de los acabados de fachada.	

3.4.9 MATADERO

Calle Matadero

CARACTERÍSTICAS DEL GRUPO		ACTIVIDAD DE CONSERVACIÓN. LICENCIAS	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1939-1960-1974-1976-1980	Nº EDIFICIOS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº BLOQUES		GRADO DE INTERVENCIÓN POR EDIFICIO	
Nº EDIFICIOS	9	Nº DE VIVIENDAS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº VIVIENDAS	81	Nº INTERVENCIONES SUBVENCIÓN	
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA CALLE		MARCO SUBVENCIÓN	
LOCALES COMERCIALES	1		

VISTA GENERAL

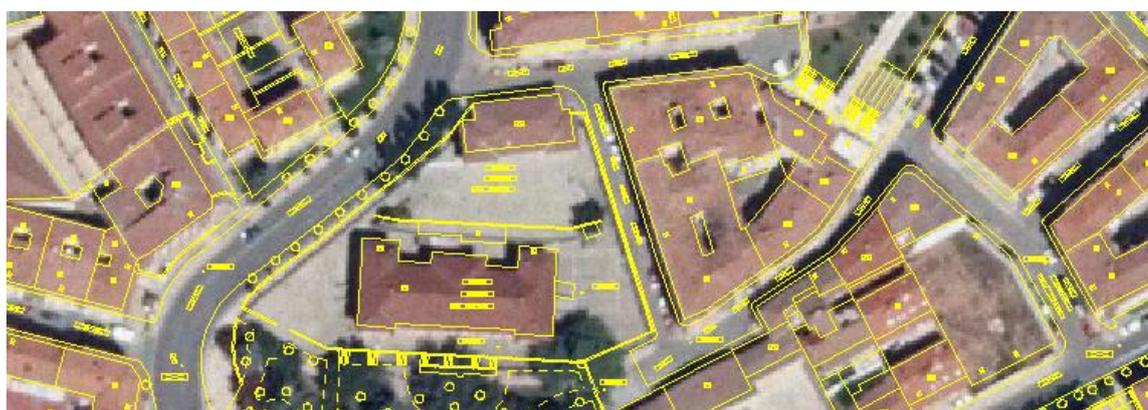
CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO TIPO			CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA TIPO			
SUPERFICIE GRÁFICA MEDIA	225 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA s/ CONJUNTO	101,50 m ²			
VIVIENDAS POR PLANTA	2 - 3	SUPERFICIE PRIVATIVA	95 m ²			
Nº ALTURAS	5 - 6	ALTURA LIBRE DE PLANTA	varias			
ALTURA DE CORNISA	varias	Nº DE DORMITORIOS	2 - 3			
Nº MEDIO VIVIENDAS s/EDIFICIO	9	ORIENTACIÓN	todas			
		VENTILACIÓN CRUZADA	sí			
REFCAT	DIRECCIÓN	SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA s/ EDIFICIO	AÑO	Nº VIVIENDAS EDIFICIO	ALTURA	Nº VIVIENDAS / PLANTA
4941701WM4244S	CL POZO ALBAR 8	133,4	1980	8	5	2
4941704WM4244S	CL POZO ALBAR 6	116,3	1980	8	5	2
4941703WM4244S	CL OBISPO ACOSTA 1	110,7	1976	9	5	3
4941702WM4244S	CL OBISPO ACOSTA 3	117,3	1976	6	5	2
5041001WM4254S	CL OBISPO ACOSTA 4	74,9	1971	14	5	3
5041004WM4244S	CL OBISPO ACOSTA 2	83,5	1970	8	5	2
5041002WM4254S	CL OBISPO AGUSTÍN 13	94,4	1960	8	5	2
5041003WM4244S	CT MATADERO 2	109,8	1974	12	6	3
5041109WM4254S	CL PLATERÍAS 4	73,5	1969	8	5	2

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		
CIMENTACIÓN		Muros de contención de mampostería y zapatas de hormigón
ESTRUCTURAS	CUBIERTA	Forjado de hormigón
	VERTICAL	Estructura de hormigón armado
	HORIZONTAL	Forjados de hormigón y vigas de hormigón armado
FACHADA	CONSTRUCCIÓN	Ladrillo visto
	ACABADOS	Ladrillo visto. Enfoscado y pintado.
CUBIERTAS		Teja cerámica y otros materiales
INSTALACIONES	AGUA	Sí
	SANEAMIENTO	Sí
	ELECTRICIDAD	Sí
	CALEFACCIÓN	Individual
	ASCENSOR	No
	GAS	Sí
DIAGNÓSTICO		
SEGURIDAD ESTRUCTURAL	SC	
SALUBRIDAD	Correcta	
PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO		Las viviendas no cuentan con una adecuada protección frente al ruido: <ul style="list-style-type: none"> Las carpinterías no cuentan con el aislamiento adecuado
AHORRO DE ENERGÍA		Las viviendas no cuentan con un aislamiento adecuado. Tanto las ventanas originales como las renovadas tienen unas características térmicas insuficientes. Las calderas individuales penalizan la eficacia de los sistemas de calefacción.
UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	Y	Las viviendas no cuentan con ascensor.
HABITABILIDAD		La apertura de ventanas de las viviendas a fachada y patio permite su buena ventilación.
SERVIDUMBRES		El tendido de la ropa se realiza en fachada sin protección de vistas. Múltiples instalaciones de la ciudad discurren por la fachada del inmueble (electricidad, teléfono, alumbrado municipal), además de las propias del edificio (gas, antenas parabólicas)
ESTÉTICA		Existen diversas alteraciones en las fachadas que producen un impacto visual: <ul style="list-style-type: none"> La proliferación de diversas soluciones en la renovación de las carpinterías, especialmente la inclusión de persianas, dobles ventanas y el uso de aluminio con acabado metálico.

3.4.10 POZO ALBAR

Calle Pozo Albar – Calle San José Obrero

CARACTERÍSTICAS DEL GRUPO		ACTIVIDAD DE CONSERVACIÓN. LICENCIAS	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1973-1975	Nº EDIFICIOS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº BLOQUES		GRADO DE INTERVENCIÓN POR EDIFICIO	
Nº EDIFICIOS	3	Nº DE VIVIENDAS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº VIVIENDAS	59	Nº INTERVENCIÓNES SUBVENCIÓNADAS	
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA CALLE		MARCO SUBVENCIÓN	
LOCALES COMERCIALES	0		

VISTA GENERAL

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO TIPO			CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA TIPO			
SUPERFICIE GRÁFICA MEDIA	467 m ²		SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA s/ CONJUNTO		84,9 m ²	
VIVIENDAS POR PLANTA	2 - 7		SUPERFICIE PRIVATIVA		78 m ²	
Nº ALTURAS	4 - 5		ALTURA LIBRE DE PLANTA			
ALTURA DE CORNISA	varias		Nº DE DORMITORIOS		1 - 3	
Nº MEDIO VIVIENDAS s/EDIFICIO	14		ORIENTACIÓN		todas	
			VENTILACIÓN CRUZADA		no	
REFCAT	DIRECCIÓN	SUPERFICIE E MEDIA VIVIENDA s/ EDIFICIO	AÑO	Nº VIVIENDAS EDIFICIO	ALTURA	Nº VIVIENDAS / PLANTA
4941211WM4244S	TR POZO ALBAR 1 - CL SAN JOSE OBRERO 2	83,5	1973	29	4	7
4941210WM4244S	TR POZO ALBAR 3	81,8	1972	27	5	7
4941209WM4244S	CL POZO ALBAR 1	89,3	1975	8	5	2

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		
CIMENTACIÓN		Muros de contención de mampostería y zapatas de hormigón
ESTRUCTURAS	CUBIERTA	Forjado de hormigón
	VERTICAL	Estructura de hormigón armado
	HORIZONTAL	Forjados de hormigón y vigas de hormigón armado
FACHADA	CONSTRUCCIÓN	Ladrillo
	ACABADOS	Ladrillo visto. Enfoscado y pintado
CUBIERTAS		Teja cerámica y otros materiales
INSTALACIONES	AGUA	Sí
	SANEAMIENTO	Sí
	ELECTRICIDAD	Sí
	CALEFACCIÓN	Individual
	ASCENSOR	No
	GAS	Sí
DIAGNÓSTICO		
SEGURIDAD ESTRUCTURAL	SC	
SALUBRIDAD	Correcta	
PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO	Las viviendas no cuentan con una adecuada protección frente al ruido: <ul style="list-style-type: none"> Las carpinterías no cuentan con el aislamiento adecuado 	
AHORRO DE ENERGÍA	Las viviendas no cuentan con un aislamiento adecuado. Tanto las ventanas originales como las renovadas tienen unas características térmicas insuficientes. Las calderas individuales penalizan la eficacia de los sistemas de calefacción.	
UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	No cuentan con ascensor	
HABITABILIDAD	La apertura de ventanas de las viviendas a dos fachadas permite su buena ventilación.	
SERVIDUMBRES	El tendido de la ropa se realiza en fachada sin protección de vistas. Múltiples instalaciones de la ciudad discurren por la fachada del inmueble (electricidad, teléfono, alumbrado municipal), además de las propias del edificio (gas, antenas parabólicas)	
ESTÉTICA	Existen diversas alteraciones en las fachadas que producen un impacto visual: <ul style="list-style-type: none"> La proliferación de diversas soluciones en la renovación de las carpinterías, especialmente la inclusión de persianas, dobles ventanas y el uso de aluminio con acabado metálico. 	

3.4.11 MIGUEL ÁLVAREZ

Calle Real – Postas

CARACTERÍSTICAS DEL GRUPO		ACTIVIDAD DE CONSERVACIÓN. LICENCIAS	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1958	Nº EDIFICIOS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº BLOQUES	5	GRADO DE INTERVENCIÓN POR EDIFICIO	
Nº EDIFICIOS	11	Nº DE VIVIENDAS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº VIVIENDAS	136	Nº INTERVENCIONES SUBVENCIONADAS	
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA CALLE		MARCO SUBVENCIÓN	
LOCALES COMERCIALES	7		

VISTA GENERAL

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO TIPO			CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA TIPO			
SUPERFICIE GRÁFICA MEDIA	212 m ²		SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA s/ CONJUNTO			96,6 m ²
VIVIENDAS POR PLANTA	2		SUPERFICIE PRIVATIVA			85 m ²
Nº ALTURAS	5		ALTURA LIBRE DE PLANTA			2,60 m
ALTURA DE CORNISA	12		Nº DE DORMITORIOS			3
Nº MEDIO VIVIENDAS s/EDIFICIO	12		ORIENTACIÓN			NO -SE
			VENTILACIÓN CRUZADA			sí
REFCAT	DIRECCIÓN	SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA s/ EDIFICIO	AÑO	Nº VIVIENDAS EDIFICIO	ALTURA	Nº VIVIENDAS / PLANTA
5040201WM4254S	CL REAL 63-67	76,4	1958	32	5	8
5040601WM4254S	CL POSTAS 31	145,3	1958	8	5	2
5040901WM4244S	CL REAL 40-48	86,2	1958	32	5	8
5040101WM4254S	CL POSTAS 29	82,8	1958	8	5	2
5040102WM4254S	CL POSTAS 27	84,8	1958	8	5	2
5040103WM4244S	CL POSTAS 25	80,9	1958	8	5	2
4940901WM4244S	CL REAL 61	92	1954	8	4	2
4940902WM4244S	CL REAL 59	78,3	1954	8	4	2
5040104WM4244S	CL POSTAS 23	103,3	1958	8	4	2
5240807WM4254S	CL POSTAS 24	101,8	1963	8	5	2
5240801WM4254S	CL POSTAS 36	130,9	1962	8	6	2

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		
CIMENTACIÓN		Zapatas de hormigón
ESTRUCTURAS	CUBIERTA	Forjado de hormigón
	VERTICAL	Estructura de hormigón armado
	HORIZONTAL	Forjados de hormigón y vigas de hormigón armado
FACHADA	CONSTRUCCIÓN	Ladrillo
	ACABADOS	Ladrillo visto. Enfoscado y pintado. SATE. Zócalo de piedra
CUBIERTAS		Teja cerámica
INSTALACIONES	AGUA	Sí
	SANEAMIENTO	Sí
	ELECTRICIDAD	Sí
	CALEFACCIÓN	Individual
	ASCENSOR	No
	GAS	Sí
DIAGNÓSTICO		
SEGURIDAD ESTRUCTURAL	SC	
SALUBRIDAD	Buena	
PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO	<p>La situación es diversa, así:</p> <ul style="list-style-type: none"> Los edificios de la Calle Real 44-63-65-67 y de la Calle Postas 25-27-29 ya han realizado obras de aislamiento en fachada. El resto de los edificios no cuentan con un aislamiento adecuado. Las características de las ventanas originales y de la mayoría de las renovadas tienen unas características térmicas insuficientes. Las calderas individuales penalizan la eficacia de los sistemas de calefacción. 	
AHORRO DE ENERGÍA		
UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	Las viviendas no cuentan con ascensor.	
HABITABILIDAD	La apertura de ventanas de las viviendas a dos fachadas permite su buena ventilación.	
SERVIDUMBRES	Múltiples instalaciones de la ciudad discurren por la fachada del inmueble (electricidad, teléfono, alumbrado municipal), además de las propias del edificio (gas, antenas parabólicas)	
ESTÉTICA	No existen grandes impactos estéticos, debiéndose únicamente al deterioro de algunos edificios.	

3.4.12 SAN PEDRO

Calle Santa Cruz – San Vicente – Santa Mónica

CARACTERÍSTICAS DEL GRUPO		ACTIVIDAD DE CONSERVACIÓN. LICENCIAS	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1960-1964	Nº EDIFICIOS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº BLOQUES	3	GRADO DE INTERVENCIÓN POR EDIFICIO	
Nº EDIFICIOS	3	Nº DE VIVIENDAS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº VIVIENDAS	64	Nº INTERVENCIONES SUBVENCIÓN	
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA CALLE	36	MARCO SUBVENCIÓN	
LOCALES COMERCIALES	0		

VISTA GENERAL

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO TIPO		CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA TIPO				
SUPERFICIE GRÁFICA MEDIA	460 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA s/ CONJUNTO	92,50 m ²			
VIVIENDAS POR PLANTA	2	SUPERFICIE PRIVATIVA	85 m ²			
Nº ALTURAS	4 - 5	ALTURA LIBRE DE PLANTA				
ALTURA DE CORNISA		Nº DE DORMITORIOS	3			
Nº MEDIO VIVIENDAS s/EDIFICIO	21	ORIENTACIÓN	N - S			
		VENTILACIÓN CRUZADA	sí			
REFCAT	DIRECCIÓN	SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA s/ EDIFICIO	AÑO	Nº VIVIENDAS EDIFICIO	ALTURA	Nº VIVIENDAS / PLANTA
5142701WM4254S	CL SANTA MONICA 2-4	105,3	1964	16	4-5	2
5041401WM4254S	CL SAN AGUSTÍN 1-3	96,9	1960	16	5	2
5142101WM4254S	CL SANTA MONICA 1-3 - CL SANTA CRUZ 14	75,4	1958	32	4	4

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		
CIMENTACIÓN		Muros de contención de mampostería y zapatas de hormigón
ESTRUCTURAS	CUBIERTA	Forjado de hormigón
	VERTICAL	Estructura de hormigón armado
	HORIZONTAL	Forjados de hormigón y vigas de hormigón armado
FACHADA	CONSTRUCCIÓN	Ladrillo
	ACABADOS	Ladrillo visto. Enfoscado y pintado. Zócalo de piedra
CUBIERTAS		Teja cerámica
INSTALACIONES	AGUA	Sí
	SANEAMIENTO	Sí
	ELECTRICIDAD	Sí
	CALEFACCIÓN	Individual
	ASCENSOR	No
	GAS	Sí
DIAGNÓSTICO		
SEGURIDAD ESTRUCTURAL	SC	
SALUBRIDAD	Correcta	
PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO		Las viviendas no cuentan con una adecuada protección frente al ruido: Las carpinterías no cuentan con el aislamiento adecuado
AHORRO DE ENERGÍA		Las viviendas no cuentan con un aislamiento adecuado. Tanto las ventanas originales como las renovadas tienen unas características térmicas insuficientes. Las calderas individuales penalizan la eficacia de los sistemas de calefacción.
UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD		Las viviendas no cuentan con ascensor.
HABITABILIDAD		La apertura de ventanas de las viviendas a dos fachadas permite su buena ventilación.
SERVIDUMBRES		El tendido de la ropa se realiza en fachada sin protección de vistas. Múltiples instalaciones de la ciudad discurren por la fachada del inmueble (electricidad, teléfono, alumbrado municipal), además de las propias del edificio (gas, antenas parabólicas)
ESTÉTICA		Existen diversas alteraciones en las fachadas que producen un impacto visual: <ul style="list-style-type: none"> La proliferación de diversas soluciones en la renovación de las carpinterías, especialmente la inclusión de persianas, dobles ventanas y el uso de aluminio con acabado metálico.

3.4.13 SAN VICENTE

Calle San Vicente

CARACTERÍSTICAS DEL GRUPO		ACTIVIDAD DE CONSERVACIÓN. LICENCIAS				
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1949 - 1960	Nº EDIFICIOS CON LICENCIA DE OBRA				
Nº BLOQUES		GRADO DE INTERVENCIÓN POR EDIFICIO				
Nº EDIFICIOS	5	Nº DE VIVIENDAS CON LICENCIA DE OBRA				
Nº VIVIENDAS	7	Nº INTERVENCIONES SUBVENCIONADAS				
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA CALLE		MARCO SUBVENCIÓN				
LOCALES COMERCIALES	0					
VISTA GENERAL						
CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO TIPO			CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA TIPO			
SUPERFICIE GRÁFICA MEDIA	130 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA s/ CONJUNTO	108,8 m ²			
VIVIENDAS POR PLANTA	3	SUPERFICIE PRIVATIVA	100 m ²			
Nº ALTURAS	1-2	ALTURA LIBRE DE PLANTA	varias			
ALTURA DE CORNISA	varias	Nº DE DORMITORIOS	2-3			
Nº MEDIO VIVIENDAS s/EDIFICIO	1-2	ORIENTACIÓN	N-S			
		VENTILACIÓN CRUZADA	Sí			
REFCAT	DIRECCIÓN	SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA s/ EDIFICIO	AÑO	Nº VIVIENDAS EDIFICIO	ALTURA	Nº VIVIENDAS / PLANTA
5144011WM4254S	CL SAN VICENTE 1	121	1950	1	1	1
5144010WM4254S	CL SAN VICENTE 3	68,5	1930	2	2	2
5144009WM4254S	CL SAN VICENTE 5	103,5	1930	2	2	2
5144008WM4254S	CL SAN VICENTE 7	176	1950	1	1	1
5144007WM4254S	CL SAN VICENTE 9	75	1950	1	1	1

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		
CIMENTACIÓN		Muros de contención de mampostería y zapatas de hormigón
ESTRUCTURAS	CUBIERTA	Forjado de hormigón /otros
	VERTICAL	Estructura de hormigón armado / otros
	HORIZONTAL	Forjados de hormigón y vigas de hormigón armado /otros
FACHADA	CONSTRUCCIÓN	Ladrillo
	ACABADOS	Enfoscado y pintado.
CUBIERTAS		Teja cerámica
INSTALACIONES	AGUA	Sí
	SANEAMIENTO	Sí
	ELECTRICIDAD	Sí
	CALEFACCIÓN	Individual
	ASCENSOR	No
	GAS	Sí
DIAGNÓSTICO		
SEGURIDAD ESTRUCTURAL	SC	
SALUBRIDAD	La salubridad de algunas viviendas en planta baja queda comprometida por las humedades que ascienden por capilaridad desde la cimentación.	
PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO	Las viviendas no cuentan con una adecuada protección frente al ruido: <ul style="list-style-type: none"> Las carpinterías no cuentan con el aislamiento adecuado 	
AHORRO DE ENERGÍA	Las viviendas no cuentan con un aislamiento adecuado. Tanto las ventanas originales como las renovadas tienen unas características térmicas insuficientes.	
UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	Las viviendas no cuentan con ascensor.	
HABITABILIDAD	La apertura de ventanas de las viviendas a dos fachadas permite su buena ventilación.	
SERVIDUMBRES	El tendido de la ropa se realiza en fachada sin protección de vistas. Múltiples instalaciones de la ciudad discurren por la fachada del inmueble (electricidad, teléfono, alumbrado municipal), además de las propias del edificio (gas, antenas parabólicas)	
ESTÉTICA	Existen diversas alteraciones en las fachadas que producen un impacto visual: <ul style="list-style-type: none"> La proliferación de diversas soluciones en la renovación de las carpinterías, especialmente la inclusión de persianas, dobles ventanas y el uso de aluminio con acabado metálico. 	

3.4.14 CARMEN

Calle Aguirre – Plaza de Ramón Ayllón – Sanz Oliveros – Cinco Villas

CARACTERÍSTICAS DEL GRUPO		ACTIVIDAD DE CONSERVACIÓN. LICENCIAS	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1900-1975	Nº EDIFICIOS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº BLOQUES		GRADO DE INTERVENCIÓN POR EDIFICIO	
Nº EDIFICIOS	12	Nº DE VIVIENDAS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº VIVIENDAS	81	Nº INTERVENCIONES SUBVENCIÓN	4
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA CALLE		MARCO SUBVENCIÓN	ARI 2004
LOCALES COMERCIALES	sí		

VISTA GENERAL

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO TIPO			CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA TIPO			
SUPERFICIE GRÁFICA MEDIA	140 m ²		SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA s/ CONJUNTO		116,8 m ²	
VIVIENDAS POR PLANTA	1-4		SUPERFICIE PRIVATIVA		100 m ²	
Nº ALTURAS	2-7		ALTURA LIBRE DE PLANTA		varias	
ALTURA DE CORNISA	varias		Nº DE DORMITORIOS		3	
Nº MEDIO VIVIENDAS s/EDIFICIO	7		ORIENTACIÓN		N-S	
			VENTILACIÓN CRUZADA		algunas	
REFCAT	DIRECCIÓN	SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA s/ EDIFICIO	AÑO	Nº VIVIENDAS EDIFICIO	ALTURA	Nº VIVIENDAS / PLANTA
4740102WM4244S	CL SANZ OLIVEROS 10	67	1940	4	3	2
4840003WM4244S	PZ CINCO VILLAS 5	108	1960	4	3	2
4840004WM4244S	PZ CINCO VILLAS 4	115	1960	4	3	2
4740116WM4244S	PZ RAMÓN AYLLÓN 1	110,3	1920	3	4	1
4740115WM4244S	PZ RAMÓN AYLLÓN 2	109,7	1900	3	4	1
4740114WM4244S	PZ RAMÓN AYLLÓN 3	163	1920	2	3	1
4740113WM4244S	PZ RAMÓN AYLLÓN 4	132	1919	1	3	1
4739201WM4243N	CL AGUIRRE 10	179	1900	2	3	1
4739202WM4243N	CL AGUIRRE 12	131	1979	20	6	4
4739203WM4243N	CL AGUIRRE 16	104,2	1975	26	7	4
4739207WM4243N	PZ RAMÓN AYLLÓN 12	96,6	1970	8	6	2
4739208WM4243N	PZ RAMÓN AYLLÓN 11	150,8	1970	4	5	1

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		
CIMENTACIÓN		Muros de contención de mampostería y zapatas de hormigón
ESTRUCTURAS	CUBIERTA	Forjado de hormigón / estructura madera
	VERTICAL	Estructura de hormigón armado / muro de carga
	HORIZONTAL	Forjados de hormigón y vigas de hormigón armado / otros
FACHADA	CONSTRUCCIÓN	Ladrillo
	ACABADOS	Ladrillo visto. Enfoscado y pintado. Zócalo de piedra
CUBIERTAS		Teja cerámica / otras
INSTALACIONES	AGUA	Sí
	SANEAMIENTO	Sí
	ELECTRICIDAD	Sí
	CALEFACCIÓN	Individual
	ASCENSOR	alguno
	GAS	Sí
DIAGNÓSTICO		
SEGURIDAD ESTRUCTURAL	SC	
SALUBRIDAD	Correcta en general. Algún edificio en mal estado	
PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO	<p>En las viviendas no intervenidas previamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Las viviendas no cuentan con un aislamiento adecuado. Tanto las ventanas originales como las renovadas tienen unas características térmicas insuficientes. Las calderas individuales penalizan la eficacia de los sistemas de calefacción. 	
AHORRO DE ENERGÍA		
UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	La mayoría de las viviendas no cuentan con ascensor.	
HABITABILIDAD	Correcta en general. Algún edificio en mal estado	
SERVIDUMBRES	Múltiples instalaciones de la ciudad discurren por la fachada del inmueble (electricidad, teléfono, alumbrado municipal), además de las propias del edificio (gas, antenas parabólicas)	
ESTÉTICA	<p>Existen diversas alteraciones en las fachadas que producen un impacto visual:</p> <ul style="list-style-type: none"> La proliferación de diversas soluciones en la renovación de las carpinterías, especialmente la inclusión de persianas, dobles ventanas y el uso de aluminio con acabado metálico. 	

3.4.15 ZAPATERÍA

Calle Zapatería - Plaza Fuentes Cabrejas – Calle Real – Calle del Común

CARACTERÍSTICAS DEL GRUPO		ACTIVIDAD DE CONSERVACIÓN. LICENCIAS	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1900-1975	Nº EDIFICIOS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº BLOQUES		GRADO DE INTERVENCIÓN POR EDIFICIO	
Nº EDIFICIOS	14	Nº DE VIVIENDAS CON LICENCIA DE OBRA	
Nº VIVIENDAS	47	Nº INTERVENCIONES SUBVENCIONADAS	9
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA CALLE		MARCO SUBVENCIÓN	ARI 2004
LOCALES COMERCIALES	sí		

VISTA GENERAL

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO TIPO			CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA TIPO			
SUPERFICIE GRÁFICA MEDIA	117 m ²		SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA s/ CONJUNTO	168,8 m ²		
VIVIENDAS POR PLANTA	1-2		SUPERFICIE PRIVATIVA	155 m ²		
Nº ALTURAS	3-5		ALTURA LIBRE DE PLANTA	varias		
ALTURA DE CORNISA	varias		Nº DE DORMITORIOS	2-4		
Nº MEDIO VIVIENDAS s/EDIFICIO	3		ORIENTACIÓN	N-S		
			VENTILACIÓN CRUZADA	algunas		
REFCAT	DIRECCIÓN	SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA s/ EDIFICIO	AÑO	Nº VIVIENDAS EDIFICIO	ALTURA	Nº VIVIENDAS / PLANTA
4739235WM4243N	CL COMÚN 2	119,5	1900	4	3	3
4739231WM4243N	CL ZAPATERÍA 28	88,5	1975	6	4	2
4739229WM4243N	CL ZAPATERÍA 24	76,7	1900	3	3	1-2
4739228WM4243N	CL ZAPATERÍA 22	97,5	1950	13	4	3
4739227WM4243N	CL ZAPATERÍA 20	129,7	1900	3	3	3
4739206WM4243N	CL ZAPATERÍA 18	399	1919	1	3	1
4739225WM4243N	CL ZAPATERÍA 14	97,7	1900	3	4	1-2
4739222WM4243N	CL ZAPATERÍA 6	136	1900	1	3	1
4739212WM4243N	CL ZAPATERÍA 4	376	1900	1	3	1
4739221WM4243N	CL ZAPATERÍA 2	104	1900	2	3	1
4739217WM4243N	CL CARMEN 1	133,5	1970	4	5	1
4739218WM4243N	PZA FUENTES CABREJAS 5	220	1900	1	4	1
4840017WM4243N	CL REAL 3	190	1900	1	3	1
4839803WM4243N	CL POSTAS 7	68	1900	4	3	2

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		
CIMENTACIÓN		Muros de contención de mampostería y zapatas de hormigón
ESTRUCTURAS	CUBIERTA	Forjado de hormigón / estructura madera
	VERTICAL	Estructura de hormigón armado / muro de carga
	HORIZONTAL	Forjados de hormigón y vigas de hormigón armado / otros
FACHADA	CONSTRUCCIÓN	Ladrillo
	ACABADOS	Ladrillo visto. Enfoscado y pintado. Zócalo de piedra
CUBIERTAS		Teja cerámica / otras
INSTALACIONES	AGUA	Sí
	SANEAMIENTO	Sí
	ELECTRICIDAD	Sí
	CALEFACCIÓN	Individual
	ASCENSOR	alguno
	GAS	Sí
DIAGNÓSTICO		
SEGURIDAD ESTRUCTURAL	SC	
SALUBRIDAD	Correcta en general. Algún edificio en mal estado	
PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO	<p>En las viviendas no intervenidas previamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Las viviendas no cuentan con un aislamiento adecuado. Tanto las ventanas originales como las renovadas tienen unas características térmicas insuficientes. Las calderas individuales penalizan la eficacia de los sistemas de calefacción. 	
AHORRO DE ENERGÍA		
UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	La mayoría de las viviendas no cuentan con ascensor.	
HABITABILIDAD	Correcta en general. Algún edificio en mal estado	
SERVIDUMBRES	Múltiples instalaciones de la ciudad discurren por la fachada del inmueble (electricidad, teléfono, alumbrado municipal), además de las propias del edificio (gas, antenas parabólicas)	
ESTÉTICA	<p>Existen diversas alteraciones en las fachadas que producen un impacto visual:</p> <ul style="list-style-type: none"> La proliferación de diversas soluciones en la renovación de las carpinterías, especialmente la inclusión de persianas, dobles ventanas y el uso de aluminio con acabado metálico. 	

3.5 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ESPACIO PÚBLICO

3.5.1 ASPECTOS GENERALES

Al tratarse de un ámbito muy heterogéneo, se debe distinguir entre los tipos de espacios públicos característicos de un tejido urbano tradicional, de un ensanche compacto y de los conjuntos urbanos de bloque abierto diseñados desde la prioridad de los requerimientos funcionales e higiénicos de la edificación.

En los dos primeros casos los espacios públicos tienen entidad y personalidad propia, estructurando el ámbito y articulando la conexión con el casco histórico. Algunos, por sus condiciones, pueden singularizarse como hitos espaciales para la recalificación del conjunto.

En otro nivel jerárquico, se situarían los espacios interbloque de los conjuntos unitarios de bloque abierto que, en algunos casos, aparecen como residuo espacial antes que como producto de una intención específica. Así, la formalización de éstos viene más determinada por las necesidades de soleamiento y accesibilidad de los bloques que por la intención de crear espacios urbanos.

El pequeño tamaño de estos conjuntos produce unos espacios de uso casi exclusivo de los edificios que los configuran, no constituyendo elementos estructurantes o conectores de mayor alcance. Estos espacios pueden equiparse y adecuarse para cumplir una función como espacios estanciales de proximidad y, en cualquier caso, deben garantizar unas condiciones de seguridad y accesibilidad adecuadas.

No obstante, existen determinadas piezas en el conjunto que, por su posición, tamaño o forma, sí pueden singularizarse como hitos espaciales para la recalificación del conjunto. Representan oportunidades para configurar referentes de identidad del barrio, mejorando su calidad estancial como espacios sobre los que potenciar la vida cívica y la interrelación entre sus habitantes.

Los espacios con estas características que se han identificado se recogen en el siguiente esquema, siendo objeto de un análisis pormenorizado en las fichas individualizadas que se aportan a continuación.



3.5.2 ESPACIO LIBRE EN CALLE MONCAYO

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

CARACTERÍSTICAS		
MOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA BÁSICA	Bancos	3 bancos de madera
	Elementos de agua	No
	Papeleras	No
	Iluminación	Sí
EQUIPAMIENTO	Juegos infantiles	No
	Deportivo aire libre	No
	Mayores	No
	Otros (quioscos, etc.)	No
ARBOLADO	Nº árboles	1
	Superficie de sombra	3,5 m ²
PATRIMONIO	Elementos singulares	Muros de contención de piedra.
DIAGNÓSTICO		
ACCESIBILIDAD	El espacio cuenta con un nivel de accesibilidad deficiente ya que es un espacio organizado en plataformas escalonadas conectadas mediante escaleras. Es en estas plataformas donde se encuentran los accesos a los portales de los distintos edificios.	
CONFORT	El nivel de confort en el espacio es medio: <ul style="list-style-type: none"> • Pavimento impermeable en casi todo el espacio. • Nivel medio de sombra. 	
VERDE	El único árbol existente es suficiente para el tamaño del espacio, no existe ningún otro tipo de vegetación de estrato intermedio (arbustivo) o bajo (herbáceo).	
EQUIPAMIENTO	El espacio solo cuenta con mobiliario para uso estancial. Las dimensiones del espacio permitirían únicamente la instalación elementos puntuales de equipamiento para nuevos usos.	
RECONOCIMIENTO	El árbol situado en el centro del espacio le otorga un carácter singular.	
MANTENIMIENTO	El nivel de mantenimiento del espacio es suficiente pero mejorable.	
PAISAJE	IMPACTOS	No hay impactos destacables.
	ENTORNO	Encontrarse en la curva de la N-234 dificulta la relación con el exterior del espacio.

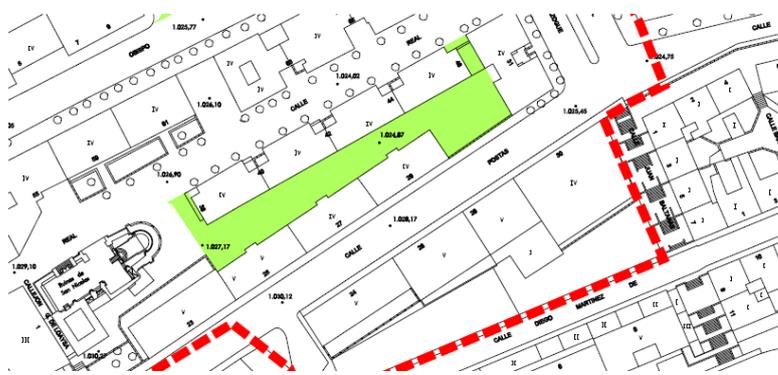
3.5.3 ESPACIO LIBRE EN SAN PEDRO

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

CARACTERÍSTICAS		
MOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA BÁSICA	Bancos	Bancos de madera
	Elementos de agua	No
	Papeleras	Sí
	Iluminación	Sí
EQUIPAMIENTO	Juegos infantiles	Sí
	Deportivo aire libre	No
	Mayores	No
	Otros (quioscos, etc.)	No
ARBOLADO	Nº árboles	3
	Superficie de sombra	80 m ²
PATRIMONIO	Elementos singulares	No
DIAGNÓSTICO		
ACCESIBILIDAD	El espacio no cuenta con un nivel de accesibilidad adecuado, ya que no hay rebaje de aceras, los accesos a los portales se realizan a través de escaleras y, además, se organiza en tres plataformas que salvan el desnivel entre la calle Santa Cruz y la Calle Santa Mónica.	
CONFORT	El potencial de confort de la zona es medio – alto: <ul style="list-style-type: none"> • Pavimento permeable en las plataformas superiores. • Área de juegos bien dotada. Nivel de sombra medio por la vegetación existente y situación de los bloques.	
VERDE	Existe vegetación de estrato intermedio (arbustivo) bastante desarrollada y bajo (herbáceo).	
EQUIPAMIENTO	El espacio cuenta con mobiliario para uso estancial y juegos infantiles. Las dimensiones del espacio no permiten la instalación de equipamiento para nuevos usos.	
RECONOCIMIENTO	El espacio no posee ningún elemento característico que permita ser reconocido.	
MANTENIMIENTO	El nivel de mantenimiento del espacio es bueno en la zona de jardín y de juegos.	
PAISAJE	IMPACTOS	Presencia de armarios de contadores (gas o electricidad).
	ENTORNO	Instalaciones de electricidad y gas en fachada, además de la presencia de bajantes de pluviales. Diversidad de cerramientos de terrazas sin ningún criterio estético común. Presencia de cuerdas de tender en fachada.

3.5.4 ESPACIO LIBRE EN CALLE POSTAS

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

PLANO GENERAL**IMÁGENES**

CARACTERÍSTICAS		
MOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA BÁSICA	Bancos	No
	Elementos de agua	No
	Papeleras	No
	Iluminación	No
EQUIPAMIENTO	Juegos infantiles	No
	Deportivo aire libre	No
	Mayores	No
	Otros (quioscos, etc.)	No
ARBOLADO	Nº árboles	0
	Superficie de sombra	La generada por los edificios
PATRIMONIO	Elementos singulares	No
DIAGNÓSTICO		
ACCESIBILIDAD	El espacio no cuenta con un nivel de accesibilidad adecuado, ya que no está urbanizado	
CONFORT	El nivel de confort en el espacio es malo, con polvo en época seca y barro cuando llueve.	
VERDE	Vegetación inexistente.	
EQUIPAMIENTO	No cuenta con ningún equipamiento.	
RECONOCIMIENTO	El espacio no posee ningún elemento característico que permita ser reconocido.	
MANTENIMIENTO	El nivel de mantenimiento del espacio es malo.	
PAISAJE	IMPACTOS	Vehículos aparcados sin orden.
	ENTORNO	Instalaciones de electricidad y gas en fachada, además de la presencia de bajantes de pluviales. Diversidad de cerramientos de terrazas sin ningún criterio estético común. Presencia de cuerdas de tender en fachada.

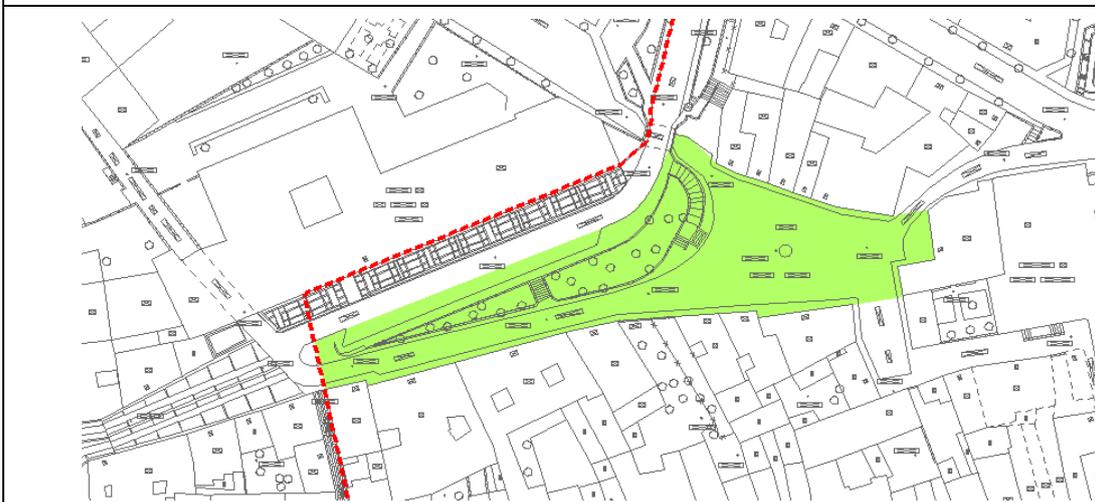
3.5.5 ESPACIO LIBRE CALLE DIEGO MARTÍNEZ DE TARDESILLAS

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

CARACTERÍSTICAS		
MOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA BÁSICA	Bancos	No
	Elementos de agua	No
	Papeleras	No
	Iluminación	No
EQUIPAMIENTO	Juegos infantiles	No
	Deportivo aire libre	No
	Mayores	No
	Otros (quioscos, etc.)	No
ARBOLADO	Nº árboles	0
	Superficie de sombra	La generada por los edificios
PATRIMONIO	Elementos singulares	No
DIAGNÓSTICO		
ACCESIBILIDAD	Ninguna, está vallado y sin urbanizar. Tiene una pendiente importante.	
CONFORT	Nulo.	
VERDE	Sin urbanizar, cubierto de vegetación silvestre.	
EQUIPAMIENTO	No cuenta con ningún equipamiento.	
RECONOCIMIENTO	El espacio no posee ningún elemento característico que permita ser reconocido.	
MANTENIMIENTO	Nulo.	
PAISAJE	IMPACTOS	Vegetación espontánea
	ENTORNO	Manzanas consolidadas.

3.5.6 PLAZA DE RAMÓN AYLLÓN

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

PLANO GENERAL**IMÁGENES**

CARACTERÍSTICAS		
MOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA BÁSICA	Bancos	2 bancos de piedra
	Elementos de agua	Fuente
	Papeleras	Sí
	Iluminación	Sí. Farola central, otras de pie y también adosadas a fachadas
EQUIPAMIENTO	Juegos infantiles	No
	Deportivo aire libre	No
	Mayores	No
	Otros (quioscos, etc.)	No
ARBOLADO	Nº árboles	19
	Superficie de sombra	En zona ajardinada y la generada por los edificios.
PATRIMONIO	Elementos singulares	Edificios singulares
DIAGNÓSTICO		
ACCESIBILIDAD	Los distintos niveles tienen una accesibilidad adecuada de forma individual, si bien la relación entre ellos sería mejorable ya que existe un importante desnivel salvado por la zona ajardinada y escaleras.	
CONFORT	Regular, ya que la zona inferior está completamente asfaltada, sin espacios protegidos para los peatones.	
VERDE	Bien ajardinado el desnivel entre la plaza y la calle Aguirre.	
EQUIPAMIENTO	El espacio sólo cuenta con mobiliario, escaso, para uso estancial.	
RECONOCIMIENTO	Edificios singulares y presencia de arbolado de gran porte.	
MANTENIMIENTO	Adecuado.	
PAISAJE	IMPACTOS	No hay impactos destacables.
	ENTORNO	Excesivo espacio destinado al tráfico rodado y al aparcamiento.

3.5.7 PLAZA DE TIRSO DE MOLINA

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

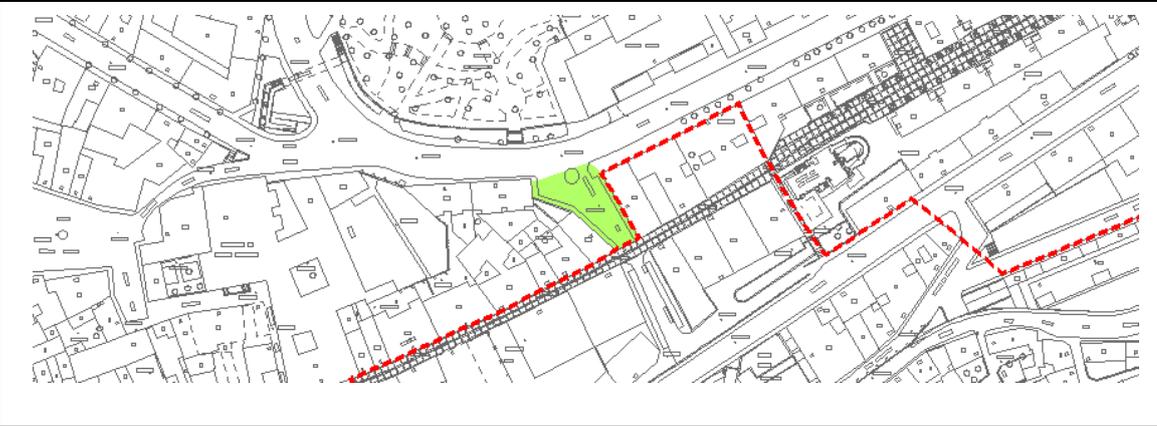
CARACTERÍSTICAS		
MOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA BÁSICA	Bancos	No
	Elementos de agua	No
	Papeleras	No
	Iluminación	Sí. Farolas de pie y también adosadas a fachadas
EQUIPAMIENTO	Juegos infantiles	No
	Deportivo aire libre	No
	Mayores	No
	Otros (quioscos, etc.)	No
ARBOLADO	Nº árboles	7
	Superficie de sombra	Lineal
PATRIMONIO	Elementos singulares	No
DIAGNÓSTICO		
ACCESIBILIDAD	Está todo a nivel si bien las aceras están escasamente dimensionadas.	
CONFORT	Regular, ya que la zona inferior está completamente asfaltada y los espacios para peatones se limitan a las aceras.	
VERDE	Únicamente una línea de árboles de porte mediano.	
EQUIPAMIENTO	No cuenta con ningún equipamiento.	
RECONOCIMIENTO	El espacio no posee ningún elemento característico que permita ser reconocido.	
MANTENIMIENTO	Adecuado.	
PAISAJE	IMPACTOS	No hay impactos destacables.
	ENTORNO	Excesivo espacio destinado al tráfico rodado y al aparcamiento. Proximidad de numerosos contenedores de basura.

3.5.8 NUESTRA SRA. DEL AZOGUE

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

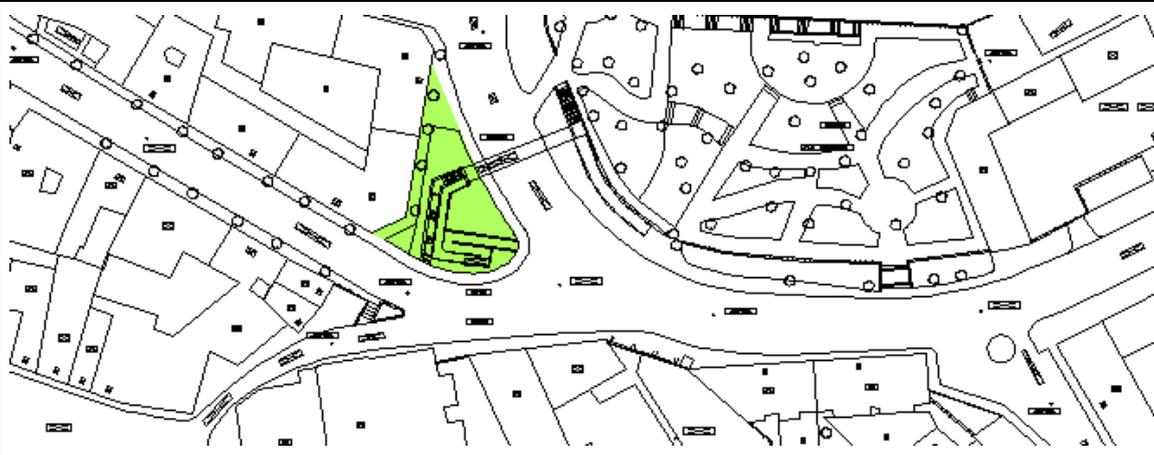
CARACTERÍSTICAS		
MOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA BÁSICA	Bancos	1
	Elementos de agua	No
	Papeleras	Sí
	Iluminación	Sí. Farolas de pie y también adosadas a fachadas
EQUIPAMIENTO	Juegos infantiles	No
	Deportivo aire libre	No
	Mayores	No
	Otros (quioscos, etc.)	Parada de autobús. Contenedores recogida selectiva
ARBOLADO	Nº árboles	11
	Superficie de sombra	30 m ²
PATRIMONIO	Elementos singulares	No
DIAGNÓSTICO		
ACCESIBILIDAD	Está todo a nivel si bien la acera oeste está escasamente dimensionada.	
CONFORT	Regular, ya está completamente pavimentado y los espacios para peatones se limitan a las aceras.	
VERDE	Únicamente una línea de árboles de porte mediano a cada lado y pequeños arbustos en mediana.	
EQUIPAMIENTO	No cuenta con ningún equipamiento.	
RECONOCIMIENTO	El espacio no posee ningún elemento característico que permita ser reconocido.	
MANTENIMIENTO	Adecuado.	
PAISAJE	IMPACTOS	No hay impactos destacables.
	ENTORNO	Excesivo espacio destinado al tráfico rodado y al aparcamiento.

3.5.9 TRAVESÍA DE LAS POSTAS

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

CARACTERÍSTICAS		
MOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA BÁSICA	Bancos	NO
	Elementos de agua	No
	Papeleras	Sí
	Iluminación	Sí. Farola de pie central y también adosadas a fachadas
EQUIPAMIENTO	Juegos infantiles	No
	Deportivo aire libre	No
	Mayores	No
	Otros (quioscos, etc.)	Contenedores recogida selectiva
ARBOLADO	Nº árboles	0
	Superficie de sombra	La producida por los edificios
PATRIMONIO	Elementos singulares	Farola central
DIAGNÓSTICO		
ACCESIBILIDAD	Está todo a nivel si bien la acera está escasamente dimensionada.	
CONFORT	Regular, ya está completamente pavimentado y los espacios para peatones se limitan a las aceras.	
VERDE	No existe ningún tipo de vegetación.	
EQUIPAMIENTO	No cuenta con ningún equipamiento.	
RECONOCIMIENTO	El espacio no posee ningún elemento característico que permita ser reconocido.	
MANTENIMIENTO	Adecuado	
PAISAJE	IMPACTOS	No hay impactos destacables
	ENTORNO	Excesivo espacio destinado al tráfico rodado y al aparcamiento.

3.5.10 PLAZA DE CINCO VILLAS

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

CARACTERÍSTICAS		
MOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA BÁSICA	Bancos	No
	Elementos de agua	No
	Papeleras	Sí
	Iluminación	Sí. Farolas de la travesía y también adosadas a fachadas
EQUIPAMIENTO	Juegos infantiles	No
	Deportivo aire libre	No
	Mayores	No
	Otros (quioscos, etc.)	No
ARBOLADO	Nº árboles	4
	Superficie de sombra	13 m ²
PATRIMONIO	Elementos singulares	No
DIAGNÓSTICO		
ACCESIBILIDAD	Está todo a nivel si bien la presencia del paso subterráneo apenas deja espacio para el tránsito junto a los edificios.	
CONFORT	El nivel de confort en el espacio es medio: <ul style="list-style-type: none"> • Pavimento permeable en la zona ajardinada que ocupa gran parte de la plaza. • Nivel medio de sombra. • No hay espacios estanciales. 	
VERDE	Existencia de arbolado de porte medio y vegetación de estrato intermedio (arbustivo) y bajo (herbáceo), en la zona ajardinada entorno al paso subterráneo.	
EQUIPAMIENTO	El espacio no cuenta con mobiliario para uso estancial.	
RECONOCIMIENTO	Paso subterráneo que permite el acceso a la zona de La Arboleda.	
MANTENIMIENTO	Adecuado.	
PAISAJE	IMPACTOS	No hay impactos destacables.
	ENTORNO	Excesivo espacio destinado al tráfico rodado e indisciplina de aparcamiento.

3.5.11 TRAVESÍA N-234

DESCRIPCIÓN GENERAL		Travesía N-234
NOMBRE OFICIAL	N-234 (Calle San Agustín, Obispo Agustín, Cinco Villas, Dehesa Serena, Tirso de Molina)	
CALIFICACIÓN S/ PGOU /PERIPCH	Viario local / aparcamiento	
SUPERFICIE	13.945 m ²	
FORMA	Lineal	
BORDES CON EDIFICACIÓN	Dos	
BAJOS COMERCIALES	Sí	
ACCESO PORTALES	Sí	
PASOS DE PEATONES	Sí	
SUPERFICIE PERMEABLE	300 m ² / 66 m ² (semipermeable)	

PLANO GENERAL**IMÁGENES**

CARACTERÍSTICAS		
MOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA BÁSICA	Bancos	Sí
	Elementos de agua	No
	Papeleras	Sí
	Iluminación	Sí. Farolas de pie y también adosadas a fachadas.
EQUIPAMIENTO	Juegos infantiles	No
	Deportivo aire libre	No
	Mayores	No
	Otros (quioscos, etc.)	Contenedores recogida selectiva. Semáforos.
ARBOLADO	Nº árboles	68
	Superficie de sombra	Lineal
PATRIMONIO	Elementos singulares	Elementos y edificios singulares a lo largo del recorrido.
DIAGNÓSTICO		
ACCESIBILIDAD	Variable a lo largo del recorrido. Dificultades para el uso peatonal en los tramos con más pendiente y para atravesarla.	
CONFORT	Regular, ya que la zona inferior está completamente asfaltada y los espacios para peatones se limitan a las aceras.	
VERDE	Únicamente una línea de árboles de porte mediano.	
EQUIPAMIENTO	No cuenta con ningún equipamiento.	
RECONOCIMIENTO	Elementos y edificios singulares a lo largo del recorrido.	
MANTENIMIENTO	Adecuado.	
PAISAJE	IMPACTOS	Presencia de contenedores de recogida selectiva.
	ENTORNO	Excesivo espacio destinado al tráfico rodado y al aparcamiento.

3.5.12 EL VIARIO PÚBLICO

La estructura viaria del ámbito está condicionada por la difícil topografía y el trazado de la N-234, analizada en el apartado anterior como elemento singular. Así, se desarrolla como extensión el conjunto histórico con calles paralelas y con poca pendiente en la mitad sur, y con pendientes importantes y soluciones a distinto nivel al noreste de la travesía y entre la plaza de Ramón Ayllón y la Calle Condes de Gomara.

En los conjuntos unitarios encontramos calles de pequeño tamaño, que configuran únicamente espacios peatonales o de acceso a los propios bloques, integrándose en el tejido urbano de mayor escala.

En su mayoría el ancho del viario oscila entre los 9 y 12 metros, y se diferencian dos tipos:

1. El viario de tránsito y los colectores locales, que permiten el desplazamiento de vehículos en las direcciones norte-sur y este-oeste.
2. El viario local de acceso, cuya función es dar soporte al aparcamiento de vehículos y el acceso a las viviendas.

El equipamiento del viario es correcto en algunas calles principales de tránsito, siendo prácticamente nulo en aquellas de carácter más local, donde no se encuentra a penas vegetación, papeleras o bancos.

La continuidad de los itinerarios peatonales no está resuelta, tanto por las soluciones constructivas de los mismos como por la singular topografía de la ciudad y el trazado de la travesía de la N-234 que divide el ámbito de una forma radical, obligando incluso a utilizar un paso inferior para cruzarla.

Únicamente están resueltas como viarios de coexistencia las calles Zapatería, Real y la travesía Postas, con pavimento de adoquín característico de la urbanización más reciente en el casco histórico.

De forma singular cabe hablar de la N-234. Es la única vía que difiere del diagnóstico general en su configuración. Se trata de un colector con doble sentido de circulación, sin pasos de peatones en su tramo de más pendiente, precisamente el que rodea el Parque de la Arboleda y el colegio público con el mismo nombre. A la altura del conjunto de San Pedro, cuenta con una vía lateral ajardinada de carácter local, abriéndose junto a la Concatedral y los edificios más recientes, que se retranquean dejando franjas verdes intermedias. Hacia el interior de la ciudad tiene unas aceras correctamente dimensionadas con arbolado de pequeño porte.

Es prioritaria la solución de los cruces de la travesía, el calmado del tráfico y su caracterización como viario con un carácter más urbano.

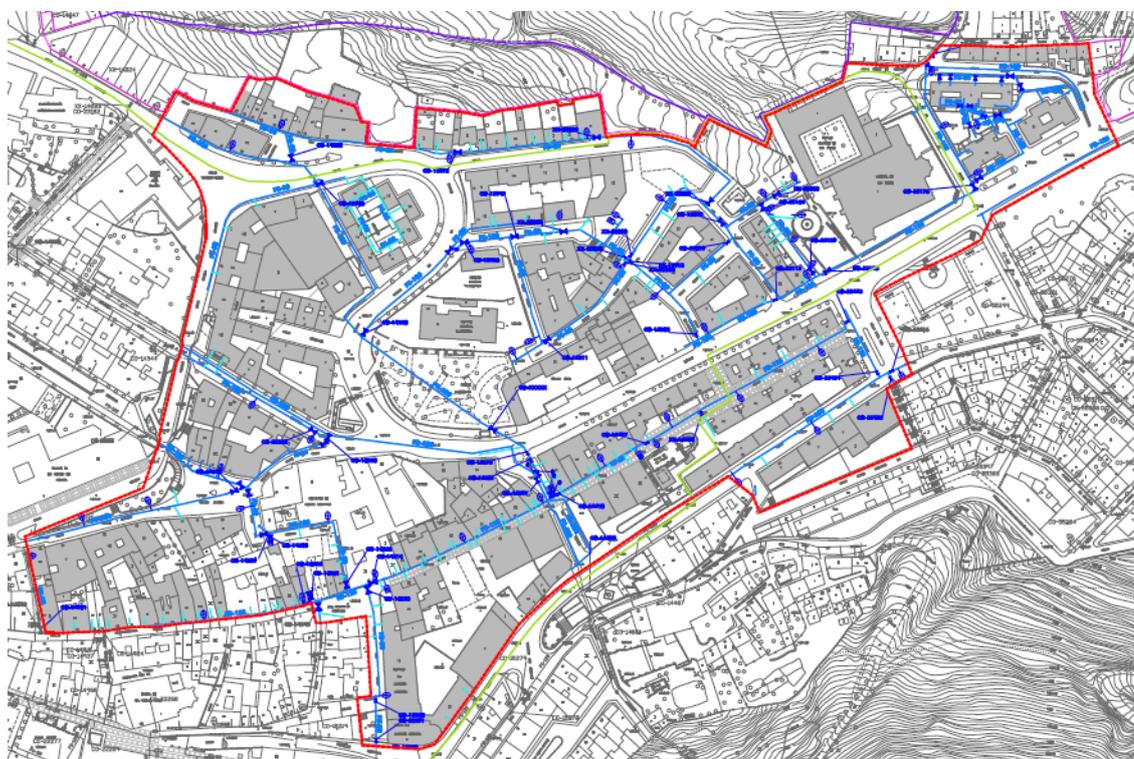
3.6 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS

3.6.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA

El adjunto Plano de Información PI-12, recoge el trazado en planta de la red de abastecimiento de agua en el ámbito.

Toda la zona cuenta con red de abastecimiento de agua, de distintos materiales y en diferente estado de conservación.

El distribuidor de mayor diámetro en la zona es una tubería de fundición dúctil de Ø500 que discurre por la Calle Sanz Oliveros, contando con una red mallada de diámetros menores y varios materiales con conducciones que dan servicio a las distintas manzanas.



A continuación se describen las características de abastecimiento a los distintos conjuntos incluidos en el ámbito.

1. PRADILLO

La acometida al conjunto se realiza desde la tubería de hierro galvanizado, FG200, Plaza de Tirso de Molina, distribuyéndose en el interior del conjunto con tuberías de fibrocemento de Ø80. Las características de esta red interior, tanto por el material como por el diámetro, indican su estado obsoleto y la conveniencia de su sustitución.

2. ARBOLEDA

Las acometidas a los distintos edificios se realizan desde la tubería de fundición dúctil de Ø100 que discurre paralela a la de distribución de FD500 por la calle San

Oliveros. La fachada este tiene servicio desde la conducción de hierro galvanizado de Ø200 que discurre por la Calle San Blas y la Calle Dehesa Serena.

3. SAN MARTÍN

Por el borde sur del ámbito discurre una conducción de distribución de hierro galvanizado de Ø200, desde la que se abastece, con un distribuidor de fundición dúctil de Ø80.

4. SAN SATURIO

La acometida al conjunto se realiza desde la Calle Santísima Trinidad, con una tubería de fundición dúctil, FD80, y desde la Calle San José Obrero con tubería de fibrocemento de Ø80. Las características de esta última, tanto por el material como por el diámetro, indican su estado obsoleto y la conveniencia de su sustitución.

5. SANTÍSIMA TRINIDAD

Por el borde sur del ámbito discurre una conducción de distribución de hierro galvanizado de Ø200, desde la que se abastece a través de tubería de fundición dúctil de Ø80.

6. MATADERO

Las manzanas que integran el conjunto son abastecidas en los frentes a las calles Pozo Albar, Platerías, Obispo Acosta y Costanilla del Matadero desde una tubería de fibrocemento de Ø80. Únicamente el frente de la Calle Obispo Agustín es abastecida desde una tubería de fundición dúctil de Ø100.

7. CALLE POZO ALBAR

Se abastece desde la red de fibrocemento de Ø80 que discurre por las calles Pozo Albar y Travesía de Pozo Albar.

8. MIGUEL ÁLVAREZ

El abastecimiento de este ámbito se realiza desde dos conducciones paralelas que discurren por las Calles Real y Postas.

Así, a los bloques de ambos lados de la Calle Real y el extremo de la Calle Nuestra Sra. del Azogue se da servicio con una conducción de fundición dúctil de Ø125. La manzana sur de la calle Postas se abastece desde una tubería de fundición dúctil de Ø200.

9. SAN PEDRO

Por el borde oeste, calle Santa Cruz, discurre una tubería de fundición dúctil de Ø125, siendo de este mismo material, pero de Ø100 en las calles San Agustín y San Vicente.

El bloque norte y el interior engancha con una conducción de polietileno de Ø63.

10. SAN VICENTE

Por la Calle San Vicente discurre una tubería de fundición dúctil de Ø100.

11. ENTORNO DE LA PLAZA DEL CARMEN

Los edificios situados en la Calle Aguirre y la fachada sur de la Plaza de Ramón Ayllón se abastecen desde una conducción de fundición dúctil de Ø200, mientras que la del lado norte es de Ø100.

12. CALLE ZAPATERÍA

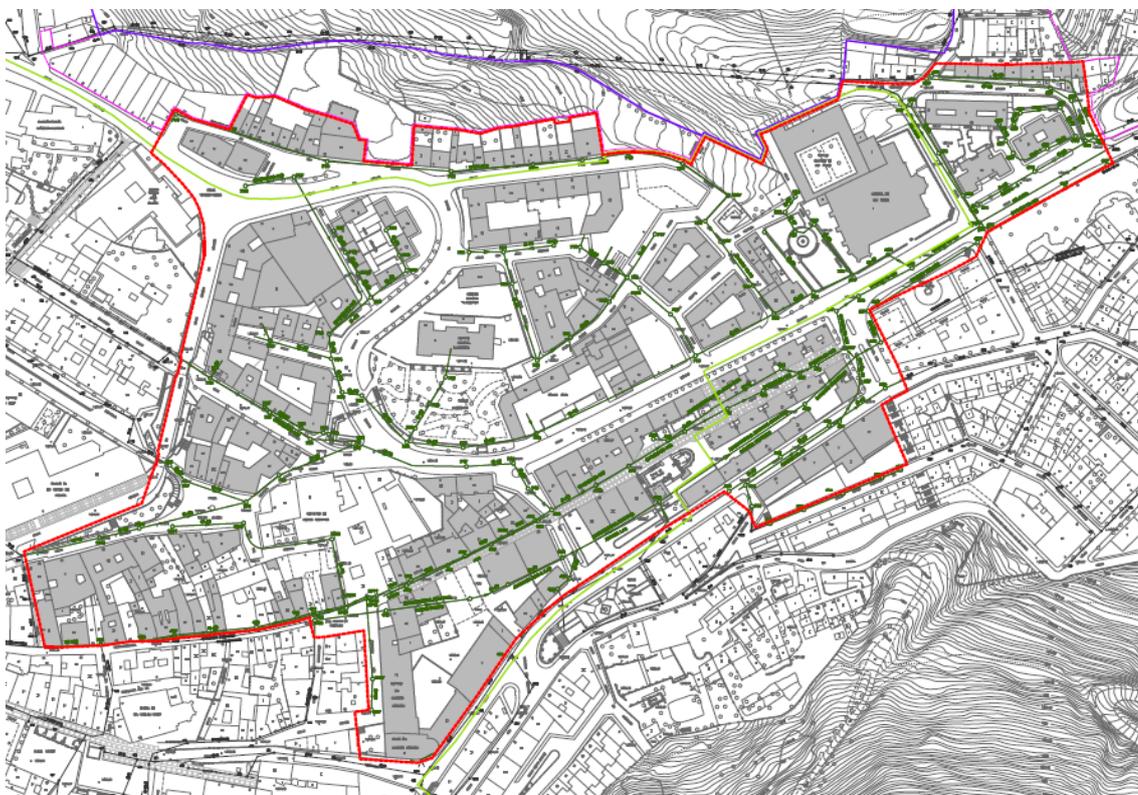
A lo largo de la calle discurre una tubería de fundición dúctil de Ø125.

Si bien el estado general de la red es aceptable, se señala la conveniencia de una renovación total de las conducciones de fibrocemento en el contexto de obras de reurbanización de mayor alcance, dados su antigüedad y estado.

3.6.2 SANEAMIENTO

El adjunto Plano de Información PI-13, recoge el trazado en planta de la red de saneamiento en el ámbito.

La red se organiza en torno al colector principal que discurre hacia el río Duero, al oeste del ámbito, siendo el último tramo una conducción de hormigón armado de Ø1200.



Los vertidos de los distintos conjuntos se realizan conforme a la siguiente descripción.

1. PRADILLO

La red interior del conjunto está formada por conducciones de Ø30 y 40, vertiendo al ovoide 40-60 que discurre por la Cuesta de Dehesa Serena.

2. ARBOLEDA

Los edificios con frente a la calle Sanz Oliveros recogen sus aguas residuales con una conducción de 40-60 que acomete al ovoide de 80-120 en la Plaza de las Cinco Villas y desde allí por una conducción de Ø50 hasta el colector de la Calle Real.

Los edificios de la Calle Arboleda y Dehesa Serena a través de conducciones de Ø40 hasta la Calle Obispo Agustín, en la que un tramo se resuelve con Ø50 para descargar en el ovoide 70-105 que va al colector general.

3. SAN MARTÍN

Por el borde sur del ámbito discurre ovoide de 80-120 que luego baja por Dehesa Serena, mientras que la Calle San Martín es recorrida por un ovoide de 40-60

4. SAN SATURIO

Por la calle Santísima Trinidad discurre un ovoide de 40-60 de oeste a este que continúa hacia el colector general por la Calle Platerías.

La fachada sur de la manzana vierte a una conducción de Ø30 que baja por la Travesía de Pozo Albar y conecta con la Calle Pozo Albar (Ø40) y de allí a la Costanilla del Matadero.

5. SANTÍSIMA TRINIDAD

Por esta calle discurre ovoide de 40-60 de oeste a este que continúa hacia el colector general por la Calle Platerías.

6. MATADERO

Las manzanas que integran el conjunto enganchan al saneamiento por la calle Calle Pozo Albar (Ø40) y Costanilla del Matadero en su lado oeste, y por la calle Platerías por el lado este.

En el borde sur acometen a la conducción que discurre por la calle obispo Agustín hacia el este.

7. CALLE POZO ALBAR

Esta manzana vierte a una conducción de Ø30 que baja por la Travesía de Pozo Albar y conecta con la Calle Pozo Albar (Ø40) y de allí a la Costanilla del Matadero.

8. MIGUEL ÁLVAREZ

Por la calle Postas discurre un ovoide 80-120 al que se engancha la conducción paralela que recoge los vertidos de los distintos edificios del lado norte, Ø50.

Los edificios situados entre las calles Real y Postas vierten por esta segunda calle a una conducción de diámetro Ø50 que continúa por la calle Ntra. Sra. de Calatañazor hasta el colector general.

Por la calle Postas también discurre un ovoide 30-45.

9. SAN PEDRO

En el interior del conjunto se recogen las aguas mediante conducciones de Ø20-30, mientras que en el perímetro los diámetros son de 50 y 60, bajando hacia el este al colector general.

10. SAN VICENTE

Por la Calle San Vicente discurren dos conducciones de Ø 30 y 50 que vierten al ramal 3 que discurre por la calle San Agustín.

11. ENTORNO DE LA PLAZA DEL CARMEN

Todos los edificios del ámbito terminan vertiendo en el el colector de la Calle Real, si bien el lado norte a través del ovoide de 80-120 en la Plaza de las Cinco Villas y los de la Calle Aguirre y el lado sur de la Plaza de Ramón Ayllón por la conducción de Ø40 de la Calle del Carmen.

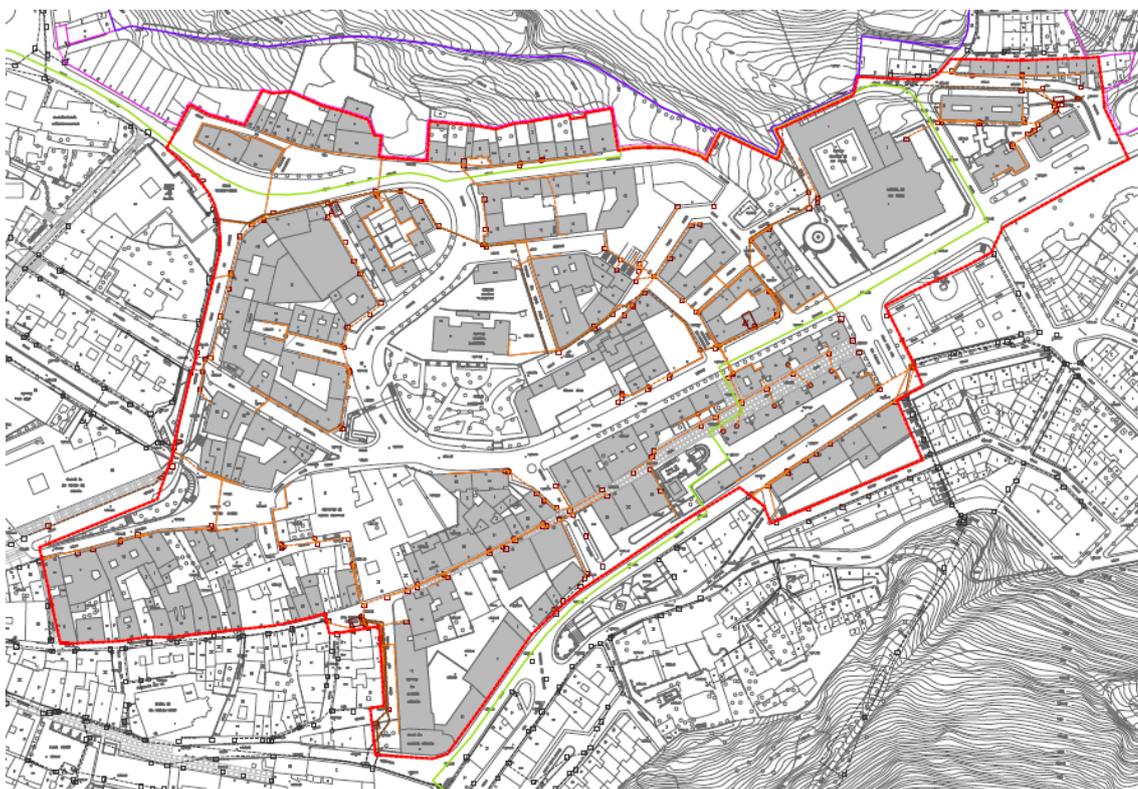
12. CALLE ZAPATERÍA

A lo largo de la calle discurre una conducción de Ø50, a la que acometen las edificaciones, paralela al colector ovoide de 120-180.

3.6.3 ELECTRICIDAD

El adjunto Plano de Información PI-14, recoge el trazado en planta de la red de distribución en baja tensión del ámbito, conforme a la información facilitada por IBERDROLA, compañía titular de la red en la zona.

En el ámbito se sitúa una única línea de media tensión que discurre soterrada por las calles Tirso de Molina, Travesía de Pozo Albar, Pozo Albar, Costanilla del matadero, Obispo Agustín, Platerías, Tovasol y San Vicente, donde termina. Existen cuatro centros de transformación en esta línea y un quinto al sur del ámbito.



Todo el ámbito cuenta con suministro eléctrico en baja tensión, en general de buena calidad, si bien se observa que aún quedan líneas aéreas. En concreto afectan a los siguientes ámbitos:

1. PRADILLO

La red interior del conjunto es aérea.

2. ARBOLEDA

Es aérea a lo largo de las calles Sanz Oliveros y Arboleda, a ambos lados.

3. SAN MARTÍN

A lo largo de la calle y cruzando la Plaza de Tirso de Molina.

4. SAN SATURIO

Por la calle Santísima Trinidad y San José Obrero.

5. SANTÍSIMA TRINIDAD

A lo largo de toda la calle.

6. MATADERO

Se encuentran líneas aéreas en las calles Obispo Acosta y Platerías.

7. CALLE POZO ALBAR

Tanto por la Travesía de Pozo Albar como por la Calle Pozo Albar se encuentran líneas aéreas.

8. MIGUEL ÁLVAREZ

En este conjunto la red aérea se concentra en la calle Postas, además e un pequeño tramo en la Calle Real.

9. SAN PEDRO

En este conjunto quedan algunos pequeños tramos al interior del espacio libre y los laterales de los bloques.

10. SAN VICENTE

A lo largo de toda la calle.

11. ENTORNO DE LA PLAZA DEL CARMEN

La Calle Aguirre tiene soterrado casi todo su frente, quedando en la Plaza de Ramón Ayllón tendidos aéreos que la cruzan.

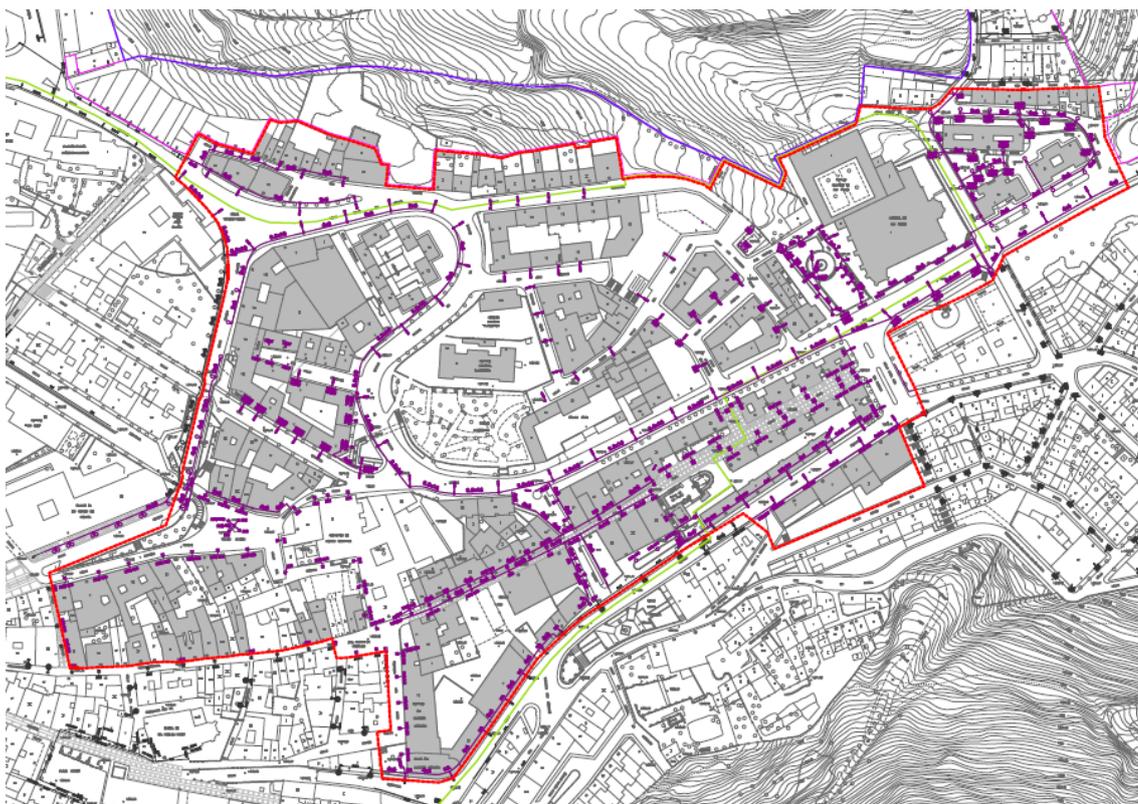
12. CALLE ZAPATERÍA

En esta calle el tendido aéreo es discontinuo, correspondiendo lo soterrado con los edificios en los que se han realizado obras de cierta envergadura.

Como objetivos en materia de regeneración urbana debería abordarse la canalización y soterramiento de los cableados, con el fin de liberar las fachadas de elementos adheridos que pudieran dificultar su rehabilitación. Ello cubriría simultáneamente los objetivos de protección de la instalación y de mejora de la escena urbana.

3.6.4 ALUMBRADO PÚBLICO

El adjunto Plano de Información PI-15, recoge el trazado en planta de la red de alumbrado público, conforme a la información facilitada por los Servicios Técnicos Municipales.



En el borde del ámbito se encuentran dos centros de mando, en la Plaza de Fuente Cabrejas y en la Calle Postas.

La variedad de elementos es grande, existiendo:

- Tres tipos de farolas de pie según el número de lámparas. Que corresponden a varios modelos, farolas tipo carretera, farolas decorativas de varios brazos, farola “tipo villa”, de “bola”, etc.





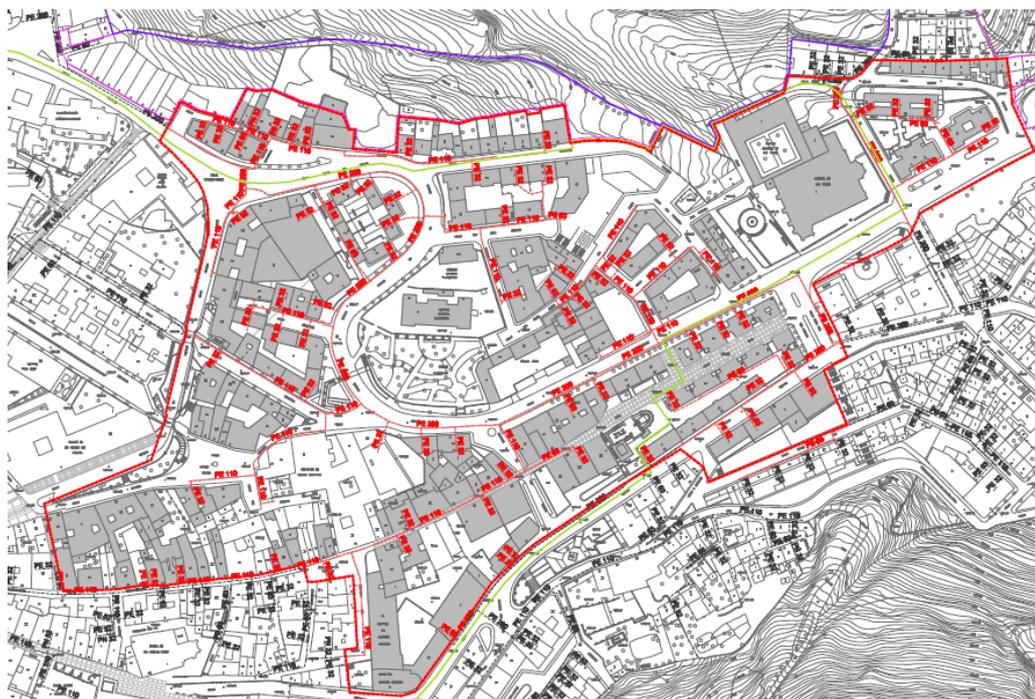
- Farolas ancladas a fachada, tanto de tipo carretera como “tipo villa” o de globo.



El cableado es también grapado a fachada en muchos casos.

3.6.5 RED DE GAS

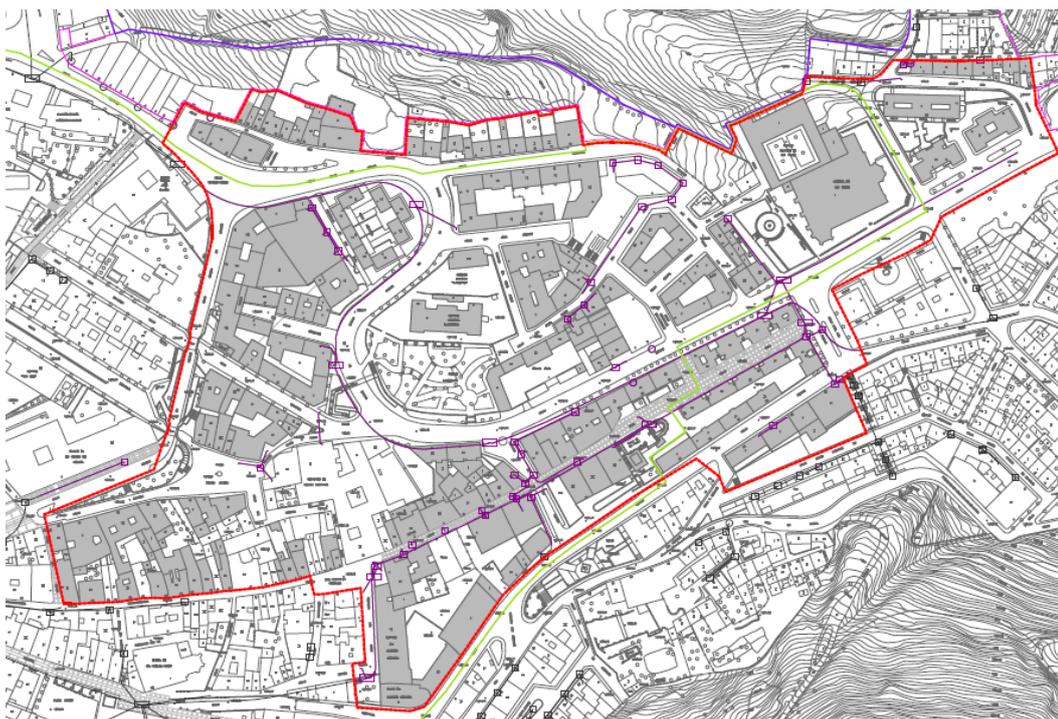
Todo el ámbito tiene suministro de gas, con una red principal de distribución con tuberías PE200 que discurre por los ejes Postas y Calle Dehesa Serena - Obispo Agustín, que se juntan en la Calle Postas. Existe un segundo nivel con tuberías de PE110, de las que salen las acometidas a los edificios, resueltas con conducciones de polietileno de Ø32.



3.6.6 **TELECOMUNICACIONES**

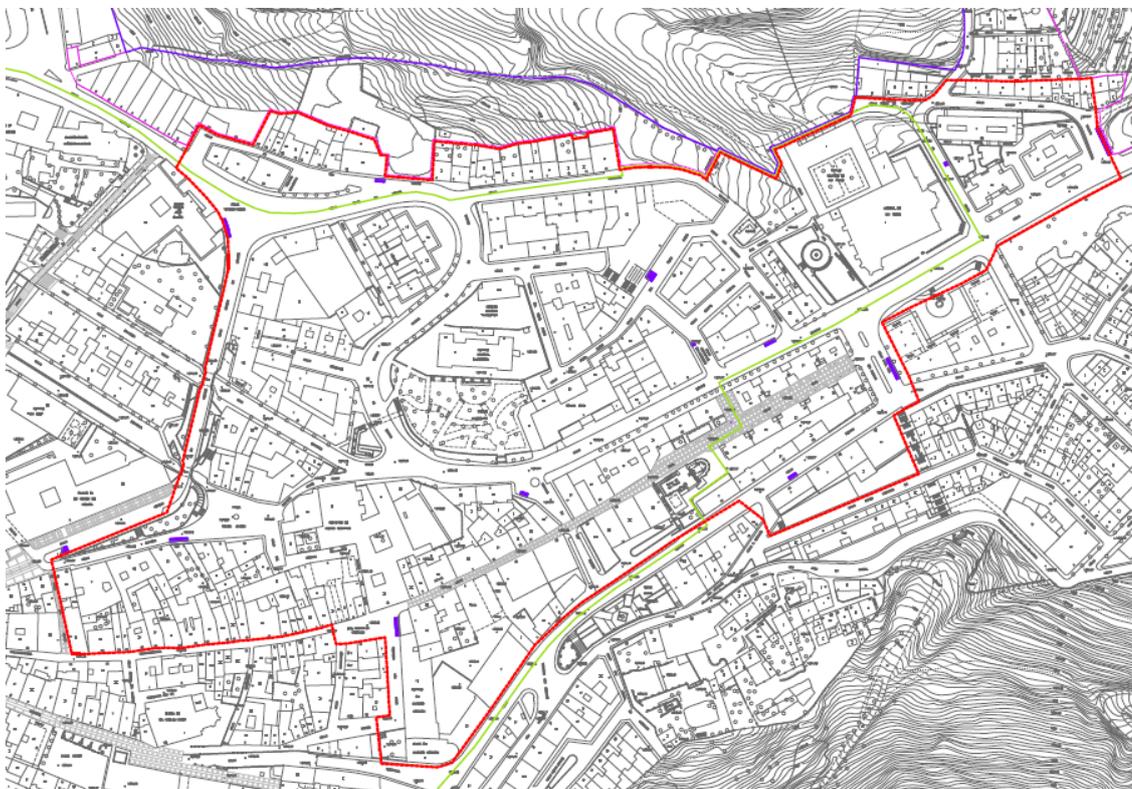
Sobre las instalaciones de telefonía, fibra óptica, etc., hay que señalar que aún quedan instalaciones grapadas a las fachadas de los edificios de forma generalizada.

Entre las distintas actuaciones de regeneración urbana, resulta oportuno prever obras de canalización subterránea de estos tendidos para soterrarlos siempre y cuando sea técnica y económicamente viable de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.



3.6.7 RESIDUOS URBANOS

Según información facilitada por los Servicios Técnicos Municipales, en el ámbito existen varios puntos donde se sitúan grupos de contenedores de recogida selectiva de RSU, conforme al siguiente esquema.



4. DIAGNÓSTICO PARTICIPATIVO

4.1 INTRODUCCIÓN

4.1.1 PLANTEAMIENTO

La metodología propuesta para la elaboración del presente PERI contempla un **proceso de participación superpuesto a los trabajos técnicos**, en el que se pretende incorporar a la ciudadanía desde los primeros momentos de elaboración del plan. El objetivo es obtener información de carácter cualitativo de cara al diagnóstico y a la priorización de las posibles propuestas que resulten, así como implicar a la población en el PERI, de cara a facilitar su futura implementación y gestión.

Este **Programa de Participación Ciudadana** se plantea como una mejora a la metodología de trabajo propuesta por la ERUCyL, de acuerdo con el artículo 156.b-10 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, que exige que las Actuaciones de Regeneración Urbana se definan *“utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia”*.

El Programa de Participación Ciudadana se plantea en dos líneas de trabajo:

1. **Participación pública y vecinal reglada:** Es decir, los actos de exposición pública, sugerencias y alegaciones determinadas por la legislación urbanística de aplicación. Todos ellos son posteriores a la aprobación inicial del PERI.
2. **Participación vecinal no reglada,** así como los mecanismos de difusión y comunicación referidos a aquellas otras actividades o mecanismos que refuercen, garanticen y complementen el derecho de participación de la población y la transparencia del proceso desde el mismo momento en que se inicie la redacción del PERI.

En relación con la participación no reglada, resulta fundamental que el proceso de participación se inicie simultáneamente con los trabajos de redacción, discurriendo en paralelo. En consecuencia, las actividades del proceso participativo se han superpuesto a la elaboración del **PERI**, a lo largo de los meses de octubre y noviembre de 2019, de forma que ha sido posible incorporar el **Diagnóstico Participativo** a los análisis técnicos desarrollados en dicho documento. Las conclusiones del diagnóstico técnico se han cruzado con la información extraída de las consultas, a partir de las problemáticas, necesidades y potencialidades detectadas con los diferentes agentes y población participante, para configurar las propuestas de actuación.

4.1.2 MAPA DE AGENTES

Como primer hito del proceso participativo se elaboró un mapa de agentes en el que se identificaron los diferentes agentes institucionales, sociales, culturales, profesionales y económicos relevantes en el barrio, con el objeto de abrir un proceso de participación y comunicación abierto e inclusivo que incorpore desde el primer momento su visión de la realidad del barrio. El Mapa de Agentes fue validado en primer lugar por los agentes institucionales, y sirvió de referencia para el proceso participativo entre octubre y noviembre de 2019.

Los organismos, entidades y asociaciones identificadas como relevantes para su participación en el proceso fueron las siguientes.

Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Soria:

Plaza Mayor, 9

42001 Soria

Tel: 975 234 100

Asociación de vecinos San Pedro:

Calle Pozo Albar, s/n

42002 Soria

Tlfno: 620 929 236

Correo electrónico: egompos@hotmail.com

Asociación de vecinos del Casco

Calle Real 33

42001 Soria

Tlfno: -

Correo electrónico: amigospelcasco@hotmail.com

CEIP La Arboleda:

Plaza Cinco Villas, s/n

42002 Soria

Tlfno: 975 214 998

Correo electrónico: -

AMPA CEIP La Arboleda:

Plaza Cinco Villas, s/n

42002 Soria

Tlfno: -

Correo electrónico: ampacparboleda@gmail.com

Colegio Trilema Soria:

Callejón Mirandas, 2

42002 Soria

Tlfno: 975 211 159

Correo electrónico: -

Fundación Trilema:

Callejón Mirandas, 2

42002 Soria

Tlfn: -

Correo electrónico: gerencia@fundaciontrilema.org

Federación de Organizaciones Empresariales Sorianas (FOES):

Calle Manuel Vicente Tutor, 6

42001 Soria

Tfno: 975 233 222

Correo electrónico: foes@foes.es

Agrupación Soriana de Hostelería y Turismo:

Calle Manuel Vicente Tutor, 6

42001 Soria

Tfno: 975 233 222

Correo electrónico: foes@foes.es

COACyLE Soria

Calle Caballeros, 23

42002 Soria

Tfno: 975 221 586

Correo electrónico: colegiosoria1@arquisoria.es

Cámara Oficial de Comercio e Industria de Soria

Calle Venerable Carabantes, 1

42003 Soria

Tfno: 975 213 944

Correo electrónico: secretario@camarasoria.com

Biosfera Soria

Calle La Cuesta, 3

42153 El Royo

Tfno: 652 338 153

Correo electrónico: biosferasoria@biosferasoria.es

4.1.3 ACTIVIDADES DEL PROCESO PARTICIPATIVO

El Programa de Participación Ciudadana propuesto contempla el desarrollo de las siguientes acciones.

1. **Imagen.** Con el objetivo de disponer de una imagen reconocible que garantice la visibilidad, el reconocimiento y la trazabilidad del proceso, se propone el desarrollo de una imagen identificativa que permite dar seguimiento a las distintas acciones y a los resultados extraídos de las mismas. Para ello se elabora una imagen identificativa -incluyendo el logo, la carta cromática y los posibles aplicativos-.

2. **Material divulgativo.** Elaboración de material que servirá para difundir la información sobre el PERI (¿Qué es?, ¿Cómo se participa?, etc.). Estos materiales combinan la información gráfica y la escrita, y se realizan en un lenguaje generalista no especializado.
3. **Presentación al Consejo Sectorial de Medioambiente y Urbanismo.** Se realiza una presentación al Consejo Sectorial de Urbanismo en la que se explica el trabajo a realizar, los objetivos y una valoración razonada del ámbito elegido. Esta presentación sirve como lanzamiento del proceso de entrevistas con las entidades y organismos identificados en el Mapa de Agentes.
4. **Entrevistas.** La recogida de opiniones cualitativas de los agentes institucionales y sociales vinculados al proyecto –ya sea por temática o por el ámbito de actuación- se realiza a través de entrevistas en profundidad con una duración aproximada de una hora y media. La entrevista esta estructura en base a un guión para asegurar que se tratan todos los temas relevantes con el objetivo de realizar una identificación pormenorizada de los problemas y posibilidades de regeneración del ámbito. En cualquier caso, la entrevista se enfoca en los intereses y conocimientos de los agentes, adecuándola según su condición (técnicos municipales, población residente, entidades) y se apoya en material gráfico.
5. **Taller de participación infantil.** Se realiza una dinámica participativa con los alumnos de 1º y 2º de ESO del Colegio Trilema, en la que se recoge su visión sobre las necesidades y problemáticas del ámbito, así como sus propuestas, centradas fundamentalmente en tres temáticas: movilidad, espacio público y equipamientos.
6. **Encuesta.** Realización de una encuesta en todo el ámbito, puerta por puerta, con el objetivo de alcanzar el máximo de población posible. La encuesta combina preguntas abiertas y cerradas, y se estructura en base a las temáticas del diagnóstico.

En el siguiente apartado se expone el modo en que este programa ha sido implementado en el caso concreto del presente PERI.

4.2 DESARROLLO DEL PROCESO PARTICIPATIVO

4.2.1 IMAGEN Y MATERIAL DIVULGATIVO

Para el reconocimiento del proceso de Regeneración Urbana participativa se propuso una imagen identificativa que permita no sólo dar seguimiento al actual proceso desarrollado como objetivo de estos trabajos, sino también ponerlo en relación con otras iniciativas previas impulsadas desde la Junta de Castilla y León, y a una futura continuidad de los mismos dentro de un programa de regeneración integral para el Ayuntamiento de Soria.

Partiendo de la idea de la calificación +, como signo de excelencia, y del mensaje de “Más Soria Regeneración Urbana”, se elaboró un logotipo para la representación de la propuesta. Se utilizan los colores corporativos adoptados por el Ayuntamiento de Soria en su política de comunicación.



Por otra parte, se elaboró un tríptico divulgativo utilizando este logo junto con los colores, criterios de comunicación y elementos de imagen del Ayuntamiento de Soria, que sería utilizado posteriormente en la difusión y comunicación de los trabajos, así como en las entrevistas con agentes. Con este objetivo se envió por correo postal a todos los domicilios del ámbito junto con el anuncio de la realización de la encuesta que posteriormente se desarrollaría.

+ PREGUNTAS FRECUENTES

Concesión de ayudas

Las actuaciones de rehabilitación de edificios de viviendas son promovidas por los propietarios. El Ayuntamiento, que gestiona todos los fondos públicos, realizará **convocatorias periódicas** para la financiación de dichas obras.

Para poder acceder a las subvenciones, se deben presentar, como **documentos más relevantes**: el Informe de Evaluación del Edificio que muestre la necesidad de las obras a realizar, y el documento técnico (proyecto o memoria) que defina las obras objeto de subvención.

Reparto económico

Las subvenciones a la rehabilitación **dependen del tipo de actuación y de las condiciones de cada uno de los beneficiarios** (edad, discapacidad, etc). En función de estas circunstancias, las subvenciones podrán alcanzar aproximadamente **hasta el 60% del coste total de las obras de rehabilitación**.

El pago de las subvenciones lo realiza el Ayuntamiento tras la justificación de la finalización de las obras. No obstante, en determinados casos es posible el abono de anticipos o la realización de pagos parciales.

Rehabilitación de viviendas

Las obras que pueden recibir subvención son las relativas a la **mejora de la accesibilidad**, a la **mejora de la calidad y sostenibilidad** de la edificación (la mejora de la eficiencia energética, la reducción del consumo de agua, etc), y a la **conservación del edificio** (mejora de cubiertas, instalaciones, etc).

Mejora del espacio público

Las obras de **reurbanización de espacios públicos** son promovidas por el Ayuntamiento, quien recibe financiación del Ministerio de Fomento y de la Junta de Castilla y León, que también alcanza el 50-60% del coste sin impuestos.

Promovido por_



Junta de Castilla y León

En colaboración con_



Desarrollado por_



Rueda y Vega Arquitectos
www.ruedavega.com



paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad



más Soria
REGENERACIÓN URBANA
SAN PEDRO - ENTORNO DEL CARMEN



más Soria
REGENERACIÓN URBANA

SAN PEDRO - ENTORNO DEL CARMEN



MEJOREMOS
la VIDA en
el BARRIO

PLAN DE REGENERACIÓN URBANA
DE SAN PEDRO - ENTORNO DEL CARMEN

+ ¿QUÉ ES...?

¿... un Área de Regeneración Urbana? (ARU)

Son ámbitos seleccionados para financiar con **ayudas públicas la rehabilitación de edificios y viviendas**, así como la **reurbanización de espacios públicos**.

¿Por qué San Pedro - Entorno del Carmen?

Porque se ha identificado como un **ámbito prioritario** para recibir este tipo de ayudas, conforme a los criterios de la Ley 7/2014, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana de Castilla y León; y de la **Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León**.

¿Cómo se hace?

Las Áreas de Regeneración Urbana deben planificarse mediante un **Plan Especial de Reforma Interior (PERI)**, que debe tramitarse y aprobarse antes de iniciar cualquier obra.

¿Qué es un PERI?

Se trata del **instrumento urbanístico** que recoge el conjunto de actuaciones previstas para el ARU, definiéndolas a nivel técnico y jurídico para permitir su posterior desarrollo.



+ ¿QUÉ QUEREMOS?

- + La mejora de **eficiencia energética** de los edificios y viviendas.
- + La supresión de **barreras arquitectónicas y mejora de la accesibilidad** de los espacios públicos y las viviendas.
- + La **redistribución de usos del espacio público** incorporando todas las formas de movilidad.
- + La **recuperación de los valores y la vitalidad** de los espacios urbanos.
- + La mejora y renovación de las **redes de infraestructuras** (agua, electricidad, gas, telecomunicaciones).
- + La integración de las **perspectivas de género y edad**.

+ ¿CÓMO PARTICIPAR?

La tramitación del PERI requerirá legalmente de una serie de **períodos de información y exposición pública**, para recoger las aportaciones de personas y entidades a través de alegaciones e informes sectoriales.

Más allá de estos requisitos, para garantizar con ello la **máxima transparencia y participación**, se proponen otras actividades para poder informar de manera directa, recoger aportaciones y definir la propuesta conjuntamente con todos los agentes implicados en la vida y en la transformación de la ciudad, desde empresas e instituciones hasta ciudadanos y organizaciones vecinales.

+ FASES



4.2.2 PRESENTACIÓN DEL PROCESO AL CONSEJO DE MEDIOAMBIENTE Y URBANISMO

El 26 de septiembre de 2019 comenzó formalmente el proceso de participación ciudadana con una sesión del Consejo de Medioambiente y Urbanismo, convocado desde la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento, con el objeto, entre otros puntos del orden del día, de presentar la iniciativa del ARU a los agentes sociales y económicos, y de abrir el proceso de entrevistas individualizadas que se desarrollaría en los siguientes días.

Presentó la sesión el Primer Teniente de Alcalde D. Luis Alfonso Rey de las Heras para dar paso a continuación a la presentación y explicación por parte del equipo redactor del PERI. Al acto habían sido convocados mediante invitación expresa los representantes de las distintas entidades que conforman el Consejo de Medioambiente y Urbanismo.

Durante la presentación se procedió a explicar el significado de la delimitación del Área de Regeneración Urbana, la metodología utilizada para ello, los objetivos del PERI, la mecánica del proceso de planificación y lo que se esperaba de las aportaciones de los diferentes agentes; todo ello apoyado con una presentación con imágenes.

Concluida la explicación se procedió a dar respuesta a las preguntas que surgieron por parte de las personas asistentes.



4.2.3 ENTREVISTAS CON AGENTES SOCIALES

Una vez consolidados los contactos, los técnicos del equipo redactor mantuvieron reuniones con distintos agentes los días 23 y 24 de octubre de 2019, resumiéndose a continuación el resultado de las reuniones.

4.2.3.1 AGENTES CONTACTADOS

ENTIDADES / ORGANIZACIONES	
Asociación de vecinos del Barrio de San Pedro	Realizada
Asociación de vecinos del Centro	Sin respuesta
CEIP La Arboleda	Sin respuesta
AMPA CEIP La Arboleda	Realizada
Colegio Trilema Soria	Realizada
Fundación Trilema	Realizada
Federación de Organizaciones Empresariales Sorianas (FOES)	Realizada
Agrupación Soriana de Hostelería y Turismo	Realizada
COACyLE Soria	Realizada
Cámara Oficial de Comercio e Industria de Soria	Realizada
Biosfera Soria	Realizada
GRUPOS POLÍTICOS	
PSOE	Realizada

ENTREVISTAS REALIZADAS

AGENTES	FECHA DE REALIZACIÓN	PERSONAS ENTREVISTADAS
Asociación de vecinos del Barrio de San Pedro	23-oct	Varias personas
AMPA CEIP La Arboleda	24-oct	Varias personas
Colegio Trilema Soria	23-oct	Mónica Jiménez Llorente Alicia Jiménez Morales
Fundación Trilema	24-oct	Ana Agud Inglés
Federación de Organizaciones Empresariales Sorianas (FOES)	23-oct	Rafael Martínez Jesús Muñoz Miguel Soria
Agrupación Soriana de Hostelería y Turismo	23-oct	Pablo Cabezón
COACyLE Soria	23-oct	Varias personas
Cámara Oficial de Comercio e Industria de Soria	23-oct	José Ignacio Díez García Joaquín Martínez Álvarez
Biosfera Soria	23-oct	Ángela Blázquez Casado Yolanda Santos Grande
PSOE	26-sep	Javier Muñoz Luis Rey

4.2.3.2AAV DEL BARRIO DE SAN PEDRO

Están ubicados en el edificio de la Policía Local de Soria, con acceso desde la Travesía Pozo Albar. Allí disponen de diferentes salas, entre ellas una multiusos para la realización de actividades, que comparten con otras entidades.

Está integrada principalmente por las personas mayores del barrio y consideran que sería fundamental recuperar la vivienda, ya que hay muchas casas viejas vacías, perciben que pueda ser en torno al 50% del total.

La actividad comercial cotidiana la realizan en el barrio, utilizan el supermercado frente a la Concatedral y las tiendas que aún permanecen por esta zona, al final de las calles Real y Postas. Aunque apuntan algunos déficits de comercios y servicios, como pescadería y farmacias.

Señalan los problemas con el tráfico de la travesía, tanto por la presencia de tráfico pesado, como por las dificultades para poder cruzar. También, inciden en los problemas de iluminación en la Calle Real.

Apuntan que desde el Ayuntamiento se les ha trasladado la intención de reubicar el actual cuartel de la policía para disponer del edificio para otros usos culturales y deportivos, así como la existencia de un proyecto para la remodelación de la Arboleda.

Para disfrutar de los espacios naturales, la población se desplaza hasta Soto Playa.

Por último, hacen referencia a la estacionalidad de la población en la ciudad y en el barrio.

4.2.3.3AMPA CEIP LA ARBOLEDA

Se realiza una presentación de los trabajos y el proceso de participación dentro del orden del día de una reunión del AMPA, con el objetivo de poder implicar a más personas.

Durante la reunión no se recoge ningún tipo de información, salvo la denuncia de las problemáticas existentes con la falta de ordenación del tráfico y el aparcamiento en las calles secundarias del barrio. Además de distribuirles los trípticos informativos, se incide en la posibilidad de enviar propuestas y otras demandas a través de la dirección de correo habilitada.

4.2.3.4COLEGIO TRILEMA

El colegio se ubica fuera de la primera propuesta de ámbito de actuación, pero se considera un equipamiento clave y de gran influencia para el entorno.

El centro acoge niñas y niños desde los 0 a los 16 años, además incorpora un centro de acogida de menores tutelados y una escuela deportiva del C.D. Numancia.

Apuntan la falta de equipamiento deportivo, y señalan que en la ciudad hay mucha tradición de realizar deporte como actividad cotidiana después de la jornada escolar o laboral. También consideran que existen otros déficits como la falta de espacios de reunión o de equipamiento en el espacio público (juegos infantiles).

Destacan que no hay ningún centro cultural en el entorno.

4.2.3.5 FUNDACIÓN TRILEMA

Además de la reunión con la dirección del colegio, se lleva a cabo una entrevista con la gerente de la Fundación Trilema, que gestiona el colegio gracias a una concesión por muchos años.

Su interés reside en los terrenos anexos al patio del colegio, propiedad de Hijas de la Caridad, que son propietarias también del colegio. Estas parcelas, dos, tienen su acceso desde la calle Real.

En su momento la fundación realizó un proyecto para el desarrollo de una instalación deportiva que complementase la oferta educativa, pero debido al elevado coste no se llevó a cabo.

Dicen que hace algo más de un año, el Ayuntamiento se interesó por el solar. A raíz de este interés, se comunicaron con la propiedad que se mostró dispuesta a negociar tanto en términos de cesión como de venta.

4.2.3.6 FEDERACIÓN DE ORGANIZACIONES EMPRESARIALES SORIANAS (FOES)

La reunión se realiza conjuntamente con representantes de la Agrupación Soriana de Hostelería y Turismo.



En primer lugar, los representantes del sector de la construcción apuntan que las obras de rehabilitación actualmente en este ámbito de Soria han estado orientadas a la envolvente térmica, con el uso de SATE, y a las cubiertas.

Desde su punto de vista, sugieren la renovación como la mejor solución para el ámbito del entorno del Carmen, lo que permitiría también la redensificación. Consideran que serían operaciones rentables económicamente y no sería necesario ningún tipo de ayuda o subvención.

Consideran que de esta forma se podrían solventar la problemática existente:

- Falta de altura para cumplir normativa en bajos comerciales.
- Alturas entre forjados escasas para cumplir condiciones de habitabilidad en viviendas.
- Humedades en plantas bajas por presencia de diferentes acuíferos.
- Prohibición para agregar parcelas por normativa.

Entienden que el proceso de renovación podría ir acompañado de criterios estéticos o de reproducción de la imagen urbana actual, pero subrayan que con las condiciones normativas en el Casco Histórico es muy difícil acometer la rehabilitación de los edificios vacíos.

A nivel socioeconómico, caracterizan el ámbito como una zona con un índice alto de vivienda alquilada y población inmigrante.

4.2.3.7 AGRUPACIÓN SORIANA DE HOSTELERÍA Y TURISMO

Esta entrevista se realizó conjuntamente con la Federación de Organizaciones Empresariales Sorianas y, por tanto, la información que se recoge es compartida.

4.2.3.8 COACYL SORIA

Se organiza una sesión abierta con personas colegiadas en las que se exponen los trabajos a realizar y se recoge información sobre su valoración como técnicos.

En primer lugar, consideran que existe una falta de visión global sobre el ámbito y la ciudad.

En concreto, sobre el ámbito, inciden en la falta de identidad de los espacios públicos las necesidades dotacionales, así como con respecto a la circulación y el efecto de barrera que implica la carretera N-234. Para resolver el problema del aparcamiento proponen modificar la sección de la travesía.

Desde el punto de vista normativo, destacan un problema de clarificación de la norma en relación al PECH. En otro sentido, se propone facilitar la agrupación jurídica aunque no funcional de parcelas.

4.2.3.9 CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO E INDUSTRIA DE SORIA

Se realiza una reunión con el Secretario General y el representante del Consejo Municipal de Medio Ambiente y Urbanismo, en la que se expone el alcance y objeto de los trabajos.

Apuntan como principal dificultad poner de acuerdo a toda la comunidad de vecinos, ya que se trata de gente muy mayor. Destacan también la problemática del aparcamiento, las humedades por la presencia de acuíferos y la dificultad para cumplir con las condiciones de habitabilidad en las viviendas del Casco, debido a la altura entre forjados.

Consideran que se trata de un ámbito con un elevado número de viviendas vacías.

Apuestan por la peatonalización como estrategia para articular la movilidad del Casco.

4.2.3.10 BIOSFERA SORIA

Se trata de la empresa encargada de las labores de dinamización del entorno del río.

Caracterizan el ámbito como un lugar en el que vive mucha gente mayor y con un gran número de casas vacías.

Proponen actuar sobre el eje de las calles Zapatería y Real, como lugar natural de bajada hacia el río. Actualmente no existe una señalización clara desde el inicio de la calle (“Plaza de la Tarta”), para lo que sugieren incorporar señalética y mejorar la iluminación.

Además, consideran fundamental hacer más amables las conexiones del barrio con el río y los cerros.

Apuntan la presencia de acuíferos y la necesidad del uso de bombas como uno de los problemas en relación a las viviendas de la zona.

Identifican como agente de interés la cuenta de Twitter de Soria Patrimonio, aunque desconocen la persona o personas encargadas de su gestión.

4.2.4 TALLER DE PARTICIPACIÓN INFANTIL

Como herramienta para integrar la visión de la infancia dentro del diagnóstico participativo, se llevó a cabo un taller con alumnos y alumnas del Colegio Trilema, correspondientes a los cursos de 1º y 2º de E.S.O.

Por grupos, trabajaron en la identificación de problemáticas y necesidades dentro del ámbito de actuación del PERI y en relación a tres temáticas: movilidad, espacios públicos y equipamientos. A partir de éstas, construyeron propuestas que pudiesen dar respuesta a las cuestiones señaladas previamente. Para finalizar el taller, se pusieron en común las ideas planteadas por cada grupo.

En relación a la Movilidad se recogieron las siguientes propuestas:

- Sustituir el pavimento del casco viejo debido a los problemas con el asfaltado y los adoquines.
- Disponer de una infraestructura ciclista que incorpore carril-bici y aparcamientos (también para VMP).
- Habilitar solares vacíos para aparcamientos.
- Regular el tráfico en el centro con sistemas de horarios, que faciliten el acceso y salida de los colegios, o estableciendo un sistema para la prioridad residencial.
- Establecer un servicio de microbús eléctrico que conecte con el centro.
- Señalizar y jerarquizar las vías para evitar los problemas de tráfico que se dan con frecuencia en la circulación de vehículos.



Desde el punto de vista de los Espacios Públicos:

- Proponen mejorar la iluminación.
- Intervenir sobre los edificios viejos por motivos de seguridad (se han desprendido tejas) y de paisaje (consideran que las calles son tristes).

Sobre la red de Equipamientos, apuntan las siguientes necesidades:

- Polideportivo con piscina.
- Centro Joven (biblioteca, ludoteca, etc.).
- Centro de Arte (para exposiciones, clases, etc.).
- Centro de Salud.

Además, desde varios grupos se propuso incentivar una actividad comercial diversificada en el barrio.

4.2.5 **ENCUESTA**

Como elemento clave para el diagnóstico de los problemas del barrio y el enfoque de las propuestas de intervención, se planteó una encuesta domiciliaria con el fin de obtener el mayor grado posible de respuestas en relación con los objetivos de regeneración urbana.

En la primera semana de noviembre de 2019 se realizó un buzoneo en todas las viviendas del barrio, en el que se distribuyó el folleto divulgativo elaborado acompañado de una carta del ayuntamiento, en la que se anunciaba la próxima visita, domicilio por domicilio, de un equipo de personas para realizar la encuesta.

La encuesta se realizó entre los días 11 y 15 de noviembre, entrevistándose a un total de 118 personas.

El modelo de encuesta fue el siguiente:



Desde la Junta de Castilla y León, en colaboración con el Ayuntamiento de Soria, se está proponiendo un Plan de Regeneración Urbana para mejorar las condiciones del Barrio de San Pedro y el entorno del Carmen, en el que se van a definir una serie de intervenciones de mejora del espacio público y los edificios de viviendas.

Por ello se quiere conocer de primera mano cuál es la percepción de los vecinos/as de estas zonas sobre las necesidades y problemáticas que existen, de cara a concretar los objetivos y las actuaciones que se van a proponer.

Para explicaros todo esto y poder conocer mejor vuestros pensamientos, hemos organizado un Proceso de Participación Ciudadana que se está desarrollando a lo largo de estos meses, y que entre las diferentes actividades incluye este breve cuestionario que le agradeceríamos nos ayudase a rellenar.

Sexo: _____
 Edad: _____
 Dirección: _____
 Fecha: _____

General

1. ¿Cuáles cree que son los principales valores o aspectos positivos del barrio?

 ¿Y las problemáticas?

Espacios libres

Áreas estanciales

2. ¿Cree que las plazas del barrio son agradables?

Sí / No / Algunas
 ¿Cuáles? ¿Por qué?

3. ¿Suele ud. pasar tiempo en ellas?

Sí / No

¿Cuándo? (Múltiple)

- a. Entre semana por la mañana
 b. Entre semana por la tarde
 c. Fines de semana



Más Soria. Regeneración Urbana.

Barrio de San Pedro – Entorno del Carmen
 Email_ arusoria2019@gmail.com

1



4. ¿Cómo cree ud. que podrían mejorarse? (*Múltiple*)
- Más vegetación
 - Más equipamiento (bancos, papeleras, etc).
 - Mejor iluminación
 - Nuevos usos:
 - áreas de juego infantil
 - instalaciones para mantenimiento de mayores
 - gimnasio al aire libre
 - otros: _____

Calles

5. Y las calles del barrio, ¿son agradables para pasear por ellas?
Sí / No / Algunas
¿Cuáles? ¿Por qué?

6. ¿Cómo cree ud. que podrían mejorarse? (*Múltiple*)
- Ampliar aceras
 - Más vegetación
 - Más equipamiento (bancos, papeleras, etc).
 - Mejor iluminación

Movilidad

Accesibilidad

7. ¿Le parece cómodo desplazarse a pie por el barrio?
Sí / No
¿Por qué?

Aparcamiento

8. ¿Cómo suele desplazarse cuando va a trabajar?
- Coche/Moto
 - Autobús
 - Bicicleta
 - A pie
9. ¿Y cuándo sale para realizar otras actividades (compra, ocio, etc.)?
- Coche/Moto
 - Autobús
 - Bicicleta
 - A pie
10. ¿Tienen automóvil en la vivienda?
Sí / No



Más Soria. Regeneración Urbana.

Barrio de San Pedro – Entorno del Carmen
Email_ arusoria2019@gmail.com

2



- ¿Cuántos?
- 1
 - 2
 - 3 o más

11. En su opinión, ¿existen suficientes plazas de aparcamiento en el barrio?
Sí / No / NSNC

En caso afirmativo, ¿piensa que sería positivo suprimir algunas para aumentar el ancho de aceras y plazas?
Sí/No

Infraestructuras urbanas

12. ¿Detecta algún problema en relación a las infraestructuras urbanas?
- Red eléctrica (P.ej.: Cortes de luz, caídas de tensión...)
¿Cuál?
 - Saneamiento (P.ej.: Atascos de arquetas, olores, calles que desaguan mal...)
¿Cuál?
 - Telecomunicaciones (P.ej.: Suficiencia de fibra óptica, ADSL...)
¿Cuál?
 - Alumbrado (P.ej.: Zonas de calle con iluminación insuficiente, luminarias rotas o fundidas...)
¿Cuál?

Vivienda

Confort térmico

13. ¿Tiene calefacción en casa?
Sí / No
- ¿Qué tipo?
Colectivo / Individual
- Gas
 - Electricidad
 - Gasoil
 - Carbón
 - Otras
- ¿La ha cambiado recientemente?
Sí / No
14. ¿Suele pasar frío a pesar de usar la calefacción durante el invierno?
Sí / No



Más Soria. Regeneración Urbana.

Barrio de San Pedro – Entorno del Carmen
Email_ arusoria2019@gmail.com

3



Gasto energético

15. ¿Limita ud. su consumo? ¿De gas? ¿Electricidad?
Sí / No
Gas / Electricidad
16. ¿Ha tomado alguna medida para reducir el consumo energético en su vivienda?
Sí / No
¿Cuál?
-

Rehabilitación

17. ¿Ha hecho ud. obras en su vivienda recientemente?
Sí / No
¿Cuáles? _____
- ¿Y su comunidad de propietarios en el edificio?
Sí / No
¿Cuáles? _____
18. En ambos casos (vivienda/comunidad), ¿tienen pensado hacerlas a corto o medio plazo?
Sí / No
¿Con qué motivo?
-

Accesibilidad

19. ¿Tiene problemas para acceder desde la calle a su vivienda?
Sí / No
¿Cuáles? _____

Inversión

- 20.Cuál de las siguientes sería una prioridad para ud. a la hora de invertir en mejorar su vivienda:
- colocación de ascensor y mejora del acceso al portal
 - arreglo de la cubierta
 - iluminación de zonas comunes
 - rehabilitación energética y mejora de la eficiencia: (aislamiento térmico, cambio de ventanas, etc.)
 - instalación de energías renovables para consumo propio de la comunidad

Cohesión social

21. ¿Forma parte de alguna asociación vinculada al barrio?
Sí / No
¿Cuál?
-



Más Soria. Regeneración Urbana.

Barrio de San Pedro – Entorno del Carmen
Email_ arusoria2019@gmail.com

4



22. ¿Cree que existe algún problema de convivencia en el barrio?
Sí / No / NSNC
¿Cuál? _____
23. ¿Y en su comunidad de vecinos?
Sí / No / NSNC
24. ¿Existe algún punto o espacio del barrio por el que evite pasar, por sensación de peligro o inseguridad?
Sí / No
En caso afirmativo, ¿cuál? _____

Equipamientos y servicios

25. ¿Cree que existe una oferta comercial adecuada en el barrio?
Sí / No / NSNC
26. ¿Y de actividades socioculturales?
Sí / No / NSNC
27. ¿Dónde efectúan en su casa la compra frecuente de alimentación?
a. En tiendas tradicionales y supermercados del barrio o su entorno.
b. En centros comerciales u otros centros fuera del barrio o su entorno.
c. Otros.
28. ¿Utiliza algún servicio de entrega de la compra a domicilio?
Sí / No
29. ¿Echa en falta algún equipamiento próximo para dar servicio al barrio?
Sí / No
¿Cuál? _____



Más Soria. Regeneración Urbana.

Barrio de San Pedro – Entorno del Carmen
Email_ arusoria2019@gmail.com

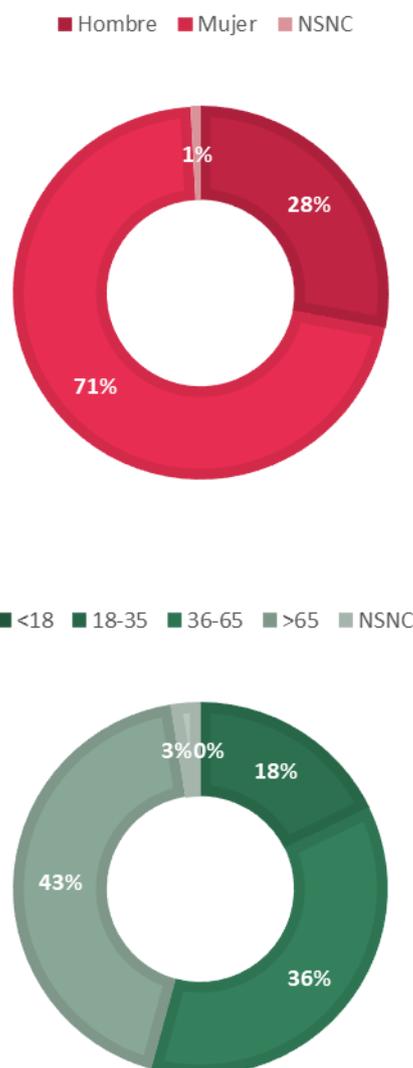
5

4.2.5.1 DATOS DE PARTICIPACIÓN

De cara a establecer el perfil de la población que ha participado en la encuesta realizada en hogares durante la semana del 11 al 15 de noviembre de 2019 establecemos dos criterios en relación con el género y la edad. Observamos una participación mayoritaria de mujeres, superior al 70%, frente a hombres; y de personas mayores de 65 años, con un 43%.

La participación de la población joven, entre 18 y 35 años, ha sido la menor, con un porcentaje del 18%, no habiendo sido posible acceder a población adolescente.

En el caso de la participación de hombres, destaca la población adulta (entre 36 y 65 años) con una representación en torno a un 48,5%.



¿Cuáles cree que son los principales valores o aspectos positivos del barrio?

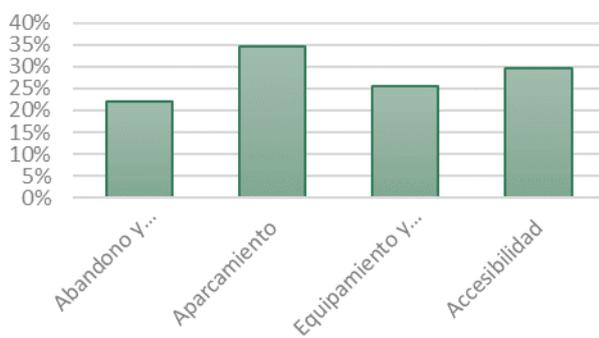
El primer bloque introductorio de la encuesta hacía referencia a los aspectos positivos y negativos del barrio. En los valores o aspectos positivos se señala principalmente su

ubicación, al tratarse de una zona próxima al río y al centro, así como la tranquilidad y la familiaridad del barrio. Además de su ubicación, su condición de zona céntrica aparece de forma destacada.



¿Y las problemáticas?

Las principales problemáticas son el abandono y la falta de limpieza, el aparcamiento, la falta de equipamientos y servicios, y los diversos problemas de accesibilidad. El déficit de plazas de aparcamiento destaca especialmente. De igual manera, las dificultades para desplazarse a pie en el barrio a causa de las aceras estrechas o en mal estado, o la falta de pasos de cebra, especialmente en la N-234, son también un aspecto negativo acusado. Se puede entender conjuntamente como una demanda sobre la renovación y adecuación de las calles del barrio, especialmente de la travesía como vía urbana.



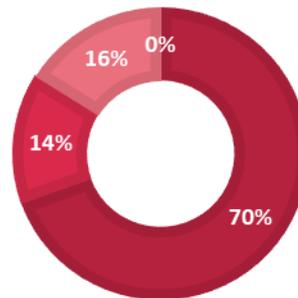
El bloque siguiente trata en relación con los espacios libres: áreas estanciales y calles.

¿Cree que las plazas del barrio son agradables? ¿Cuáles? ¿Por qué?

En primer lugar, se pregunta acerca de las plazas. Casi un 70% de los encuestados piensa que sí son agradables y más de un 14% que al menos algunas de ellas. En especial se destaca el parque de La Arboleda, lo cual resulta lógico dado que es el principal espacio verde de referencia en todo el barrio y uno de los pocos que presenta un cierto nivel de equipamiento (juegos infantiles).

Como principal problema para aquellas personas cuya respuesta es negativa (14%) se encuentra la falta de mantenimiento, como sucede a nivel general con el sentimiento de abandono del barrio.

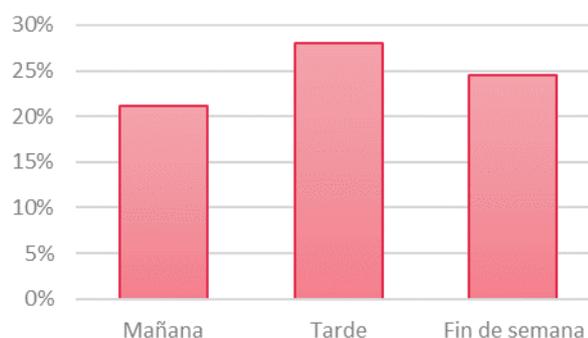
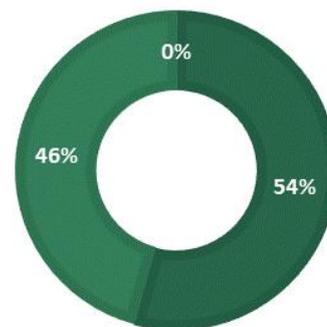
■ Si ■ No ■ Algunas ■ NSNC



¿Suele usted pasar tiempo en ellas? ¿Cuándo?

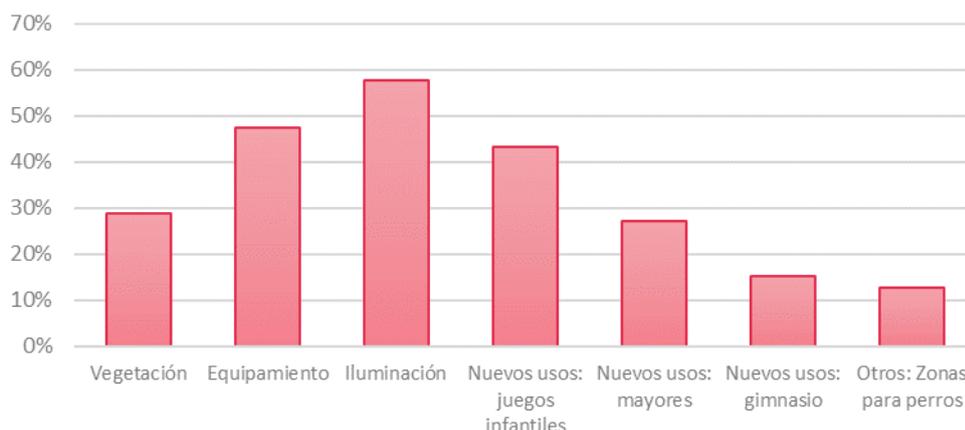
Casi la mitad (46%) de las vecinas y vecinos confiesa no pasar tiempo en ellas. De la mitad restante las tardes son el momento preferido por la población para pasar tiempo en ellas, aunque la diferencia no es muy notable con respecto a los fines de semana y algo mayor con relación a las mañanas.

■ Si ■ No ■ NSNC



¿Cómo cree usted que podrían mejorarse?

Entre las opciones de mejora planteadas en la pregunta más del 50% considera necesario mejorar la iluminación, y casi la mitad también consideran necesario aumentar el equipamiento (bancos, papeleras, etc.). Además, la incorporación de nuevos usos infantiles tiene un alto nivel de demanda. Entre otras opciones de mejora destacan las zonas para perros.

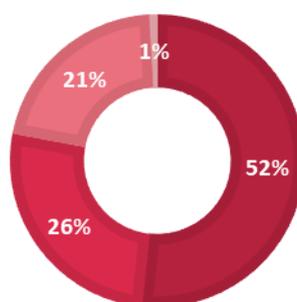


Y las calles del barrio, ¿son agradables para pasear por ellas?

En este apartado del bloque sobre espacio público se pregunta acerca de las calles. Casi un 52% de los encuestados piensa que, en general, sí son agradables para pasear por ellas y un 21% que al menos lo son algunas de ellas. En este sentido, no se ha destacado ninguna vía como preferencia.

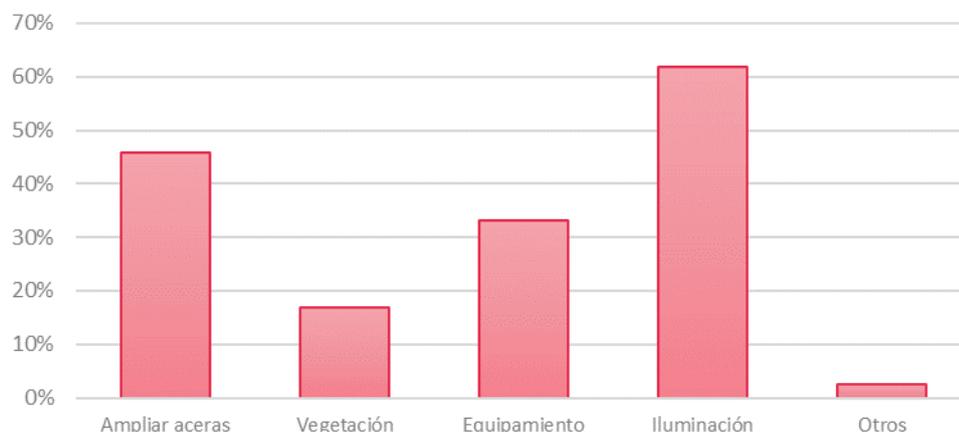
Como principales problemas para aquellas personas cuya respuesta es negativa (26%) destacan: el mal estado de las aceras, de nuevo como sucede de forma recurrente cuando se alude al mantenimiento, y la falta de iluminación, a la que también se hacía referencia en relación con los espacios estanciales.

■ Si ■ No ■ Algunas ■ NSNC



¿Cómo cree usted que podrían mejorarse?

Mejorar la iluminación es la opción más destacada para la mejora de las calles, con cerca del 62%; junto con ampliar las aceras, con el apoyo de casi la mitad de las personas encuestadas.



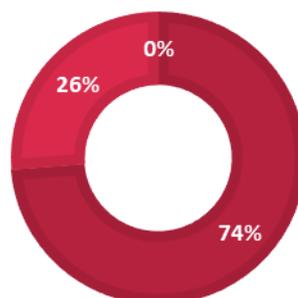
A continuación, se aborda el bloque en relación con la movilidad: accesibilidad y aparcamiento.

¿Le parece cómodo desplazarse a pie por el barrio?

A casi el 74% de los encuestados les resulta cómodo desplazarse a pie por el barrio. Esto es debido a la condición de centralidad, la proximidad al comercio y servicios del centro, que resulta cómodo en una ciudad de la escala de Soria, según destacan los propios encuestados.

Igualmente, destacan los problemas de accesibilidad y el estado de las aceras como las principales dificultades para acometer estos desplazamientos.

■ Si ■ No ■ NSNC

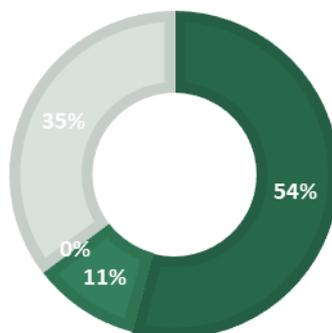


¿Cómo suele desplazarse habitualmente cuando va a trabajar?

El 54% de las personas que se desplazan al trabajo, lo hacen habitualmente en coche o moto, frente al 35% que realiza este desplazamiento cotidiano a pie. Destaca

especialmente que ninguna de las personas encuestadas utilice la bicicleta como medio de transporte para ir a trabajar.

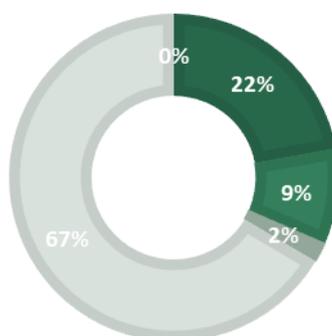
■ Coche/Moto ■ Autobus ■ Bicicleta ■ A pie



¿Y cuándo sale para realizar otras actividades (compra, ocio, etc.)?

En este caso, para otros desplazamientos, ir a pie destaca ampliamente por encima del resto (67%). El vehículo motorizado pierde mucha presencia en este caso y la bicicleta aparece, aunque con poca relevancia, como medio de transporte.

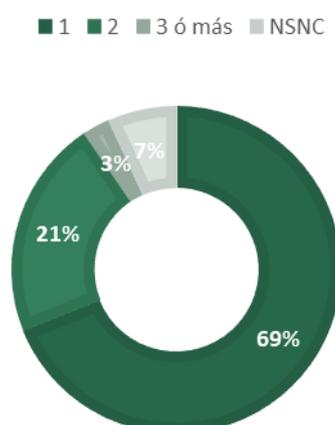
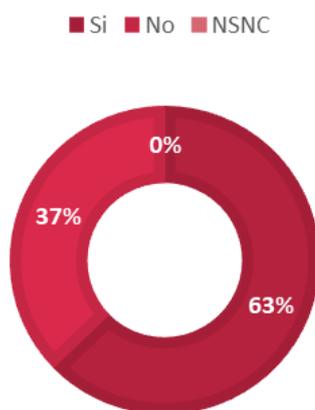
■ Coche/Moto ■ Autobus ■ Bicicleta ■ A pie ■ Otros



¿Tienen automóvil en la vivienda? ¿Cuántos?

De cara a conocer el uso del automóvil y tener una aproximación al censo existente se preguntó a las vecinas y vecinos del barrio.

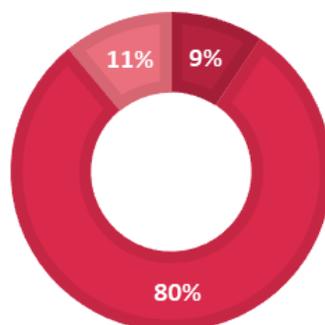
Cerca del 63% de los encuestados posee automóvil, y de éstos, un 69% posee un único vehículo. Lo cual revela una tasa de motorización baja.



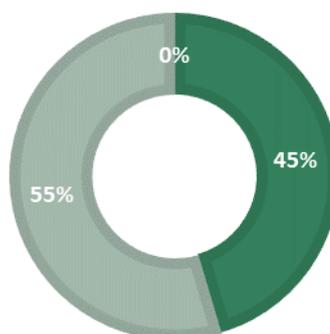
En su opinión, ¿existen suficientes plazas de aparcamiento en el barrio? En caso afirmativo, ¿piensa que sería positivo suprimir algunas para aumentar el ancho de aceras y plazas?

Casi el 80% de las personas encuestadas considera que no existen suficientes plazas de aparcamiento, esto coincide con uno de los principales problemas señalados en el barrio. Además, del 9% que considera que son suficientes, nadie considera positivo, a pesar de ello, la supresión de plazas para la mejora del espacio público.

■ Si ■ No ■ NSNC



■ Si ■ No ■ NSNC



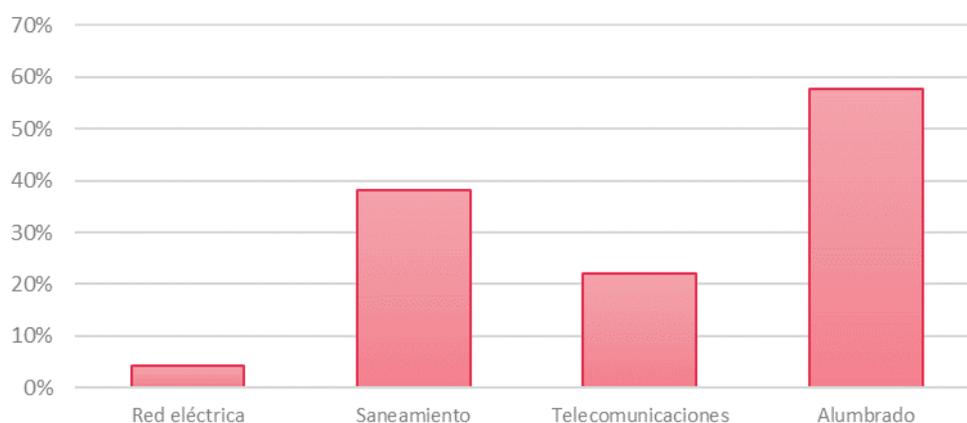
El siguiente bloque se ocupa del estado de las infraestructuras urbanas.

¿Detecta algún problema en relación con las infraestructuras urbanas?

Los principales problemas detectados, con casi un 60%, en relación con las infraestructuras urbanas son de alumbrado, donde se señala la falta de iluminación.

A continuación, destaca el saneamiento, con un 38%, en el que los malos olores y los atascos son la principal queja.

Los problemas con la red eléctrica son casi inexistentes, mientras que los problemas con las telecomunicaciones son relevantes para un 22% de la población, principalmente por la mala cobertura y la falta de suministro de fibra óptica.

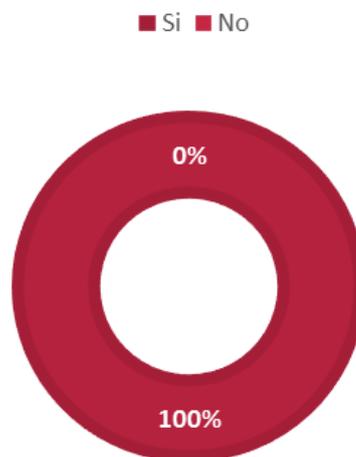


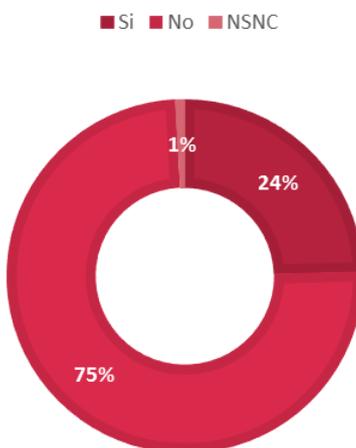
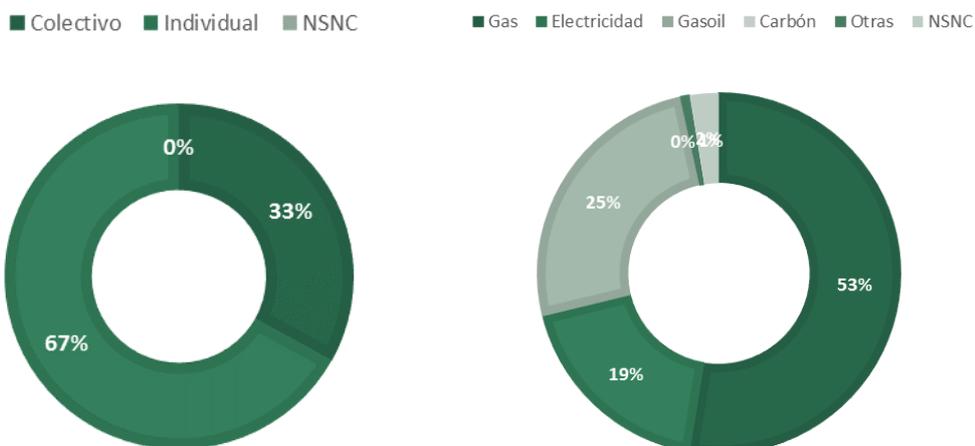
Como uno de los temas más importantes a abordar, en el siguiente bloque se preguntó acerca de la vivienda y las necesidades de rehabilitación.

¿Tiene calefacción en casa? ¿Qué tipo? ¿Lo ha cambiado recientemente?

El total de las viviendas encuestadas cuentan con calefacción. De las cuáles, al menos el 67% son individuales, frente a tan solo un 33% colectivas. El 53% son de gas, y no hay ya uso de carbón.

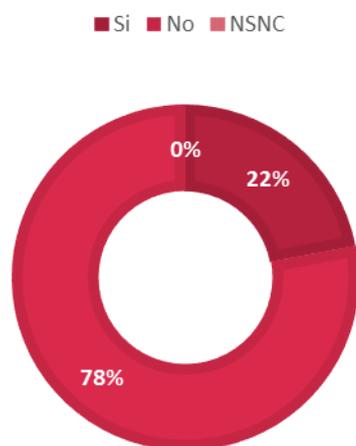
Un 75% no han cambiado recientemente la instalación.





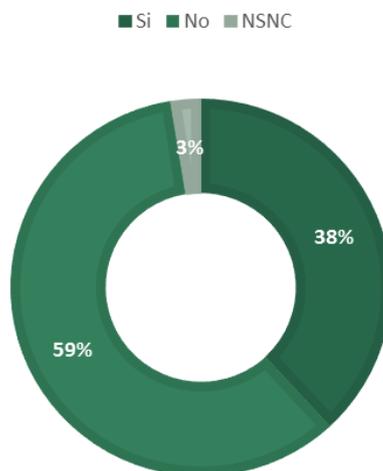
¿Suele pasar frío a pesar de usar la calefacción durante el invierno?

Un 22% de las personas encuestadas confiesan pasar frío durante el invierno, lo que revela una importante presencia de la problemática de pobreza energética.



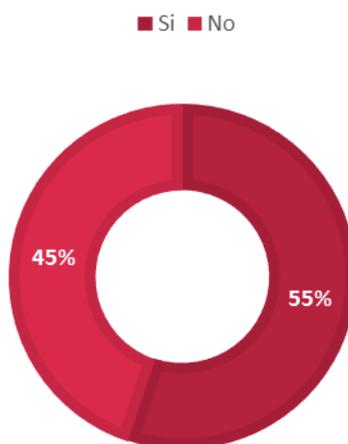
¿Limita usted su consumo? ¿De gas? ¿Electricidad?

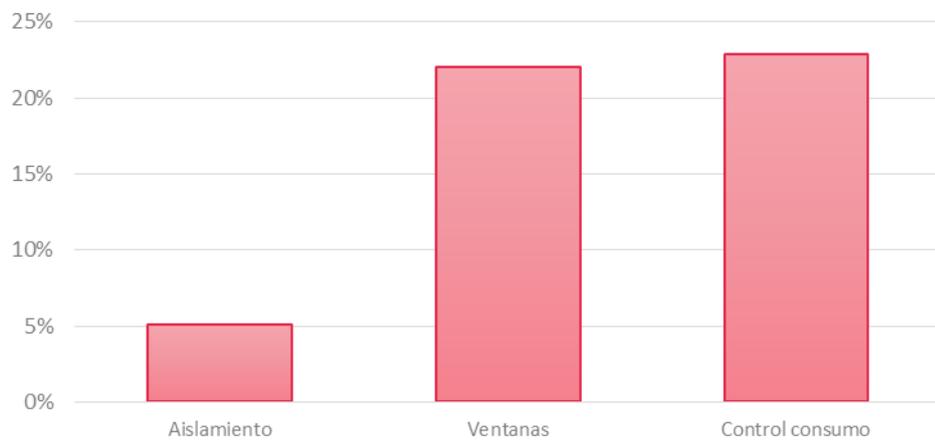
Un 38% revela limitar su consumo energético, especialmente el consumo de electricidad. Lo que ahonda en la problemática detectada en relación a la necesidad de la rehabilitación.



¿Ha tomado alguna medida para reducir el consumo energético en su vivienda?

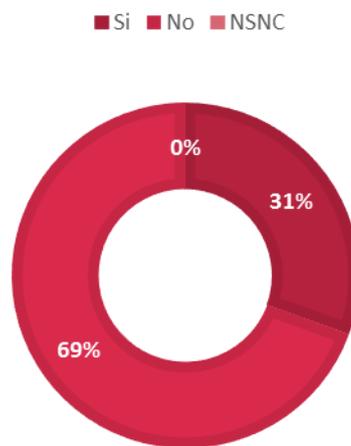
El 55% de las viviendas tienen conciencia de la problemática y muestran una posición activa, tomando medidas para la reducción del consumo. Destaca especialmente el control del consumo, a través de diferentes medidas (tarifas, horarios, instalación de termostatos, etc.) y el cambio de las carpinterías e instalación de contraventanas.



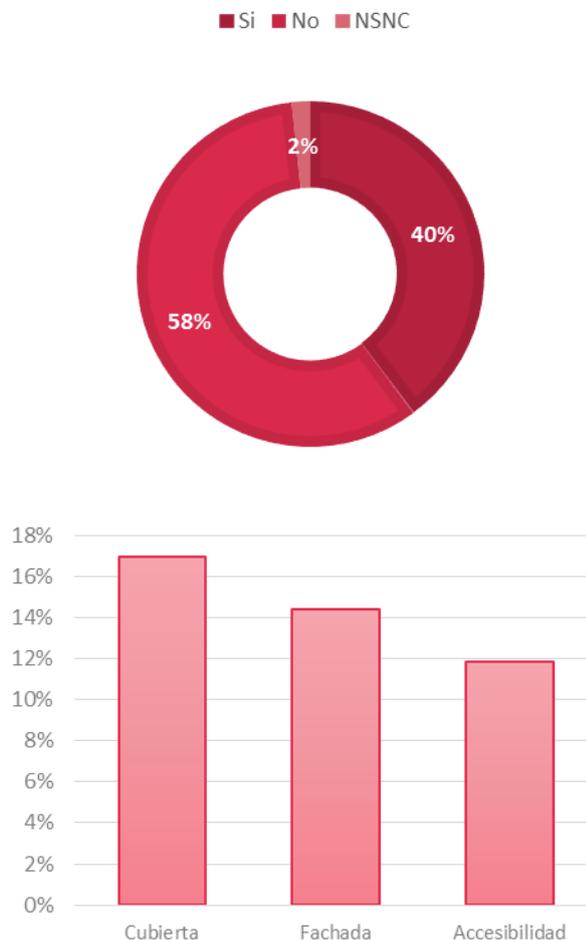


¿Ha hecho usted obras en su vivienda recientemente? ¿Y su comunidad de propietarios en el edificio?

Más del 30% de las viviendas ha acometido obras recientemente, principalmente en relación con la mejora del comportamiento energético: sustitución de ventanas o colocación de aislamiento.



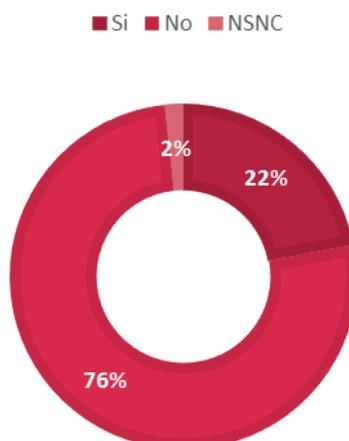
Casi de igual forma sucede con el 40% de las comunidades de propietarios, que han acometido obras, principalmente, de reparación de cubiertas y fachadas.



En ambos casos, ¿tienen pensado hacerlas a corto o medio plazo?

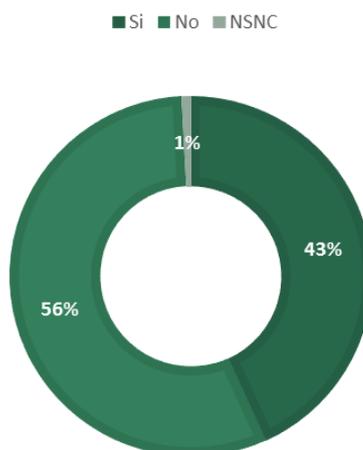
Más de un 76% de las viviendas encuestadas no tiene previsión de realizar ningún tipo de reforma en el medio o corto plazo. Probablemente por las dificultades económicas para invertir en cualquier tipo de obra.

De aquellas que sí tienen previsto, principalmente se trata del arreglo de la cubierta y de la instalación de ascensor.



¿Tiene problemas para acceder desde la calle a su vivienda? ¿Cuáles?

Más de un 43% de las personas encuestadas reconoce tener problemas para acceder a su vivienda, principalmente por la dificultad para subir las escaleras, lo que revela una necesidad grave en relación a la accesibilidad.



Cuál de las siguientes sería una prioridad para usted a la hora de invertir en mejorar su vivienda

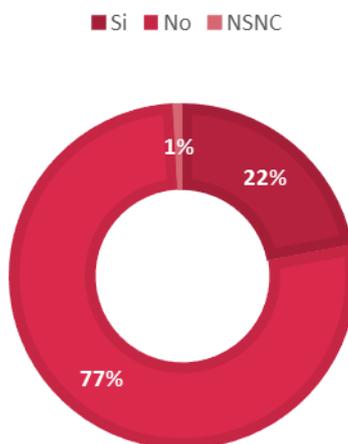
Esta problemática de accesibilidad se revela al cruzar la pregunta anterior con las prioridades de inversión, donde más de un 55% coinciden en la necesidad de resolver los problemas de accesibilidad, con una gran diferencia sobre otras propuestas como mejorar la eficiencia energética o la incorporación de energías renovables.



Por último, se abordan los bloques en relación a la cohesión social y la prestación de servicios y equipamientos.

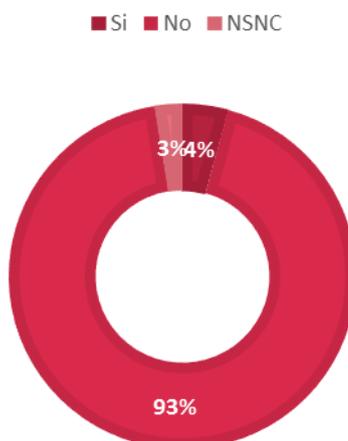
¿Forma parte de alguna asociación vinculada al barrio? ¿Cuál?

A penas un 22% de la población encuestada forma parte de alguna asociación vinculada al barrio, lo que podría ser un indicador de un bajo nivel de cohesión social. Aquellas personas que sí forman parte, lo son fundamentalmente de la Asociación de vecinos de San Pedro, que ha participado como uno de los agentes sociales destacados.



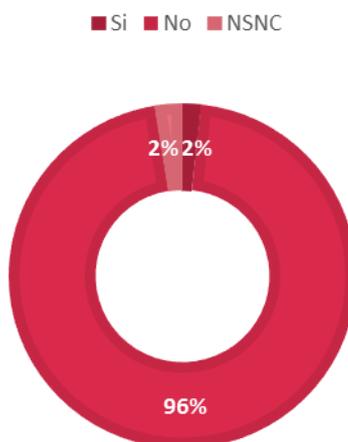
¿Cree que existe algún problema de convivencia en el barrio? ¿Cuál?

A pesar de no tener un tejido asociativo amplio, más del 93% de las personas no reconoce que existan problemas de convivencia en el barrio. De acuerdo con la tranquilidad que se destacaba como característica.



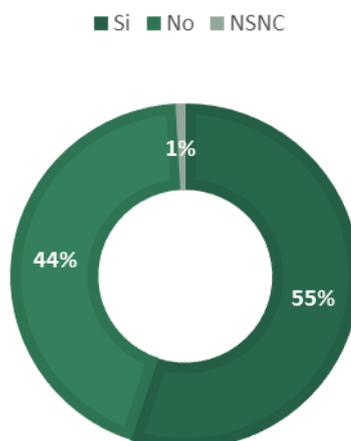
¿Y en su comunidad de vecinos?

En el caso de las comunidades de vecinos es similar, la conflictividad es aún menor. Este dato es interesante de cara a facilitar la toma de decisiones en relación a los acuerdos necesarios para abordar la rehabilitación.



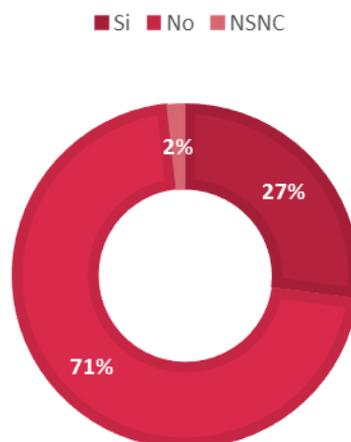
¿Existe algún punto o espacio del barrio por el que evite pasar, por sensación de peligro o inseguridad? En caso afirmativo, ¿cuál?

En torno a un 55% de las vecinas y vecinos del barrio no reconocen ningún lugar del barrio que les genere sensación de peligro o de inseguridad. Sin embargo, el 44% restante sí reconoce alguno de estos espacios, destacan dos especialmente: en primer lugar, la calle Real, debido a la baja iluminación y poco tránsito; y en segundo lugar, la N-234, por la falta de semáforos o pasos de peatones para cruzarla, principalmente en la zona de la Arboleda, donde el único paso es subterráneo. También se mencionan otras calles del casco, como la calle del Carmen, probablemente debido a su estrechez, poca iluminación y recorrido sinuoso.



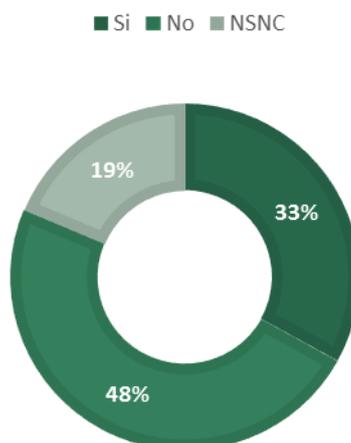
¿Cree que existe una oferta comercial adecuada en el barrio?

Más del 71% de las viviendas encuestadas considera que la oferta comercial del barrio no es adecuada, lo que reafirma las problemáticas que se reconocían previamente, en relación a la falta de servicios.



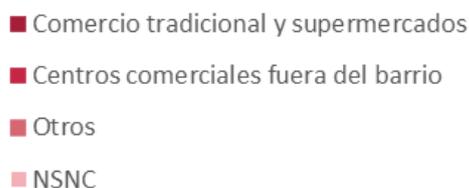
¿Y de actividades socioculturales?

En este caso, la opinión mayoritaria sigue siendo negativa, aunque menos rotunda, ya que hay un porcentaje alto de personas que no han respondido (19%), quizá por falta de interés o desconocimiento. Este hecho viene a reafirmar la necesidad, recogida anteriormente, de equipamientos que puedan acoger una oferta de estas características.



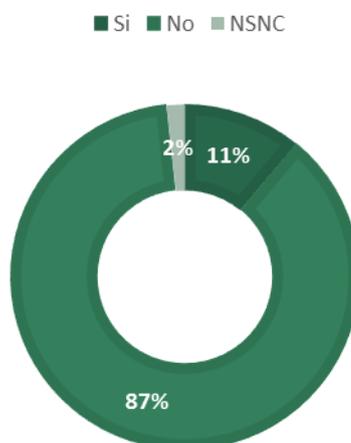
¿Dónde efectúan en su casa la compra frecuente de alimentación?

En relación a estas dinámicas comerciales, el comercio de proximidad sigue siendo el soporte principal de la actividad comercial, con más de un 60% de la población que realiza sus compras en comercios tradicionales o supermercados, aunque no se realice dentro del propio barrio, y esta actividad se haya desplazado hacia el centro.



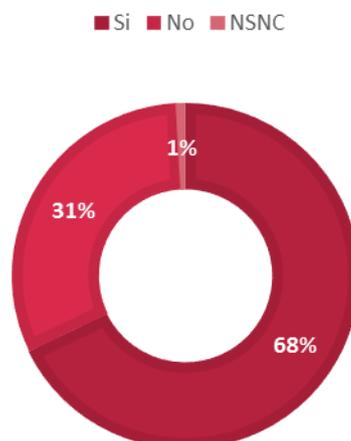
¿Utiliza algún servicio de entrega de la compra a domicilio?

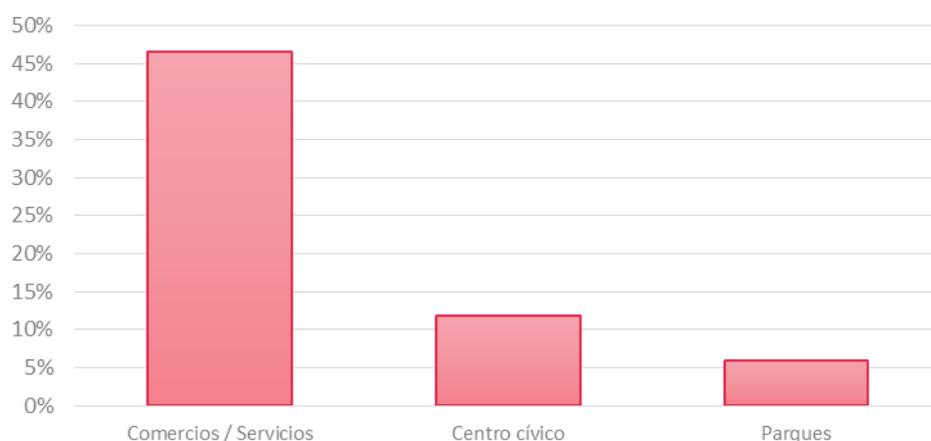
Como consecuencia de la tipología de comercio y probablemente de los perfiles de población que existen en el barrio, no se presta a penas servicio de entrega a domicilio (11%).



¿Echa en falta algún equipamiento próximo para dar servicio al barrio? ¿Cuál?

Casi un 70% de la población demanda la falta de equipamientos en el barrio. Al margen de las dotaciones públicas, se demanda especialmente la falta de comercios y servicios, en concreto, de una farmacia. Además destaca la petición de un espacio para el desarrollo de actividades, principalmente para mayores y en época de frío.





Como conclusión la encuesta reafirma los resultados extraídos a través del análisis técnico del ámbito. Poniendo de manifiesto la idoneidad del Plan y la necesidad de intervención en el barrio para la mejora de los espacios públicos, en especial de las calles, y la rehabilitación de las viviendas. Además, destaca la transformación de la N-234 como el principal reto que se deberá enfrentar, para convertirla en una vía con un carácter urbano y que pueda cubrir las necesidades de aparcamiento que existen en el barrio.

5. DIRECTRICES PARA LA PROPUESTA DE PERI

5.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS

El diagnóstico efectuado sobre el conjunto del ámbito, tanto en lo relativo a su caracterización urbanística global como en el análisis del espacio público y la edificación, permite concluir con una serie de líneas estratégicas a partir de las cuales definir las propuestas de intervención del PERI y priorizar las actuaciones subvencionables en el marco de la declaración de ARU.

Con carácter general y no limitativo pueden enunciarse las siguientes:

1. REGULACIÓN NORMATIVA

- a. Adecuación del sistema gráfico y normativo de calificación de suelo utilizado por el Plan General y el PERIPCH, resolviendo posibles ambigüedades y eliminando posibles situaciones de fuera de ordenación.
- b. Introducción de una mayor diversidad funcional del ámbito, fomentando la implantación de usos compatibles.
- c. Adecuación de la normativa sobre espacio libre público para la implantación de ascensores exteriores.
- d. Compatibilización de la normativa con los requerimientos de accesibilidad de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.

2. ESPACIO PÚBLICO

- a. Ordenación del tráfico orientada a una jerarquización del espacio público que permita recuperar viarios como zonas peatonales, estanciales y verdes.
- b. Racionalización de la cantidad y posición de las plazas de aparcamiento en espacio público, favoreciendo un uso más equilibrado del espacio público.
- c. Aumento de las condiciones de confort a través de la mejora del grado de vegetación, arbolado y permeabilidad del suelo.
- d. Ordenación de las especies vegetales utilizadas en las zonas verdes con criterios de compatibilidad y mantenimiento.
- e. Refuerzo de la identidad del barrio a través del tratamiento singular de determinados espacios públicos.
- f. Vinculación de las actuaciones sobre las fachadas de la edificación a objetivos de mayor heterogeneidad e interés visual, fomentando la creación de una identidad y singularidad para el paisaje urbano del barrio.

3. EDIFICACIÓN

- a. Salubridad. Se priorizarán actuaciones relacionadas con la mejora de las condiciones de impermeabilización y estanqueidad de fachadas, cubiertas y soleras de planta baja.

- b. Ahorro de energía. Se priorizarán actuaciones dirigidas a:
 - i. Mejora de las condiciones de aislamiento térmico y acústico de la envolvente exterior; tanto fachadas como cubiertas.
 - ii. Fomento de instalaciones colectivas de ACS y producción de energía eléctrica mediante paneles solares.
- c. Accesibilidad: Se priorizarán actuaciones de instalación de ascensores y/o elementos de eliminación de barreras arquitectónicas interiores.
- d. Paisaje urbano:
 - i. En las soluciones de aislamiento térmico exterior se procurará singularizar cada parcela o bloque con colores intensos reconocibles.
 - ii. Se estudiará la posibilidad de disponer tendedores exteriores compaginados con las torres de ascensor que se dispongan, con vistas a evitar los tendidos de ropa en fachada exterior.

6. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Se recoge a continuación el listado de los planos de información y diagnóstico que acompañan al presente avance.

• PI-01. Situación del ámbito	1:5.000
• PI-02: Delimitación sobre ortofoto	1:1.000
• PI-03: Delimitación sobre catastro	1:1.000
• PI-04: Conjuntos unitarios. Ámbitos de diagnóstico	1:1.000
• PI-05: Uso y acceso a los espacios libres	1:1.000
• PI-06: Usos del suelo y la edificación	1:1.000
• PI-07: Tamaños medios de viviendas	1:1.000
• PI-08: Características y valoración del espacio libre y el viario	1:1.000
• PI-09: Accesibilidad del espacio público	1:1.000
• PI-10: Plazas de aparcamiento	1:1.000
• PI-11.1: Planeamiento vigente. PGOU 2006	1:1.000
• PI-11.2: Planeamiento vigente. PERIPCH 2014	1:1.000
• PI-12: Red de abastecimiento de agua	1:1.000
• PI-13: Red de saneamiento	1:1.000
• PI-14: Red eléctrica	1:1.000
• PI-15: Red de Alumbrado público	1:1.000
• PI-16: Red de gas	1:1.000
• PI-17: Red de telefonía	1:1.000
• PI-18: Contenedores de residuos	1:1.000
• PI-19: Tipologías de vivienda	1:600
• PI-20: Estado de la edificación	1:1.000

7. ANEXO: MEMORIA DE DELIMITACIÓN

Dentro de los trabajos de redacción de un Plan Especial de Reforma Interior sobre un Área de Regeneración Urbana en Soria, se planteó una primera fase consistente en la selección del ámbito objeto de planificación, atendiendo a los criterios de vulnerabilidad, deterioro y características singulares que señala la Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (ERUCyL).

En este contexto, en julio de 2019 se elaboró un documento recogiendo los resultados de la aplicación de los criterios de la ERUCyL al caso de Soria, completando las conclusiones que para esta ciudad ya contenía la propia Estrategia a partir de un análisis sobre secciones censales. Más allá de las conclusiones obtenidas en ésta, se pormenorizó el análisis para obtener un ámbito más acotado, con características adecuadas para el planteamiento del ARU. En el documento se detallaron los resultados de la aplicación al caso de Soria de los distintos criterios de selección, para concluir con el ámbito final de “San Pedro – Entorno del Carmen”, que resultó propuesto a la Junta de Castilla y León y al Ayuntamiento de Soria para su planificación y programación como Área de Regeneración Urbana.

En el desarrollo del trabajo se modificó puntualmente ese ámbito ajustando el borde norte con más precisión a la cartografía, e incluyendo en el mismo una nueva manzana que permitía la obtención de un equipamiento de interés para el conjunto del ámbito. Esta modificación no es significativa en lo relativo al cumplimiento de criterios que justifican la elección.

Se incluye el documento elaborado como anexo a la Memoria Informativa del presente PERI, dado el valor metodológico y justificativo que presenta en aplicación de la ERUCyL.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ARU SORIA

AYUNTAMIENTO DE SORIA

**DELIMITACIÓN Y PLANIFICACIÓN DE UN ÁREA DE
REGENERACIÓN URBANA EN SORIA**

FASE 1

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

JULIO 2019

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN	5
1.	INTRODUCCIÓN	7
1.1	OBJETO	7
1.2	PLANTEAMIENTO	7
2.	ENCUADRE URBANÍSTICO	9
2.1	LA CIUDAD DE SORIA	9
2.2	EL PLANEAMIENTO VIGENTE	9
2.3	LA ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN URBANA DE CASTILLA Y LEÓN	10
	2.3.1 METODOLOGÍA DE ANÁLISIS DE LA ERUCYL	10
	2.3.2 ÁREAS DE INTERVENCIÓN POTENCIAL.	10
3.	VULNERABILIDAD: INR DE LA ERUCYL	13
3.1	METODOLOGÍA ERUCYL	13
3.2	FACTORES ERUCYL	16
	3.2.1 FACTOR A: TASA DE VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN	16
	3.2.2 FACTOR B: TASA DE ENVEJECIMIENTO	17
	3.2.3 FACTOR C: TASA DE PARO	19
	3.2.4 FACTOR D: ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VIVIENDAS	20
3.3	ÍNDICE DE NECESIDAD DE REGENERACIÓN (INR)	23
4.	VULNERABILIDAD: OTROS PARÁMETROS OBJETIVOS	25
4.1	FACTORES ADICIONALES	25
4.2	CORRECCIÓN DEL INR	30
	4.2.1 ÍNDICE RESULTANTE DE LOS FACTORES ADICIONALES	30
	4.2.2 INR CORREGIDO	31
5.	INCORPORACIÓN DE LA VISIÓN LOCAL	33
5.1	ALTERNATIVAS Y PROCESO DE SELECCIÓN	33
5.2	CONCLUSIONES	35
6.	ANÁLISIS PORMENORIZADO	37
6.1	VALIDACIÓN DE LAS CONDICIONES DE VULNERABILIDAD	37
6.2	ANÁLISIS	37
6.3	ÁMBITOS INCLUIDOS	38
	6.3.1 PRADILLO	39
	6.3.2 SAN SATURIO	40
	6.3.3 SAN MARTÍN	41
	6.3.4 SANTÍSIMA TRINIDAD	42
	6.3.5 MATADERO	43
	6.3.6 POZO ALBAR	46
	6.3.7 MIGUEL ÁLVAREZ	47

6.3.8	SAN PEDRO	49
6.3.9	ARCO DE LOS CONDES DE GOMARA	51
6.3.10	CALLE ARBOLEDA	52
6.3.11	PLAZA DEL CARMEN	53
6.3.12	ZAPATERÍA	54
7.	CONCRECIÓN FINAL DEL ÁMBITO	55
7.1	DELIMITACIÓN FINAL	55
7.2	FICHAS DESCRIPTIVAS	56

0. PRESENTACIÓN

El presente documento corresponde con la **Fase 1, DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO**, de los trabajos de **DELIMITACIÓN Y PLANIFICACIÓN DE UN ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA EN SORIA**, conforme al contrato suscrito con la D.G. de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

El documento ha sido redactado por el estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS** en colaboración con **PAISAJE TRANSVERSAL S.L.L.**, habiendo participado en su elaboración las siguientes personas:

Jesús M^a Rueda Colinas, Arquitecto.

M^a Ángeles Vega González, Arquitecto.

Laura Reca González, Arquitecto.

Jorge Arévalo Martín, Arquitecto.

Guillermo Acero Caballero, Arquitecto.

Ángela Peralta Álvarez, Arquitecta.

Madrid, julio de 2019.



Jesús M^a Rueda Colinas. Arquitecto.

1. INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO

Dentro de los trabajos de redacción de un Plan Especial de Reforma Interior sobre un Área de Regeneración Urbana en Soria, se plantea una primera fase consistente en la selección del ámbito objeto de planificación, atendiendo a los criterios de vulnerabilidad, deterioro y características singulares que señala la Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (ERUCyL).

En este contexto, el objeto del presente documento es recoger los resultados de la aplicación de los criterios de la ERUCyL al caso de Soria, completando las conclusiones que para esta ciudad ya contenía la propia Estrategia a partir de un análisis sobre secciones censales.

Más allá de las conclusiones obtenidas en ésta, se realiza un análisis más detallado para la delimitación del ámbito, con la incorporación de criterios adicionales adecuados al planteamiento de un ARU, la incorporación de la visión local y un estudio pormenorizado a nivel de parcela o edificio.

En el documento se van detallando los resultados de la aplicación al caso de Soria de los distintos criterios de selección, para concluir con un ámbito final que, previa consulta al Ayuntamiento, se propondrá a la Junta de Castilla y León para la posterior redacción del PERI.

1.2 PLANTEAMIENTO

La selección del ámbito se planteará como un proceso de aproximaciones sucesivas que inicialmente habría de partir de los ámbitos seleccionados en el Anexo "A.11 Soria" de la ERUCyL. En dicho anexo se destaca únicamente como ámbito con necesidades de regeneración urbana el área "**Avenida de Valladolid**", por ser la que arroja mayores valores del Índice de Necesidad de Regeneración (INR). También señala los Conjuntos Residenciales Homogéneos de la tabla adjunta como áreas de intervención potencial.

Así, tras un somero análisis de la realidad del municipio, parece conveniente valorar algunas de estas áreas que pudieran presentar condiciones semejantes a las seleccionadas por la Estrategia, cuyos indicadores de vulnerabilidad habrían podido quedar diluidos en secciones censales de ámbito más extenso.

Nº	NOMBRE	AÑO
CONJUNTO CON PROYECTO UNITARIO		
Barrio de vivienda colectiva		
1	La Alberca	1967
2	Grupo san Andres	1944-48
3	Pisos verdes	años 70
4	av valadolid	años 70
5	La Paz	1960
6	Pradillo	1963
7	Grupo San Saturio	1972
8	Matadero	años 70
9	Grupo Miguel Alvarez	1958
10	San Pedro	1960
11	Señora Calatañazor	1970
12	Barnuevo	1976
13	La Viñuela	años 70
Barrio de baja densidad		
14	Barriada Yagüe	1950
Grupo de casas baratas		
15	Grupo San Pedro	antes 50
16	Grupo de casas baratas	1936
Ciudad jardín		
17	Ciudad Jardín Alto de la Dehesa	antes 50
Otros grupos sociales		
18	Promoción privada	1960
BARRIOS HOMOGÉNEOS NO PROYECTADOS		
19	Las Casas	Anterior 50
LOS PRIMEROS GRANDES PLANES PARCIALES		
20	PP Estación Vieja	70
21	Poligono Plaza de Toros	70

En consecuencia, se considera necesario realizar un recálculo de valores de INR a nivel de municipio, actualizando los de la Estrategia, para posteriormente aplicar otros filtros de selección en razón de criterios socioeconómicos y de estado de edificación, descartando piezas o sub-ámbitos en razón de los criterios de filtrado, hasta obtener un ámbito idóneo.

Con estas premisas, se propone la siguiente secuencia de filtros sucesivos:

1. **FILTRO 1: Recálculo del INR según la ERUCyL** para todas las secciones censales, descartando las menos vulnerables.
2. **FILTRO 2: OTROS PARÁMETROS OBJETIVOS.** Introducción de otros parámetros adicionales a los de la ERUCyL.
3. **FILTRO 3: INCORPORACIÓN DE LA VISIÓN LOCAL.** En este primer momento, la visión aportada por los técnicos municipales.
4. **FILTRO 4: ANÁLISIS PORMENORIZADO MANZANA A MANZANA.** Con datos desagregados disponibles a nivel de parcela o edificio.

De la aplicación sucesiva de estos filtros, surgirán una serie de unidades urbanas que en principio serían las más aptas para ser objeto de la actuación de regeneración. A partir de ellas se delimitará el ámbito de regeneración, continuo o discontinuo. En todo caso, la selección final del ámbito deberá ser validada por el SR y por el Ayuntamiento de Soria.

Conforme a lo expuesto, en los siguientes apartados se describe el proceso de aplicación de los filtros sucesivos, señalando las incidencias encontradas y las decisiones adoptadas para acomodar el proceso a la cantidad y calidad de los datos disponibles.

2. ENCUADRE URBANÍSTICO

2.1 LA CIUDAD DE SORIA

La ciudad de Soria es la capital de la provincia del mismo nombre, situada en el extremo este de Castilla y León. Presenta una geografía muy irregular que combina la alta montaña con los valles más profundos. El río Duero, es un elemento de gran importancia estructural tanto en la provincia como en la ciudad.

El municipio de Soria se localiza en la mitad noroccidental de la provincia, con los siguientes datos cuantitativos:

Código INE: 42173

Superficie: 271,77 km²

Población (2018): 39.112 hab

Densidad (2018): 143,92 hab/km²

Altitud núcleo principal: 1.083 m

La ciudad de Soria tiene su origen en la repoblación que Alfonso I de Aragón llevó a cabo hacia el 1110, teniendo en la Edad Media gran importancia por la ganadería y el comercio de paños. Esta estructura medieval ocupa gran parte del núcleo actual, con importantes edificios realizados principalmente en el siglo XVI.

El tamaño del recinto amurallado medieval tenía un tamaño suficiente para incluir todos los desarrollos de la ciudad hasta finales del siglo XIX. En esos momentos, la ciudad inicia su expansión por el Oeste, con una topografía llana frente a los grandes desniveles existentes hacia el río Duero. Las siguientes expansiones datan ya del siglo XX, apoyadas en las carreteras de Madrid, Valladolid y Logroño.

Los Planes Generales que han ordenado Soria en el siglo XX datan de 1948, 1961 y, el actualmente vigente, de 2006. Simultáneamente a este último PGOU se redactó el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

La gran extensión del Casco Histórico, derivada de la importancia de la cabaña ganadera, ha hecho que en el interior al antiguo recinto amurallado existieran vacíos que han sido ocupados a lo largo de los siglos XIX y XX, además de ámbitos ya consolidados con procesos de renovación urbana.

Además de la edificación entre medianerías de vivienda burguesa de finales del s. XIX y principios del XX, en los bordes del centro histórico se encuentran promociones de vivienda social de los años 50, 60 y 70.

2.2 EL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de Soria vigente se aprueba definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 10 de marzo de 2006 (Orden FOM/ 409/2006. Publicación B.O.C y L. Número de Boletín 53 de 16 marzo 2006) para todo el municipio a excepción del ámbito del Conjunto Histórico. La Revisión del PGOU en el ámbito del Casco Histórico, que lleva una tramitación independiente, es aprobada definitivamente con fecha 13 de noviembre de 2013 (ORDEN FYM/1127/2013).

Esta Revisión del Plan General en el ámbito del Conjunto Histórico y el Plan Especial de Protección del mismo ámbito se redactaron de forma simultánea y coordinada en cuanto a sus contenidos, así el PERI-PECH se aprueba definitivamente el 14 de agosto de 2014 (BOCyL de 23 septiembre de 2014).

2.3 LA ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN URBANA DE CASTILLA Y LEÓN

2.3.1 METODOLOGÍA DE ANÁLISIS DE LA ERUCyL

La metodología planteada en la ERUCyL para determinar la vulnerabilidad de un área, y en razón de ella el Índice de Necesidad de Regeneración (INR), se basa en el cálculo de 4 factores estadísticos a partir de datos del censo, cuyos ámbitos territoriales de referencia son las secciones censales.

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

Una vez calculados esos factores, que en los cuatro casos son porcentajes, se asignan puntos en función del valor obtenido. La suma de estos puntos para cada sección censal arroja el valor del INR correspondiente.

2.3.2 ÁREAS DE INTERVENCIÓN POTENCIAL.

Con la metodología anterior, la ERUCyL destaca los polígonos de promoción oficial construidos tanto por el INV como por la OSH en tipología colectiva. Encontramos pequeñas promociones, muchas de ellas dentro del límite del centro histórico como la promoción de La Alberca, Pradillo, el Grupo San Saturio o el Grupo Miguel Álvarez o fuera de este límite los más significativos son dos grupos en torno al paseo San Andrés al oeste del Parque de la Dehesa, o los que se sitúan en torno al Avda. Valladolid.

El conjunto más extenso en Soria es la Barriada Yagüe al oeste del núcleo, formado por más de 300 viviendas.

Asimismo, a ellos se unen algunos pequeños conjuntos de viviendas subvencionadas de promoción privada, como Ciudad Jardín Alto de la Dehesa o un grupo de viviendas de casas baratas en el barrio de San Pedro.

2.3.2.1 CONJUNTOS RESIDENCIALES HOMOGÉNEOS

A. GRUPO SAN ANDRÉS

Situado entre las calles Cronista Rioja y Alonso Velázquez, se ejecutó entre los años 1944 y 1948. En origen incluía 120 viviendas en bloques lineales de 2 plantas.

Con la urbanización en mal estado, el PGOU la calificaba con ordenanza 2-3, edificación en bloque abierto de densidad media baja. Esta ordenanza establece una altura máxima de 6 plantas, habiendo sido ya sustituidos algunos bloques de la manzana Este del conjunto por edificios nuevos con esta altura.



Fuente: Google Maps

B. GRUPO DE CASAS BARATAS

Se encuentra en la Calle San Benito 1, es un bloque lineal de doble crujía, de 1935, con 30 viviendas pasantes de doble orientación. El edificio se retranquea respecto del frente de parcela dejando un espacio delantero originalmente ajardinado. Es uno de los escasos ejemplos de arquitectura del Movimiento Moderno en Soria.

Se encuentra en muy buen estado y en una avenida principal, sin carencias urbanas.



Fuente: Google Maps

2.3.2.2. ÁMBITOS CON NECESIDADES DE REGENERACIÓN

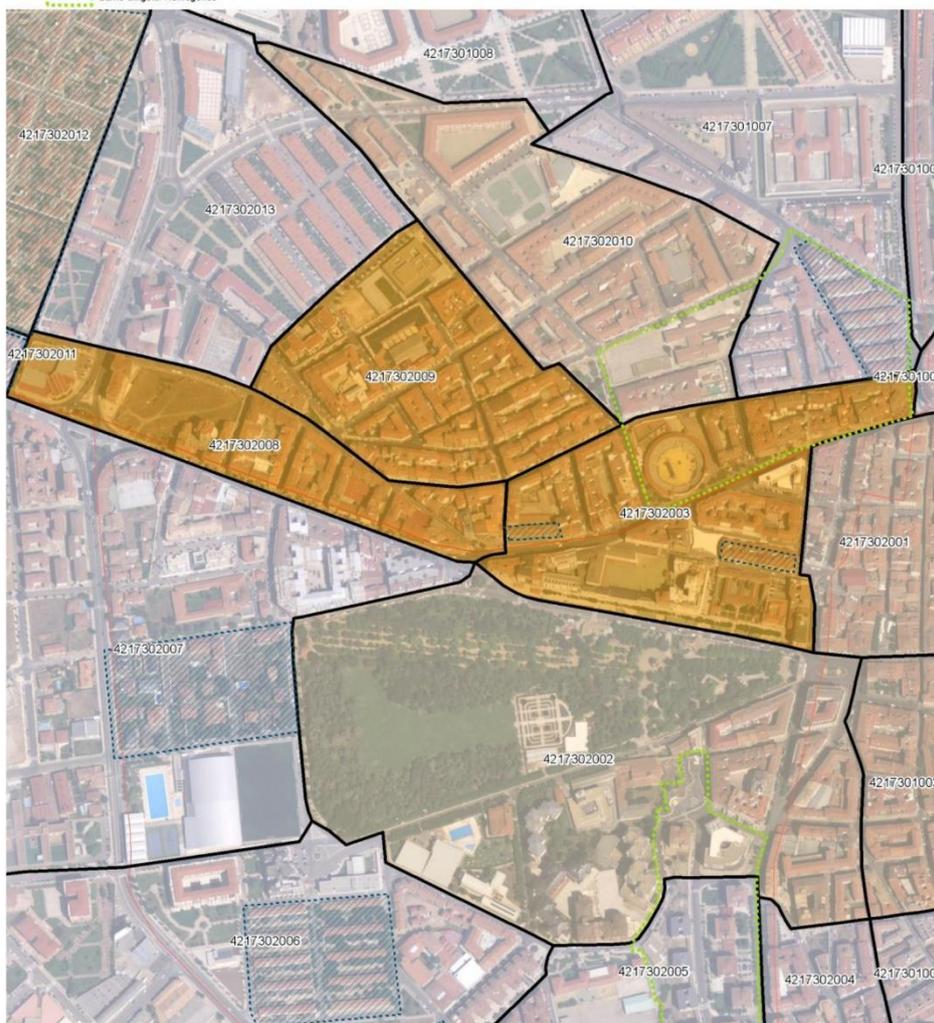
A. AVENIDA DE VALLADOLID

Como conclusión de su diagnóstico sobre áreas vulnerables en la ciudad de Soria, la ERUCyL incluye en su anexo A.11 únicamente la zona de la Avenida de Valladolid, conforme a la siguiente ficha:



AVENIDA VALLADOLID

Índice de necesidad de rehabilitación



Código Ine	Población 2001	Población 2011	Crecimiento %	Tasa de envejecimiento 2011	Paro municipal 2011	Porcentaje de vivienda anterior a 1980 (2011)	Índice de necesidad de rehabilitación (INR)
4217302003	1831	1510	-17,53	32,45	36,05	62,25	9
4217302008	1067	985	-7,69	27,92	36,05	73,27	9
4217302009	2309	1430	-38,07	19,23	36,05	53,76	9

3. VULNERABILIDAD: INR DE LA ERUCYL

3.1 METODOLOGÍA ERUCYL

Visto que valores del INR calculados por la ERUCyL solo ofrecían un ámbito con condiciones de vulnerabilidad, el presente estudio plantea en primer lugar su recálculo para todas las secciones censales involucradas, ya que en estos momentos los valores del censo de 2011 pueden resultar obsoletos.

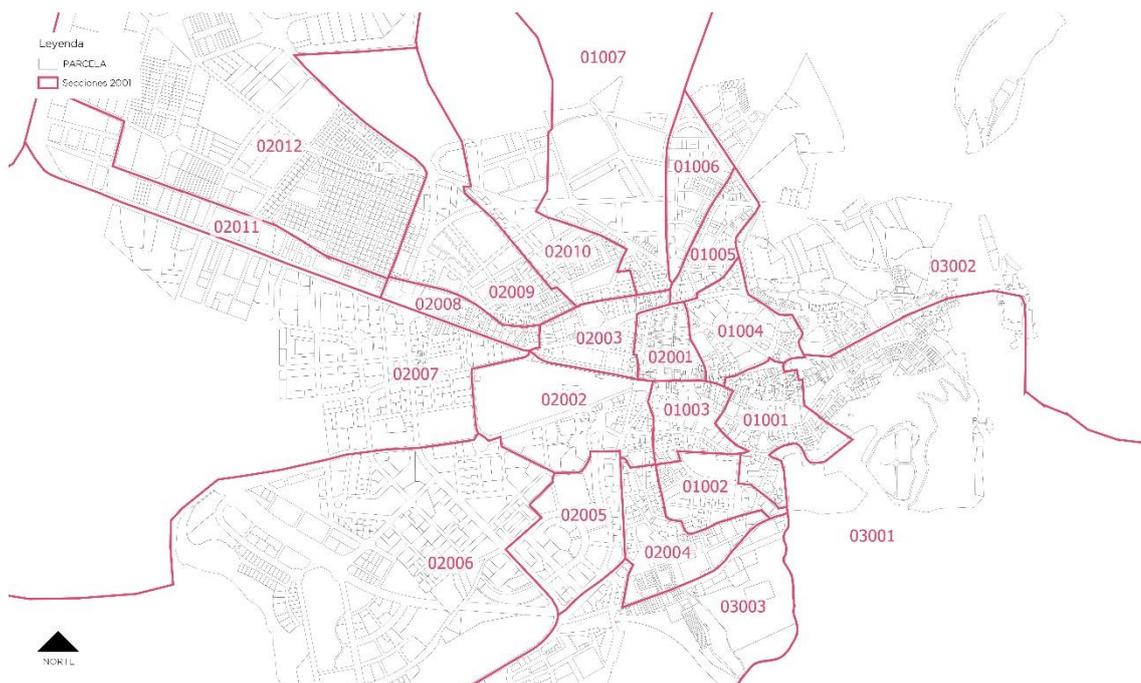
Para ello se sigue la metodología planteada en la ERUCyL para determinar la vulnerabilidad de un área, en razón de ella el Índice de Necesidad de Regeneración (INR), calculando los 4 factores estadísticos a partir de datos cuyos ámbitos territoriales de referencia son las secciones censales.

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

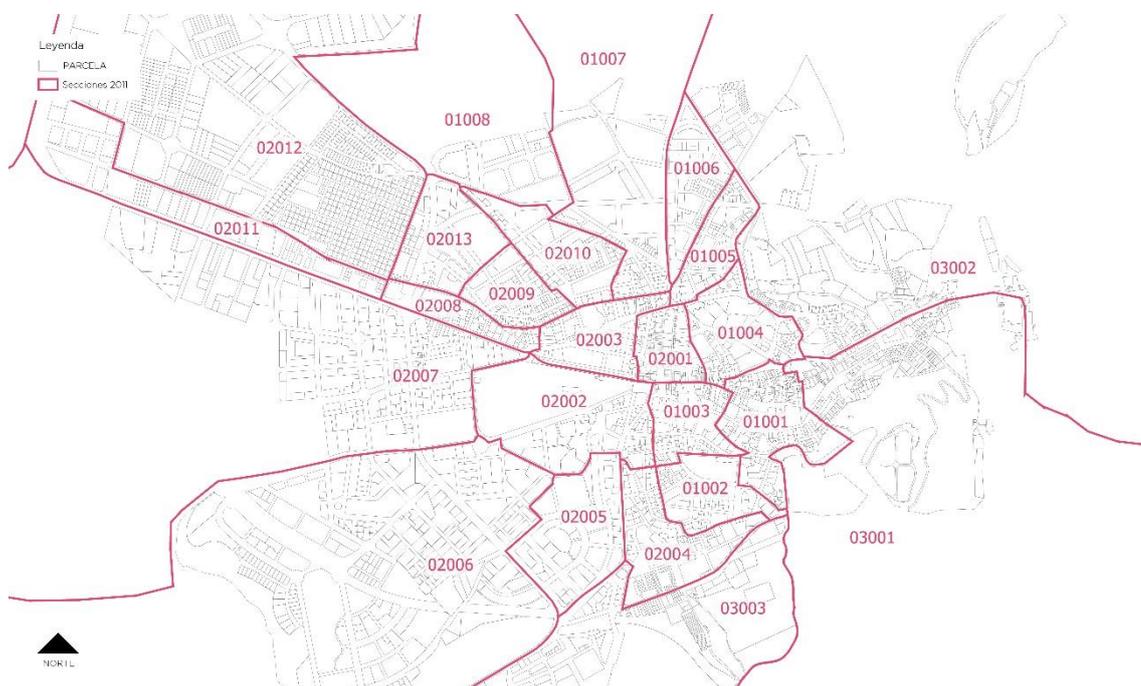
Una vez calculados esos factores, que en los cuatro casos son porcentajes, se asignan puntos en función del valor obtenido. La suma de estos puntos para cada sección censal arroja el valor del INR correspondiente.

Con los criterios de puntuación de la ERUCyL se obtendrán los cuatro factores correspondientes cuya suma será el valor del INR actualizado para cada sección censal.

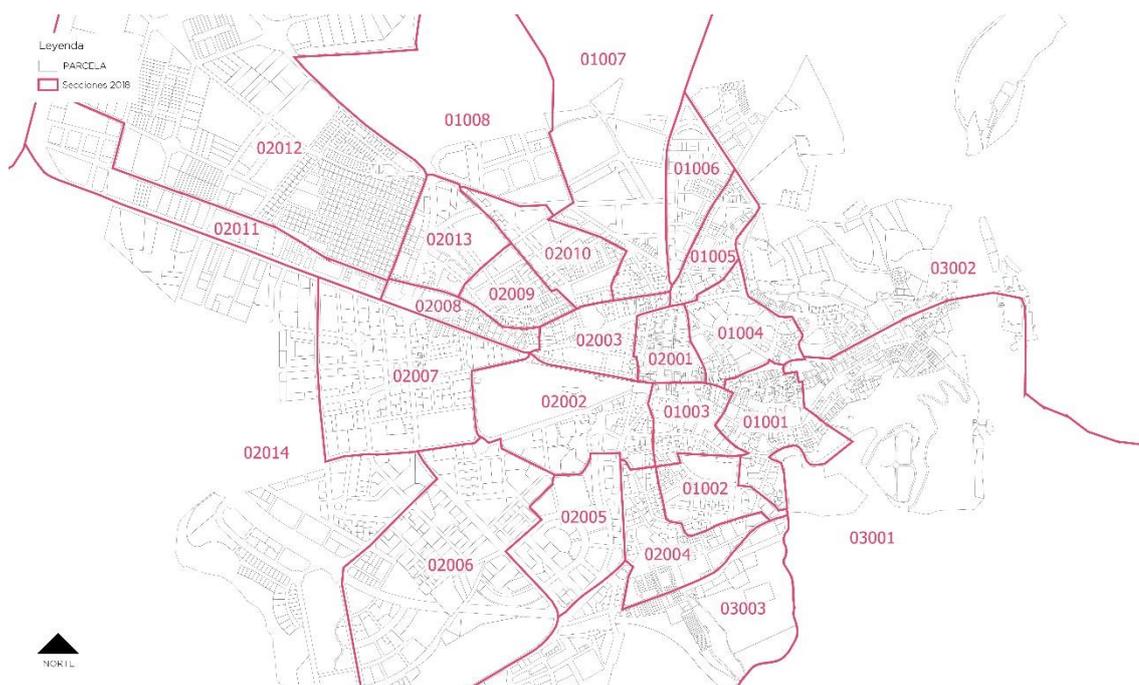
En el caso de Soria nos encontramos con una modificación de las secciones censales entre los periodos de 2001 a 2011 que afecta a las secciones 01007, 01008, 02009, 02010, 02013; y de 2011 a 2018 que afecta a las secciones 02007, 02008 y 02014.



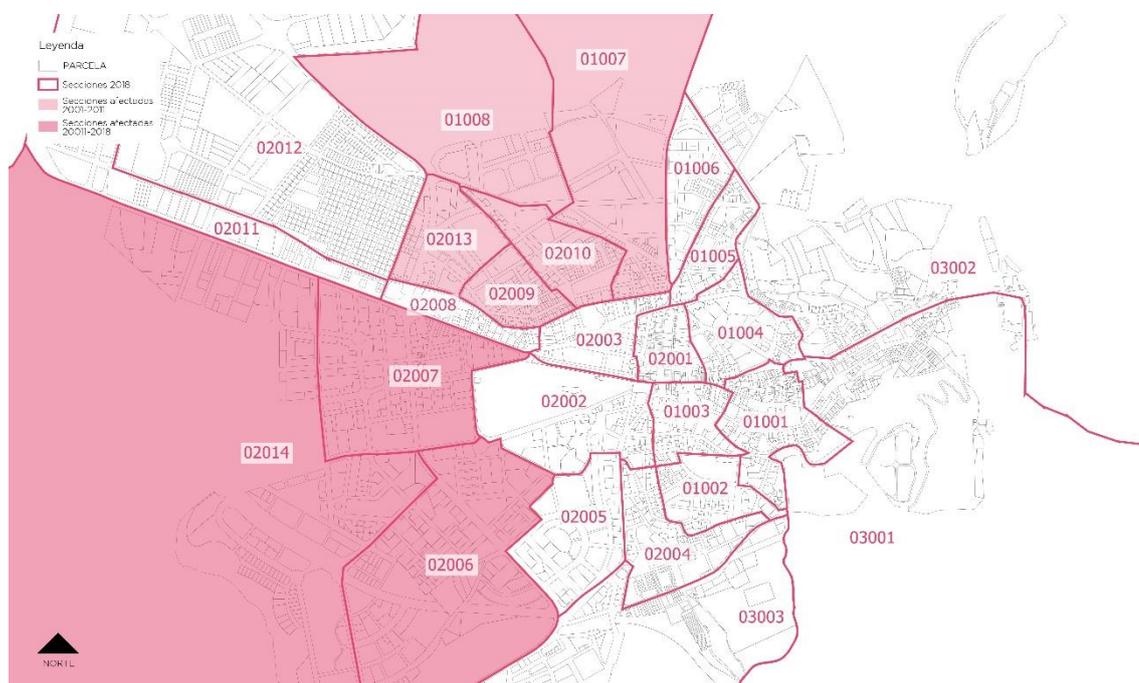
Secciones censales 2001: Elaboración propia



Secciones censales 2011: Elaboración propia



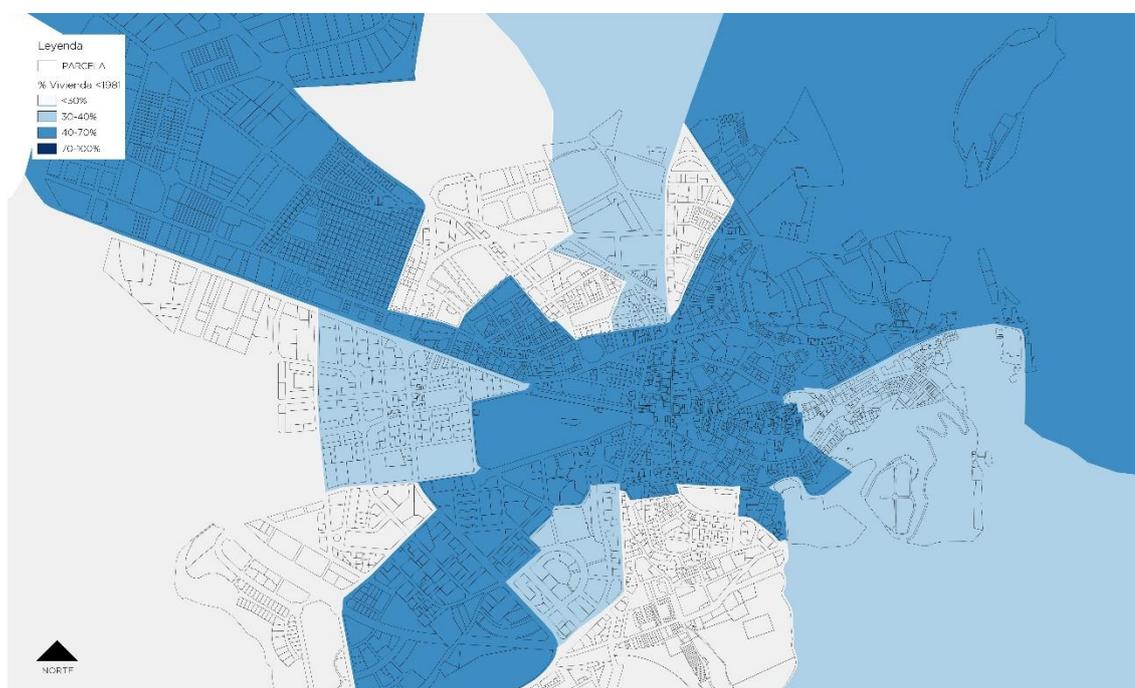
Secciones censales 2018: Elaboración propia



Secciones censales modificadas: Elaboración propia

Esto implica que la comparación de los indicadores estadísticos en las secciones afectadas por esta variación, presentan una imposibilidad para calcular con fiabilidad sus valores a partir de los datos disponibles. Inicialmente, para descartar gran parte de

estos ámbitos, se propone eliminar aquellas secciones que presenten un porcentaje de vivienda anterior a 1981 inferior al 30%, por considerarse de menor interés para su regeneración.



Filtro previo. Secciones censales con menos de un 30% de viviendas anteriores a 1981.

A partir de esta discriminación inicial, se lleva a cabo el cálculo de factores. Como podrá verse a continuación, las secciones censales afectadas por la variación de su delimitación que han superado dicha discriminación no presentan valores relevantes en relación a su INR y por tanto no han sido consideradas a efectos del trabajo.

3.2 FACTORES ERUCYL

3.2.1 FACTOR A: TASA DE VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN

Para el cálculo de la variación de población en las distintas secciones censales se han comparado los datos de población total del censo de 2001 y del Padrón de Población de 2018, obtenidos del portal web del Instituto Nacional de Estadística (INE). Su valor es un porcentaje calculado como cociente entre la variación de población 2001-2018 y la población en 2001:

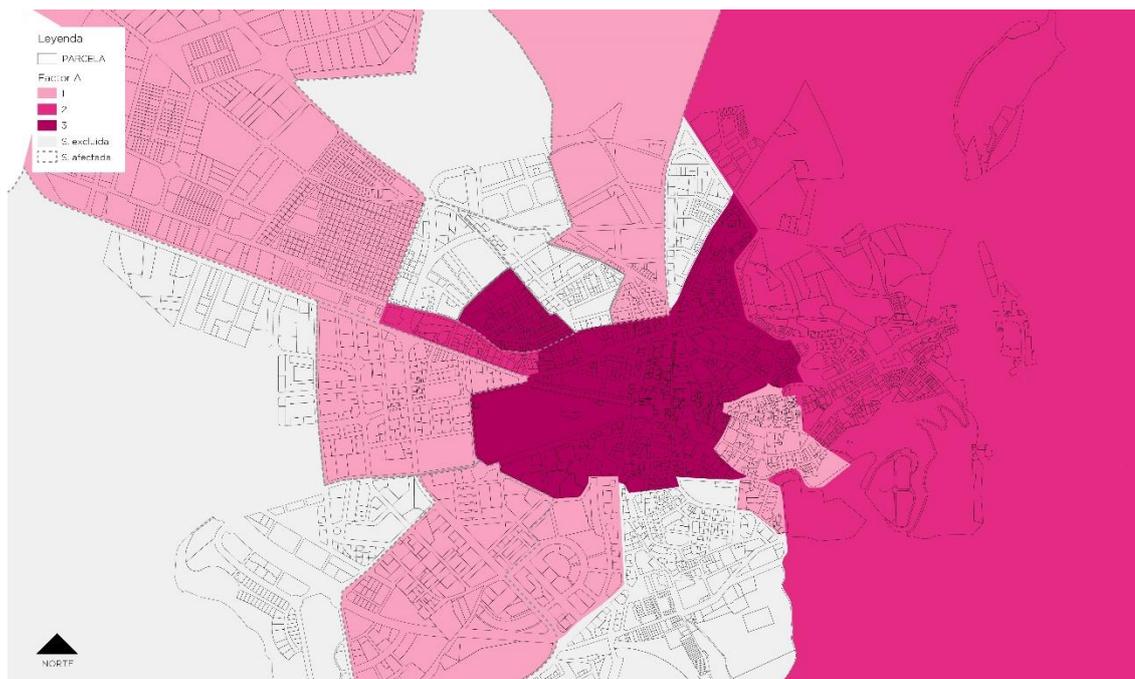
$$\text{(Población 2018 – Población 2001) / Población 2001}$$

No obstante, hay que señalar que la comparación de los datos de 2018 con los de 2001 presenta ciertas dificultades, debido al problema explicado anteriormente de que la delimitación de las secciones censales fue alterada posteriormente a la elaboración del censo de 2001. Por tanto, los datos de variación sobre algunas de ellas resultan claramente distorsionados; en otros casos han aparecido y/o desaparecido secciones, etc. Parece que este problema fue ya padecido en el momento de elaboración de la ERUCyL, toda vez que en los esquemas que en ella recogen los valores de los distintos factores no se aportan datos para las secciones que presentan los problemas descritos.

En todo caso, aún con estos problemas, se han calculado los INR conforme a los criterios de la ERUCyL, asignando puntos a cada sección censal conforme al siguiente baremo:

1. Variación inferior a -10%: 3 puntos.
2. Variación entre -10% y 0%: 2 puntos.
3. Variación superior a 0%: 1 punto.

El siguiente esquema recoge gráficamente los resultados.



Factor A ERUCyL. Variación de población 2001 – 2018.

La conclusión principal que puede extraerse del esquema es que la variación de población no resulta un dato suficientemente relevante como para discriminar de forma significativa distintos grados de vulnerabilidad entre los ámbitos considerados. La mayoría de los tejidos de la ciudad histórica y los barrios anteriores a 1980 recogen el fenómeno de pérdida de población, con descensos de población superiores al 10%.

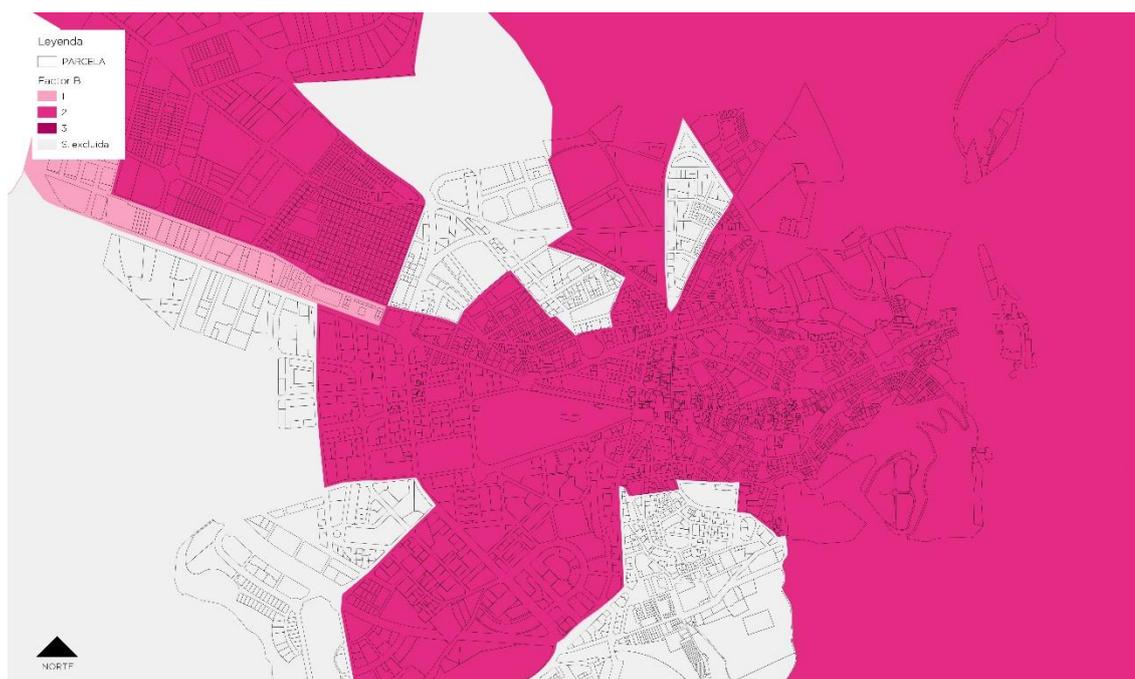
3.2.2 FACTOR B: TASA DE ENVEJECIMIENTO

La Tasa de Envejecimiento se ha calculado para cada sección censal a partir de los datos del Padrón de Población de 2018, como porcentaje de la población mayor de 65 años sobre la población total.

Siempre conforme a la ERUCyL, en función del valor obtenido se asigna una puntuación que arroja el Factor B para cada sección censal, conforme a lo siguiente:

1. Tasa superior a 35%: 3 puntos.
2. Tasa entre 15% y 35%: 2 puntos.
3. Tasa inferior a 15%: 1 punto.

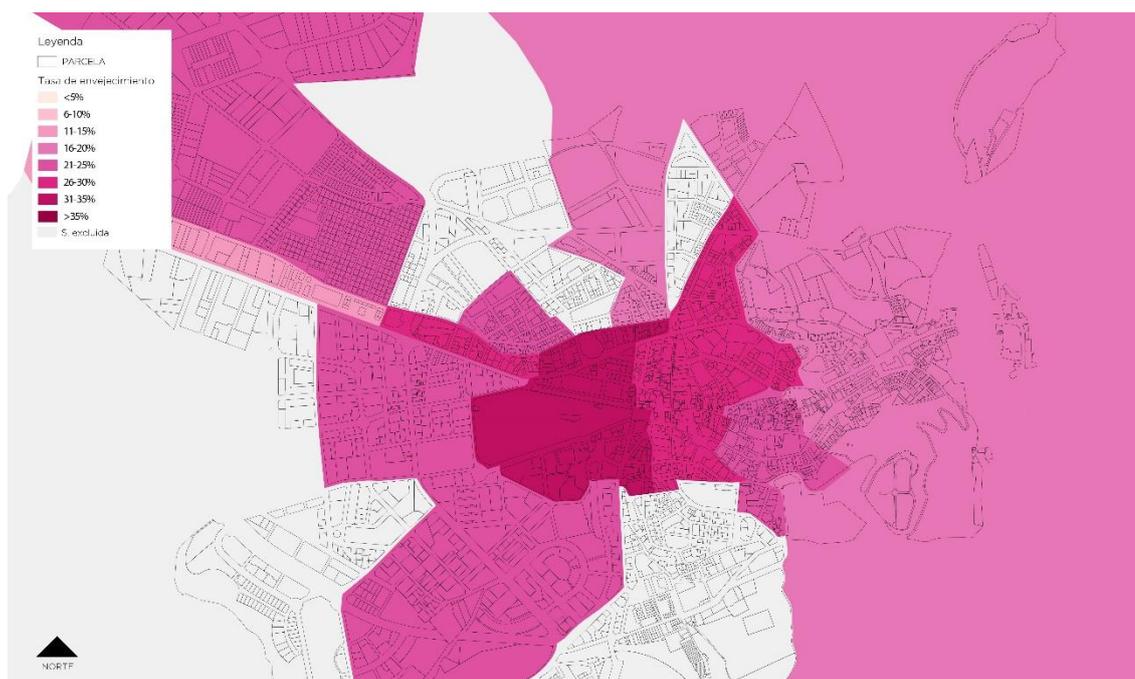
El siguiente esquema recoge gráficamente los resultados.



Factor B ERUCyL. Tasa de envejecimiento.

Visto el esquema, cabe comentar que la gran mayoría de las secciones censales presentan gran homogeneidad en cuanto a la tasa de envejecimiento, de tal manera que tampoco en este caso parece un dato con suficiente entidad como para discriminar secciones en función de su vulnerabilidad. El Factor B tendría valor 2 para prácticamente la totalidad de las opciones barajadas, por lo que tampoco es un dato que ayude a la elección.

No obstante, debe señalarse que, si abrimos los intervalos de clasificación de la tasa, planteando más de los 3 que plantea la ERUCyL, sí que obtendríamos una mayor discriminación de zonas conforme a este criterio. El siguiente esquema recoge los resultados de una clasificación con 8 intervalos, donde puede apreciarse que tal planteamiento ofrecería una información más detallada en relación con la evaluación de la tasa de envejecimiento como factor de vulnerabilidad.



Tasa de envejecimiento con 8 intervalos.

El análisis de este esquema confirma el valor destacado de la tasa de envejecimiento para el entorno de la Plaza de Toros y de La Dehesa, así como para el Centro Histórico y el entorno de Barnuevo y el margen norte de la Avenida Valladolid hasta su encuentro con la Avenida Constitución.

3.2.3 FACTOR C: TASA DE PARO

La Tasa de Paro habría de calcularse para cada sección censal como porcentaje de población en paro sobre el total de población en edad activa (16-65 años).

Al no disponer de datos de relativos a la tasa de paro por sección censal, la ERUCyL sugiere un cálculo a partir de la diferencia entre población potencialmente activa (población entre los 16 y los 65 años) y el número de ocupados:

$$\text{(Población entre 16 y 65 años – Población ocupada)} / \text{Población entre 16 y 65 años}$$

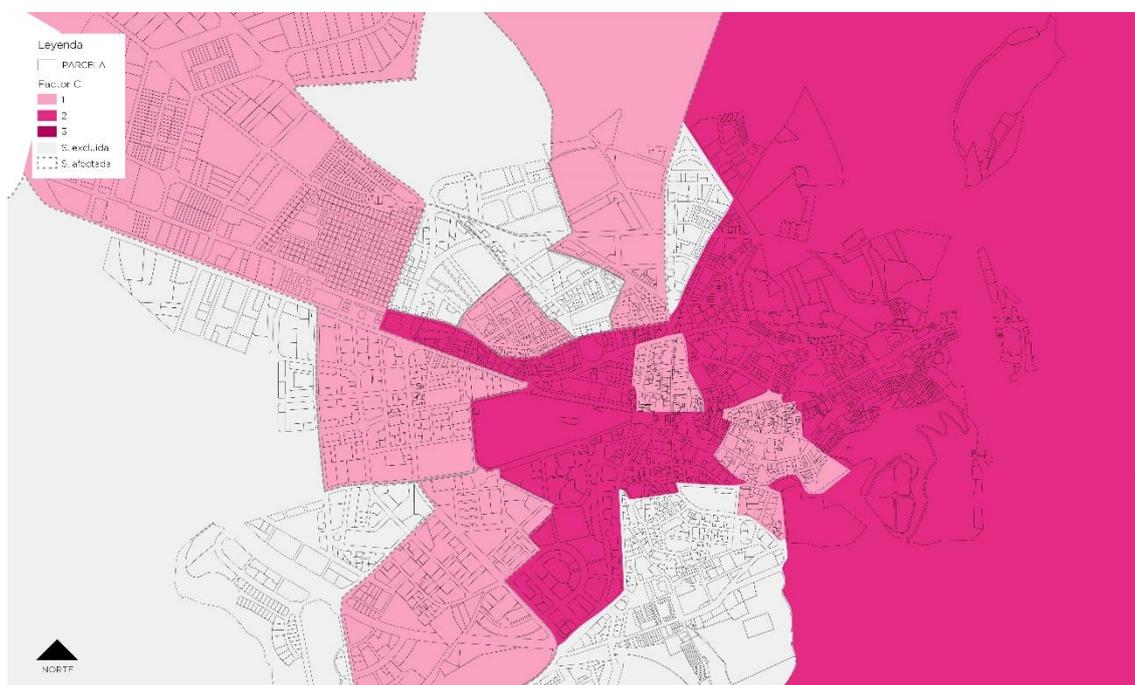
La ERUCyL establece en las fichas del anexo de Soria unas tasas de paro (2011) entre media y baja, diferenciando claramente entre Oeste y Este. Aunque estos datos hacen referencia a los distritos censales, debido a que su obtención por sección censal no es posible al tener secciones con poca población y con muy poca población activa, por lo que hay datos que el propio INE marca como posibles datos con errores.

Por lo tanto, para el cálculo de este factor, se han utilizado los datos existentes en el Censo de Población y Vivienda de 2001, y se ha aplicado la tasa de personas “no ocupadas”. A pesar de tratarse de datos de 2001, se considera la hipótesis de que la tendencia extraída del análisis no debe ser muy diferente de la situación actual, permitiendo establecer diferencias entre las distintas secciones censales.

La baremación planteada en la ERUCyL para la obtención del Factor C a partir de esta tasa es la siguiente:

- a. Tasa superior a 40%: 3 puntos.

- b. Tasa entre 32% y 40%: 2 puntos.
- c. Tasa inferior a 32%: 1 punto.



Factor C ERUCyL. Tasa de personas “no ocupadas”.

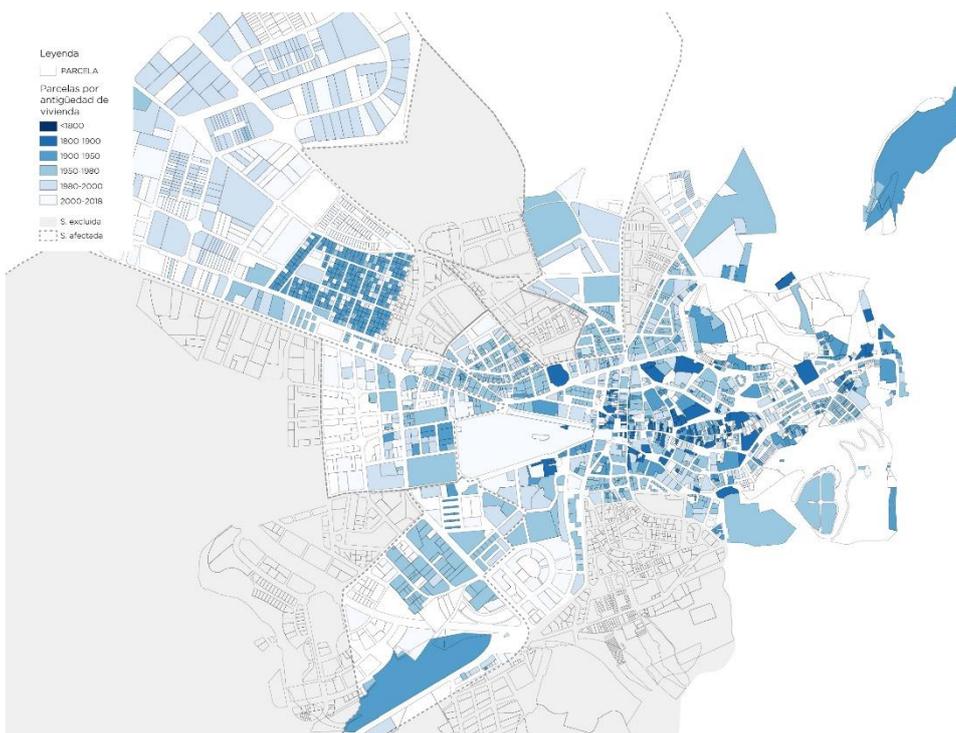
Al utilizar los datos para el cálculo con un nivel de desagregación por sección censal, podemos observar que las tendencias varían sobre las conclusiones extraídas por distritos, viéndose más afectadas las áreas al este del municipio y al norte y sur de La Dehesa. Cabe destacar que ninguna de las secciones supera el 40% de personas “no ocupadas”.

3.2.4 FACTOR D: ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VIVIENDAS

El Factor D se calcula a partir del porcentaje del número de viviendas construidas con anterioridad a 1981 sobre el total de viviendas del ámbito.

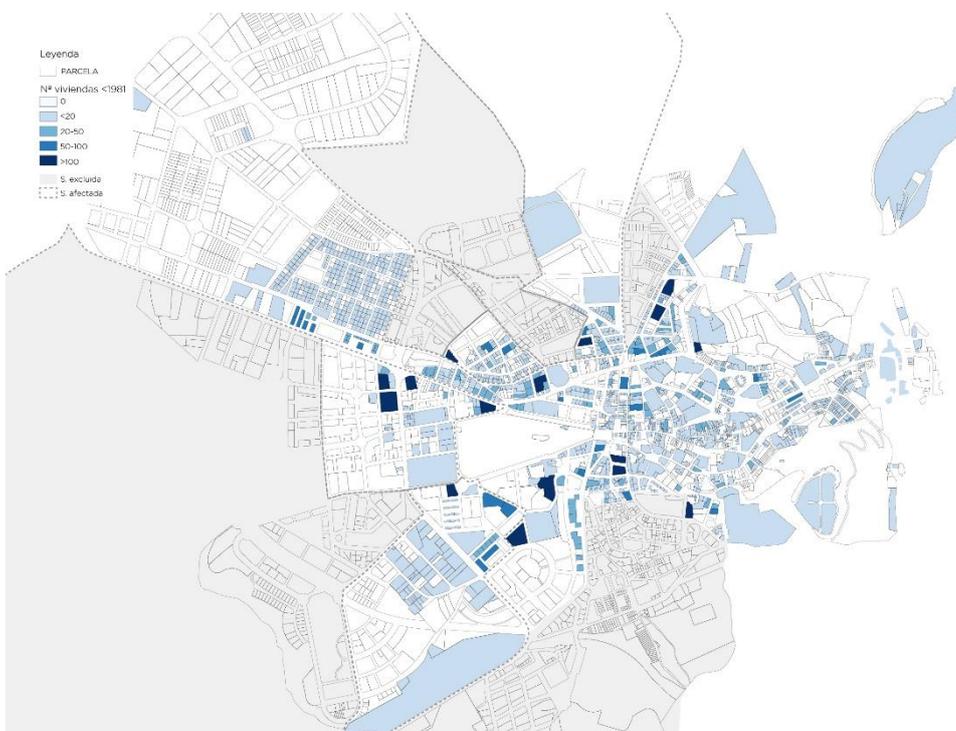
El Censo de Población y Vivienda de 2011 ofrece el número de viviendas de cada sección censal, por intervalos de antigüedad. No obstante, para el cálculo del factor se ha recurrido a los datos del Catastro de Urbana, obtenidos de la Sede Electrónica del Catastro, pues al ofrecer los datos desagregados por edificio permiten realizar un análisis más pormenorizado.

La siguiente imagen recoge una caracterización del parque edificado de Soria, distinguiendo las edificaciones por su antigüedad.



Antigüedad de la edificación en el centro de Soria. Fuente: Sede Electrónica del Catastro

Además, como se observa en la siguiente imagen, para profundizar en la caracterización del parque edificado, se han distinguido las parcelas con una antigüedad anterior a 1981, según su número de viviendas.

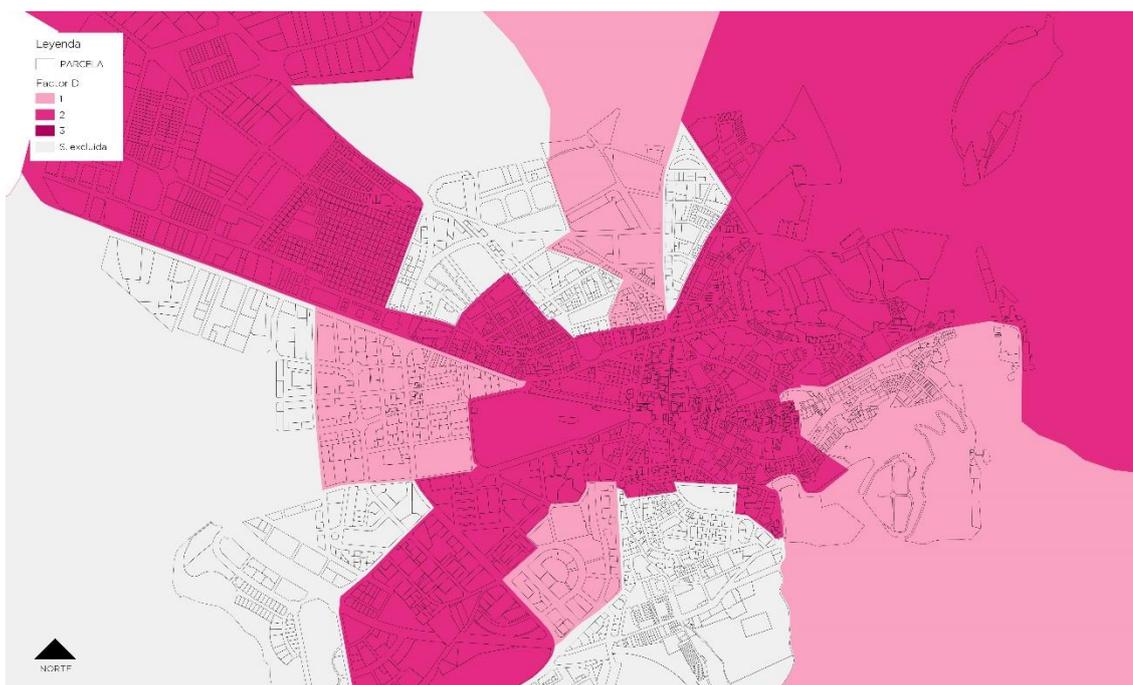


Número de viviendas por parcela anteriores a 1981. Fuente: Sede Electrónica del Catastro

Siempre conforme a la ERUCyL, el valor del factor D se calcula a partir de la proporción de viviendas anteriores a 1981 sobre el total de viviendas del ámbito, conforme a lo siguiente:

1. Superior a 70%: 3 puntos.
2. Entre 40% y 70%: 2 puntos.
3. Inferior a 40%: 1 punto.

Con este criterio, la siguiente imagen recoge los valores obtenidos para el Factor D.



Factor D ERUCyL. Antigüedad de la edificación.

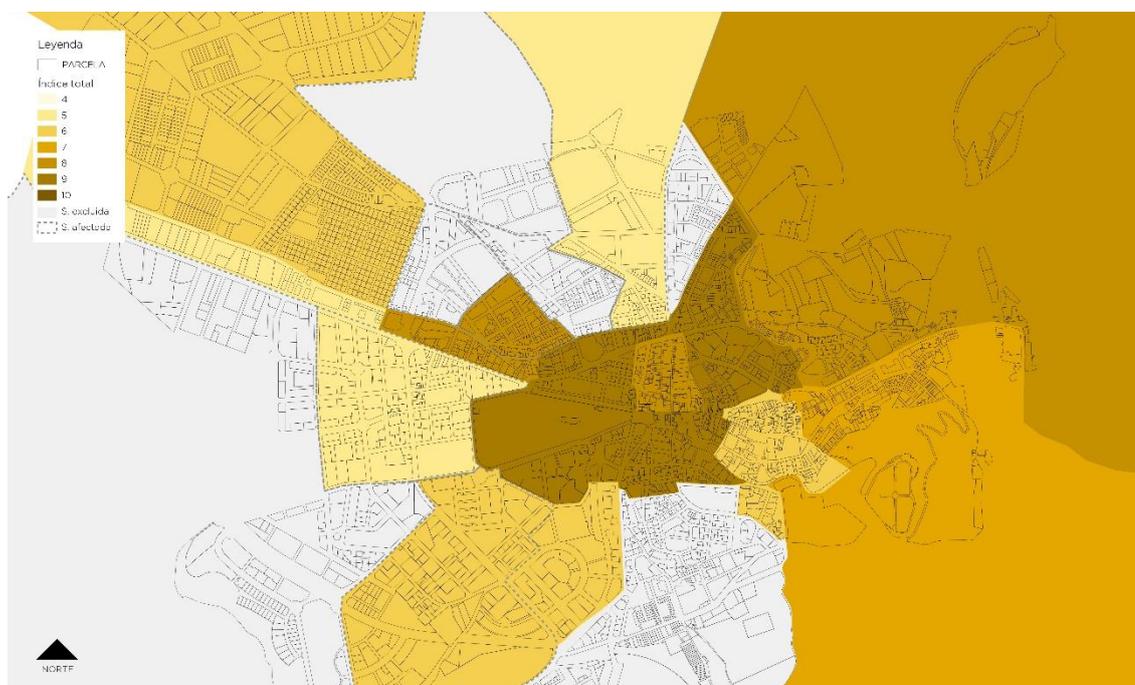
Del análisis de este esquema se desprende que la distribución del parque viviendas anteriores a 1981 está distribuida de forma más o menos homogénea entre el Centro Histórico y el margen del río Duero, el entorno de La Dehesa y la Barriada Yagüe.

Merece la pena señalar que es entre el Centro Histórico y el río Duero, y Barnuevo, donde se concentra el mayor número de viviendas con más antigüedad en términos absolutos.

3.3 ÍNDICE DE NECESIDAD DE REGENERACIÓN (INR)

El índice de Necesidad de Regeneración se calcula sumando el valor obtenido para los 4 factores en cada sección censal.

La siguiente imagen recoge los valores de INR obtenidos.



INR ERUCyL. Valores finales para las secciones censales del centro de Soria.

La primera conclusión tras el cálculo del INR viene a confirmar parcialmente la obtenida en el fichero de ciudades de la ERUCyL en el sentido de ratificar una notable vulnerabilidad relativa del entorno de la Avenida Valladolid. Sin embargo, en el recálculo efectuado aparecen con igual INR, en algunos casos superior, los ámbitos desde el entorno de La Dehesa hacia el río Duero. Algunos de estos, no tenían ningún valor asignado en el análisis de la ERUCyL.

En cualquier caso, conforme a lo comentado en el análisis de factores, debe tenerse en cuenta que los ámbitos que destacan lo hacen fundamentalmente debido a la tasa de variación de la población y de población “no ocupada” (factores A y C), dada la homogeneidad de los otros dos. Ello obliga a tomar con cautela los resultados, toda vez que esos dos datos parecen insuficientes para discriminar zonas en la ciudad conforme a criterios de vulnerabilidad, ya que no incorporan perfil socioeconómico, tipos de tenencia, ocupación del parque, etc.

4. VULNERABILIDAD: OTROS PARÁMETROS OBJETIVOS

4.1 FACTORES ADICIONALES

Tal y como se justifica en el apartado anterior, parece necesario complementar los criterios de vulnerabilidad manejados por la ERUCyL para introducir otros matices relevantes de tipo socioeconómico y sobre el estado de la vivienda, con el fin de obtener un criterio de diferenciación más preciso entre distintas áreas de ciudad en función de su vulnerabilidad.

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

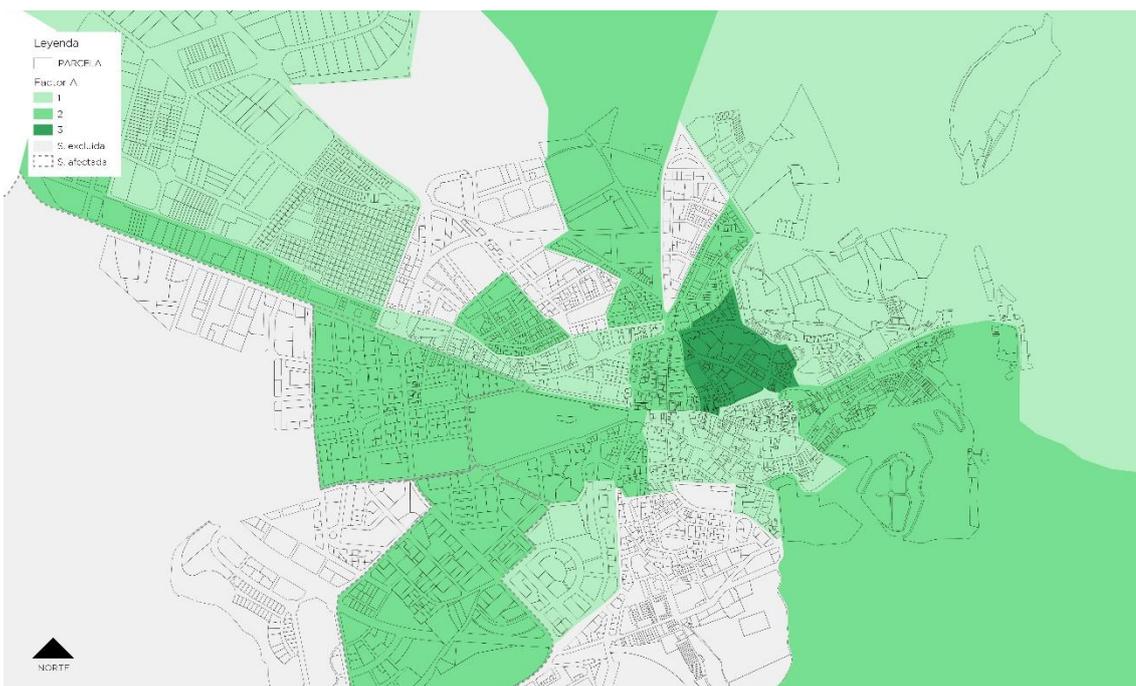
1. FACTOR E: Porcentaje de población inmigrante.
2. FACTOR F: Porcentaje de población sin estudios.
3. FACTOR G: Porcentaje de viviendas vacías.
4. FACTOR H: Porcentaje de viviendas en alquiler.
5. FACTOR I: Porcentaje de viviendas con superficie útil menor de 60 m².
6. FACTOR J: Porcentaje de viviendas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

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

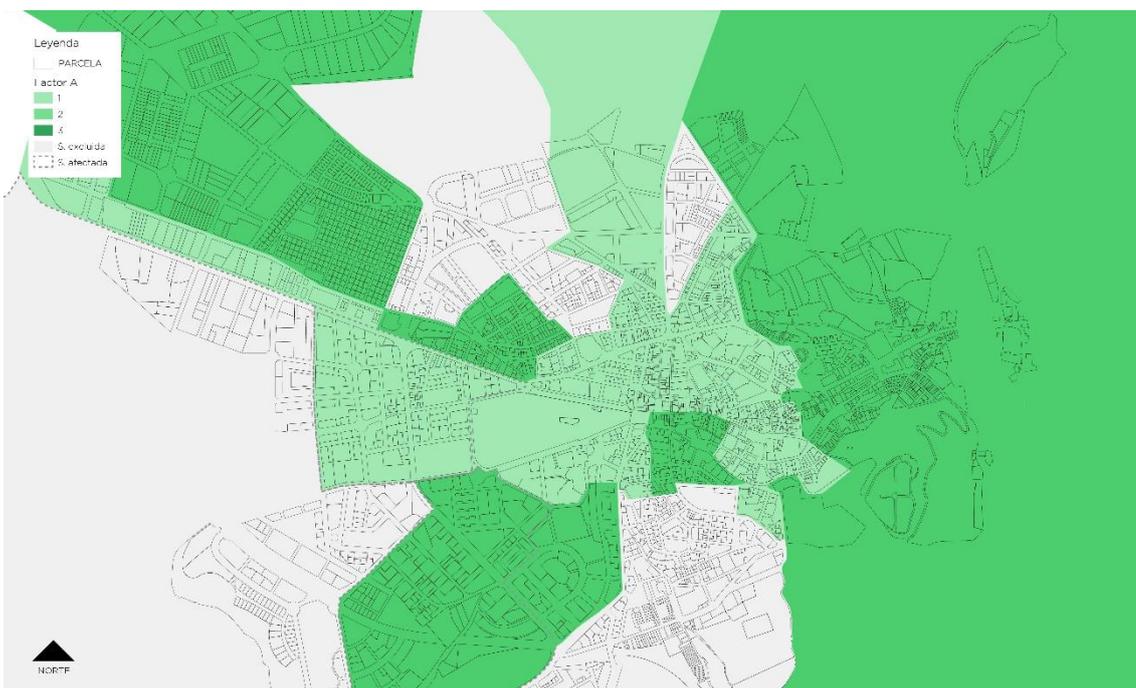
El siguiente cuadro recoge los valores propuestos para cada factor en función de los resultados obtenidos.

FACTORES	VALOR		
	1	2	3
FACTOR E: % Población Inmigrante	<10	10-25	>25
FACTOR F: % Población sin estudios	<5	5-10	>10
FACTOR G: % Viviendas vacías	<10	10-30	>30
FACTOR H: % Viviendas en alquiler	<10	10-25	>25
FACTOR I: % Viviendas menores de 60 m ²	<5	5-10	>10
FACTOR J: % Viviendas sin Ascensor	<25	25-50	>50
FACTOR J: % Viviendas en estado deficiente	<5	5-10	>10

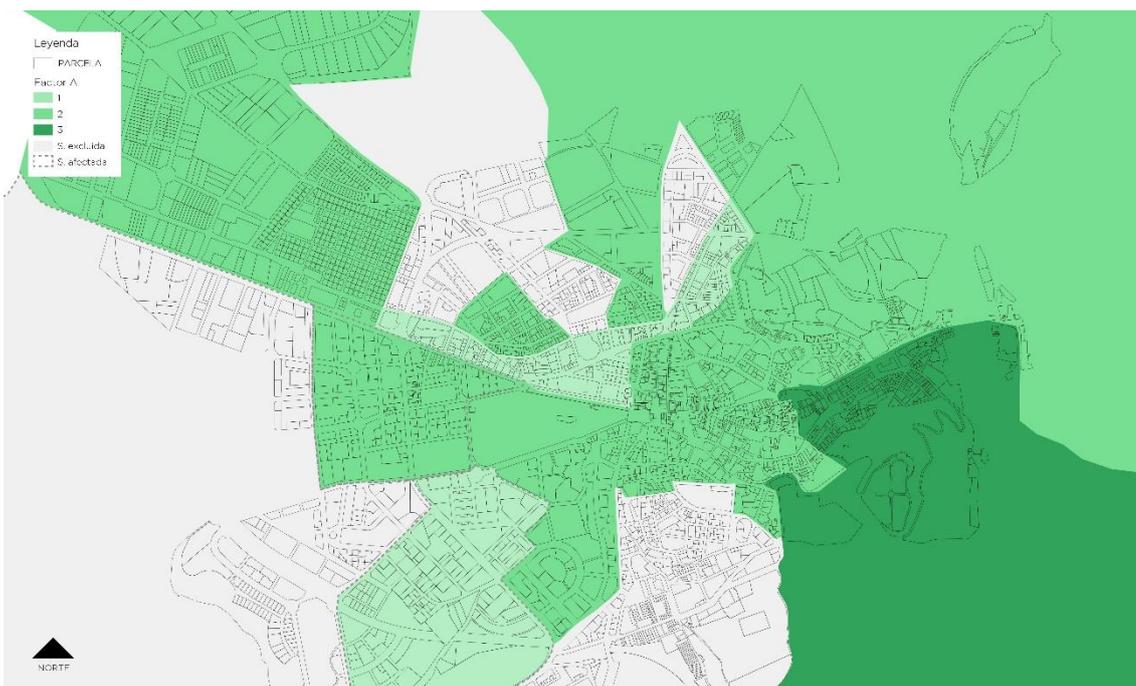
Conforme a lo recogido en el apartado anterior, las siguientes imágenes recogen los factores adicionales calculados para cada una de las secciones censales.



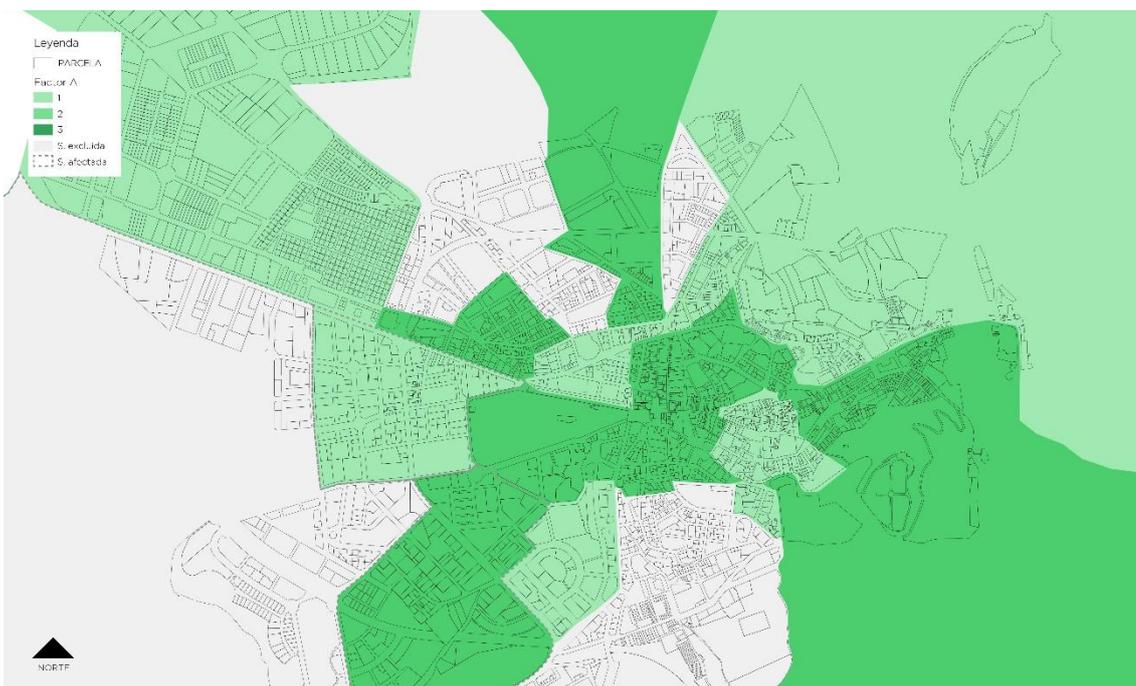
Factor E: Porcentaje de población inmigrante.



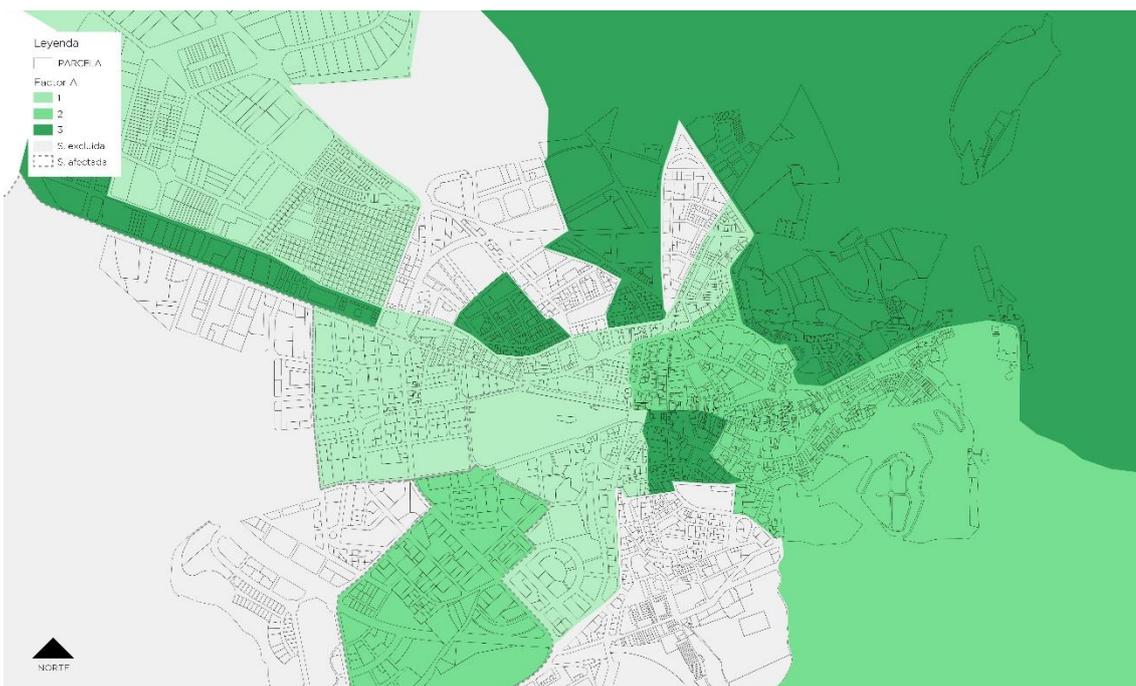
Factor F: Porcentaje de población sin estudios



Factor G: Porcentaje de viviendas vacías.



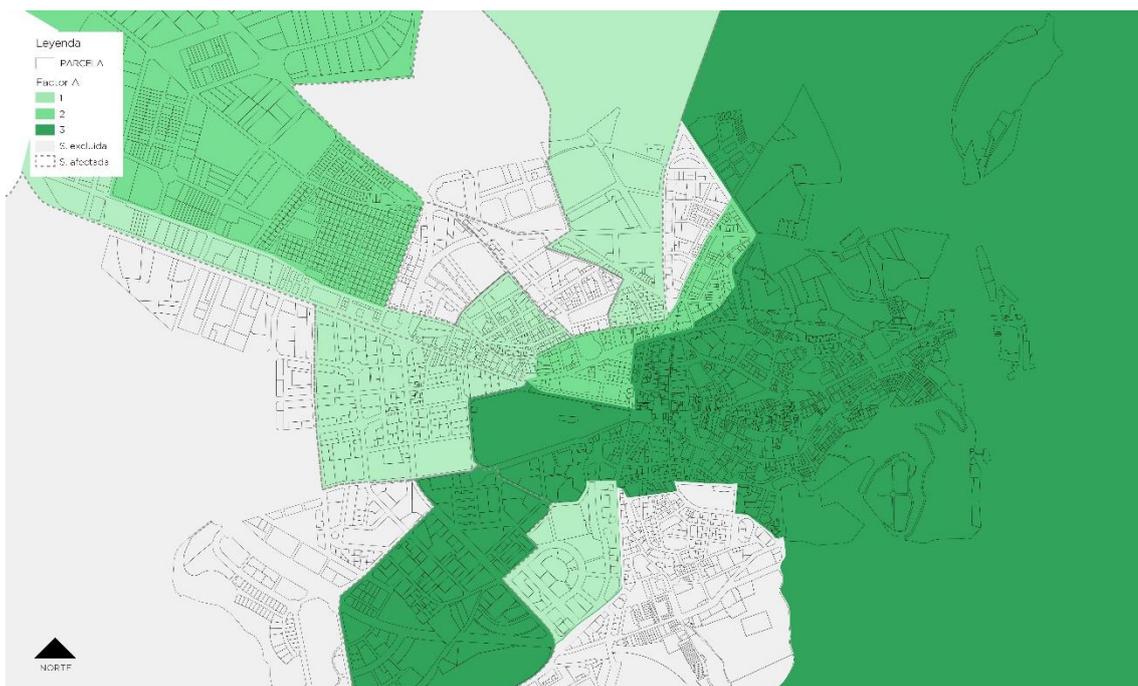
Factor H: Porcentaje de viviendas en alquiler.



Factor I: Porcentaje de viviendas menores de 60 m²



Factor J: Porcentaje de viviendas sin ascensor.

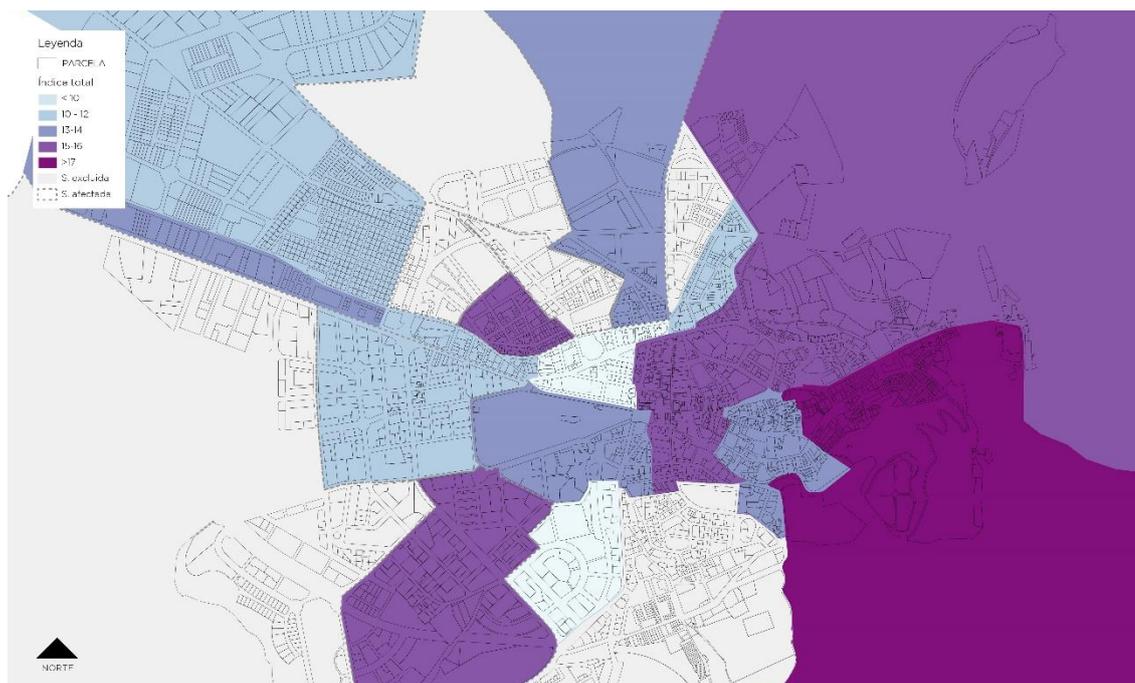


Factor K: Porcentaje de viviendas en estado deficiente, malo o ruinoso.

4.2 CORRECCIÓN DEL INR

4.2.1 ÍNDICE RESULTANTE DE LOS FACTORES ADICIONALES

Con los datos obtenidos de los factores adicionales considerados, obtendríamos un primer INR complementario que ajustaría la valoración de vulnerabilidad en las secciones censales introduciendo criterios de tipo socioeconómico y sobre la vivienda. Su distribución espacial se recoge en la siguiente imagen.



INR Complementario. Resultado de agregación de los factores considerados, adicionales a la ERUCyL.

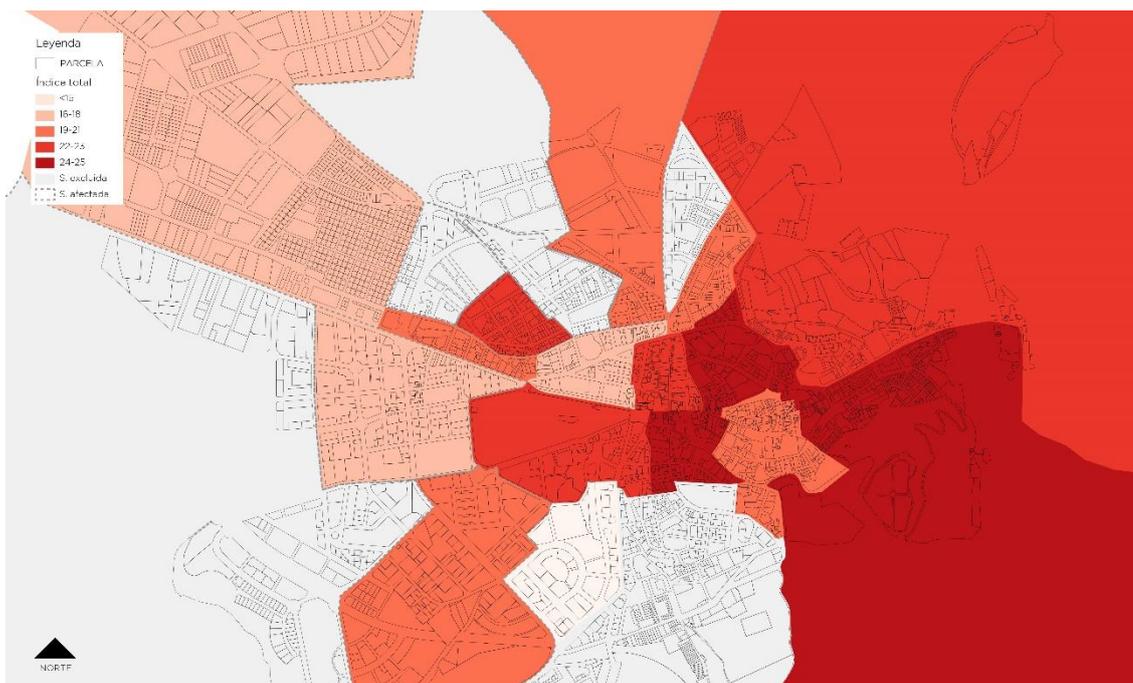
En particular, es interesante destacar cómo el ámbito desde el Centro Histórico hasta el río Duero ve aumentada su valoración de vulnerabilidad al incorporar otros parámetros de caracterización del perfil socioeconómico y en relación a la vivienda. Esto permite establecer una diferenciación con respecto al entorno de La Dehesa, salvo la zona del Grupo San Andrés, que también se destacaba como un ámbito de vulnerabilidad según los criterios de la ERUCyL.

Por otra parte, es interesante también destacar cómo el ámbito de Barnuevo ve disminuida su valoración con esta caracterización.

4.2.2 INR CORREGIDO

Por último, sumamos para cada sección censal el valor del INR calculado conforme a la ERUCyL y el INR complementario calculado conforme al apartado anterior, que incorpora los factores adicionales descritos. Obtenemos un INR corregido que integra de forma más completa las distintas variables relevantes a la hora de definir el grado de vulnerabilidad de una zona urbana.

La siguiente imagen recoge el resultado final por secciones censales.



INR Corregido, sumando el INR de la ERUCyL y el resultante de los factores adicionales considerados.

Como conclusión final obtenemos una selección de ámbitos más ajustada a criterios objetivos de vulnerabilidad, donde los ámbitos que destacaban por su INR considerando sólo los parámetros de la ERUCyL difieren significativamente de los que resultan al incorporar otros que completan el perfil edilicio y socioeconómico de cada sección.

5. INCORPORACIÓN DE LA VISIÓN LOCAL

5.1 ALTERNATIVAS Y PROCESO DE SELECCIÓN

Como tercer filtro dentro del proceso de selección de ámbitos aptos para la declaración de ARU, la metodología seguida plantea la incorporación de la percepción local de la vulnerabilidad. A tal efecto, a lo largo de los meses de junio y julio de 2019 se realizó un trabajo conjunto entre los servicios técnicos municipales y el equipo redactor, con el objeto de afinar la identificación de los ámbitos con mayor necesidad de regeneración, a partir del conocimiento de la realidad local aportado por las instancias del Ayuntamiento de Soria implicadas en el proceso.

Del análisis de los resultados del cálculo de INRs recogido en el apartado 4.2 de la presente memoria, se desprende que las áreas de Soria que reunirían condiciones preferentes de vulnerabilidad, con vistas a la delimitación de un ARU, serían aquellas situadas al este del casco histórico, entre éste y el río Duero. Se trata de una zona muy heterogénea en cuanto a tipologías, antigüedad de la edificación, calidad y estado de conservación, en la que alternan edificios con alto valor patrimonial (Catedral de San Pedro, Convento de Carmelitas) con bloques de vivienda colectiva de los años 60 del siglo XX y promociones más recientes.

Sobre esta área el equipo redactor planteó una primera propuesta de delimitación basada en las promociones unitarias identificadas en la ERUCYL, incluyendo los conjuntos de Pradillo, San Saturio, Matadero, Miguel Álvarez y Barrio de San Pedro. Tras un primer análisis, fue ampliada al grupo de casas baratas de Ntra. Sra. De Calatañazor y la barriada de baja densidad de su entorno.



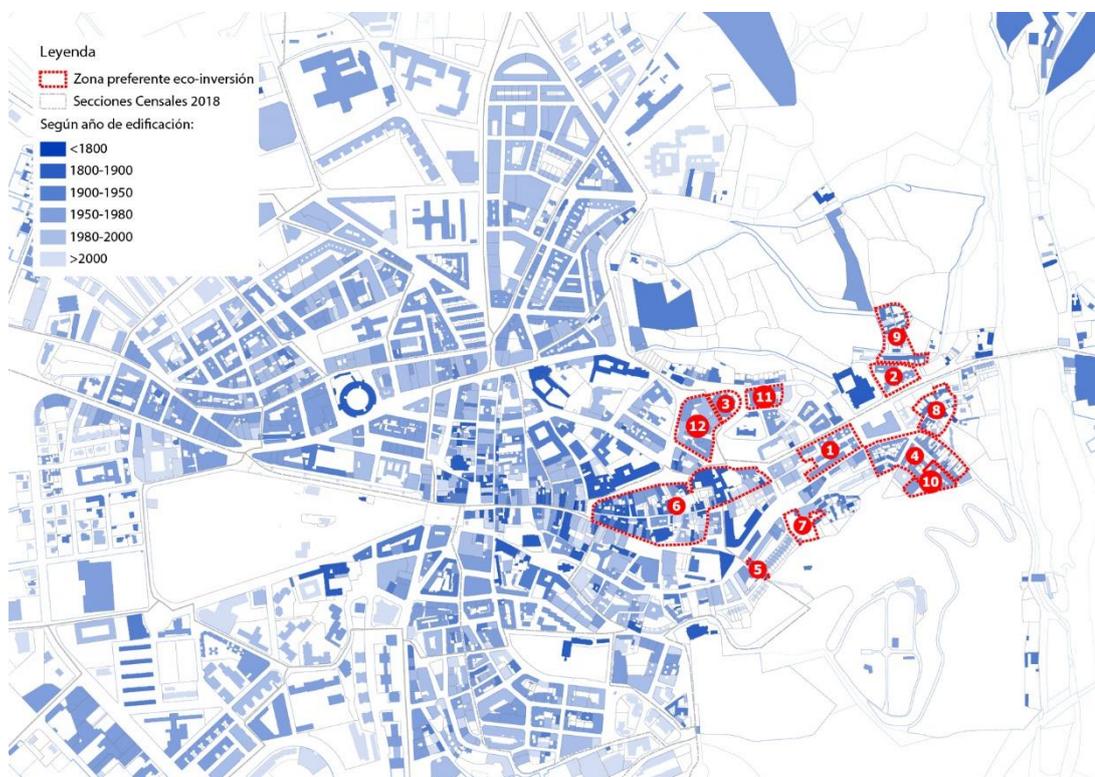
Primeros tanteos de delimitación entre el casco y el río Duero.

A partir del análisis más pormenorizado de estas alternativas y de las observaciones formuladas por los responsables municipales, se detectó la necesidad de ampliar el ámbito en su parte occidental, hacia el casco, con los siguientes objetivos:

1. Aumentar el número de viviendas incluidas, toda vez que la existencia en la zona de grupos que ya han podido ser objeto de alguna actuación rehabilitadora subvencionada, podría determinar que el número de viviendas que pudieran optar a nuevas ayudas públicas fuera excesivamente reducido.

2. La gran superficie ocupada en la zona por algunas dotaciones y edificios de valor patrimonial provocaba que la extensión del ámbito no se correspondiera necesariamente con un mayor número de viviendas.
3. La inclusión de una pieza al este del ámbito con un gran número de viviendas unifamiliares, que en principio no son prioritarias a efectos de ayudas públicas, aconseja limitar la delimitación en esta zona, extendiéndola mejor hacia el casco.
4. Conveniencia de incorporar espacios públicos y tejido residencial entre las barriadas orientales y la parte más central del casco, con el objeto de paliar los problemas de conexión entre ambas. Se trata de superar la sensación de relativo aislamiento respecto del centro de la ciudad que se detecta en estas zonas, como consecuencia del desnivel topográfico existente y de la localización de los elementos de centralidad urbana más hacia la zona oeste del casco.
5. Conveniencia de dar continuidad a actuaciones iniciadas por el Ayuntamiento de Soria en el marco del proyecto LIFE+ People CO2Cero, en el que se establece un Área de Eco-inversión Preferente (AEP) para el establecimiento de medidas especiales de impulso y promoción de la inversión en ahorro y eficiencia energética en hogares y empresas. El AEP se elige vinculada al Corredor Urbano CO2Cero, el ámbito que une la plaza Mayor con la zona de las Márgenes del Duero, por tratarse de un área en estado de deterioro, con inmuebles en ruina, zonas degradadas, solares vacíos, etc.

Se propone, por tanto, coordinar y reforzar el trabajo iniciado a partir del proyecto LIFE+, que contemplaba en sus objetivos la regeneración urbana, e incidir en la vinculación del centro urbano con las Márgenes del Duero, aspiración recurrente y no conseguida de los distintos planes de la ciudad.



Delimitación de ámbitos dentro del Área de Eco-inversión Preferente

5.2 CONCLUSIONES

Como colofón del análisis descrito y de las aportaciones municipales, se definió como idóneo un ámbito que recoge las promociones de vivienda más antiguas, situadas a lo largo del trazado de la travesía de la N-234 al este del casco, incorporando los barrios del entorno de la Plaza de San Pedro, la parte baja de las calles Real y Postas, el entorno de La Arboleda, los grupos de Pradillo y San Saturio, etc.; e incluyendo también la manzana entre la Plaza del Carmen y la Calle Zapatería, valorada como espacio de transición entre al casco histórico y el ensanche oriental de la ciudad.

La incorporación de ésta última podría ser discutible por no presentar similitudes ni características de homogeneidad con el tejido urbanístico del resto de la pieza delimitada. No obstante, puede justificarse su inclusión por la presencia de espacios de oportunidad aptos para intervenciones de carácter público, que permitan abordar la mejora de las condiciones de conexión, accesibilidad y continuidad entre la zona baja de la ciudad y su casco histórico.

El ámbito así delimitado se indica gráficamente en el Plano nº 16 que se adjunta y en la siguiente imagen.



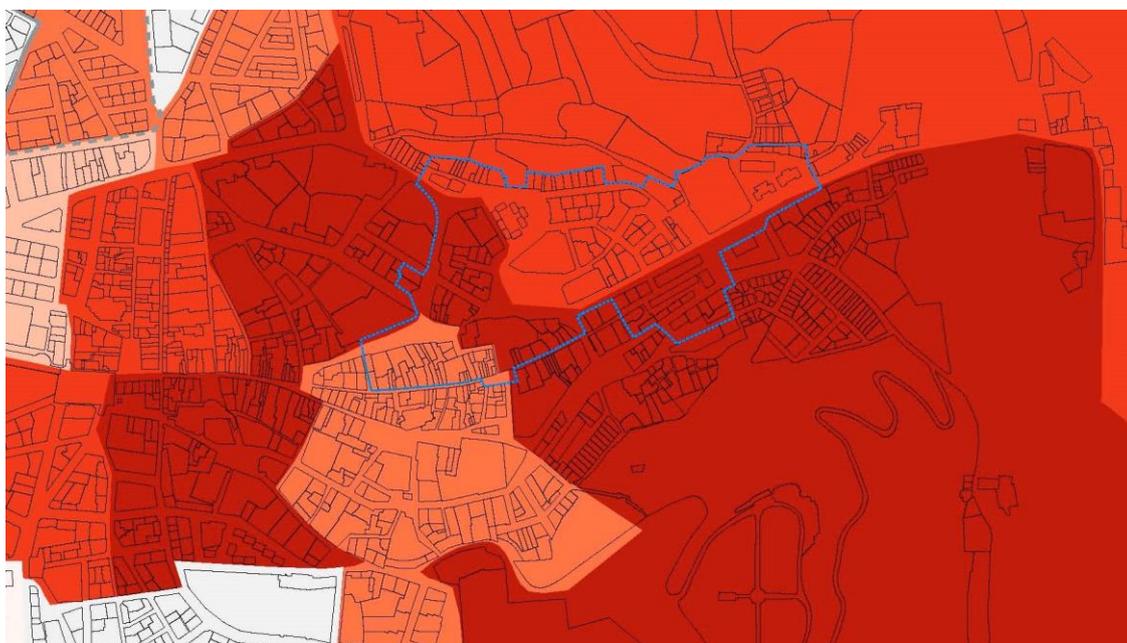
Delimitación del ámbito propuesto para ARU.

6. ANÁLISIS PORMENORIZADO

6.1 VALIDACIÓN DE LAS CONDICIONES DE VULNERABILIDAD

Una vez definido un ámbito como consecuencia de la incorporación de la visión local, procede la valoración de su aptitud como área vulnerable en función de los criterios de la ERUCyL y los indicadores corregidos, conforme al proceso anteriormente descrito.

El siguiente esquema recoge la delimitación del ámbito superpuesta a los valores de INR corregido calculados para las diferentes zonas. En él se puede apreciar cómo la mayor parte del ámbito tiene unos valores de INR entre 22 y 25, siendo 25 el máximo. La excepción es el área entre Zapatería y Plaza del Carmen, que se ha incorporado más por su papel urbano de nexo entre las zonas alta y la baja de la ciudad que por sus condiciones de vulnerabilidad. En ella podrán plantearse actuaciones sobre el espacio público vinculadas a la accesibilidad e interconexión de los barrios con el centro.



6.2 ANÁLISIS

Como siguiente escalón del proceso de determinación del ARU, se ha efectuado un estudio manzana a manzana de los distintos grupos que se integran en el ámbito, con el objeto de confirmar su aptitud para la declaración de ARU, en las siguientes direcciones:

1. Análisis sobre datos catastrales: Los datos del catastro, desagregados a nivel de parcela, permiten obtener datos pormenorizados por manzanas del estado de edificación, usos, edificabilidad, ocupación, edad, usos de espacios libres privados, etc.

2. Trabajo de campo: El trabajo de campo pormenorizado sobre estos ámbitos permitirá completar el análisis estadístico con la percepción visual, la calidad del paisaje urbano del lugar, el deterioro del patrimonio edificado, etc.
3. Análisis cualitativo del espacio urbano: atendiendo al estado, calidad y mantenimiento de la urbanización, al confort ambiental y acústico, la accesibilidad y puntos negros, la cantidad y calidad de la actividad terciaria.
4. Estado de las redes de servicios: a partir de la información suministrada por los servicios municipales.

El resumen de las conclusiones de este análisis se recoge en la descripción del apartado siguiente y en las fichas descriptivas que integran el apartado 7.2 de la presente memoria.

6.3 ÁMBITOS INCLUIDOS

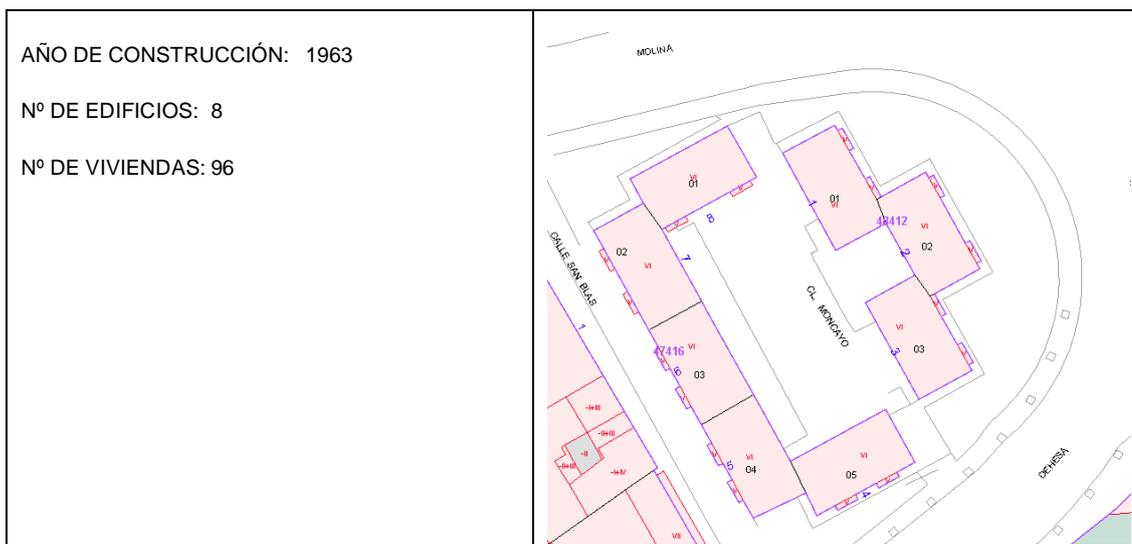
A pesar de ser un ámbito heterogéneo, cabe distinguir en su interior una serie de unidades de promoción o manzanas con características comunes que permiten aproximarnos al análisis de sus características.

A continuación se describen los principales grupos residenciales identificados, con sus características básicas. Del análisis de cada ámbito se han excluido los edificios de construcción posterior a 1981, no necesitados a priori de actuaciones de rehabilitación significativas; así como los que presentan condiciones más favorables a la renovación o sustitución que a la rehabilitación.

Se contemplan así los siguientes grupos:

1. Pradillo
2. San Saturio.
3. San Martín.
4. Santísima Trinidad.
5. Matadero.
6. Pozo Albar.
7. Miguel Álvarez
8. San Pedro.
9. Arco de los Condes de Gomara.
10. Calle Arboleda.
11. Plaza del Carmen.
12. Zapatería.

6.3.1 PRADILLO

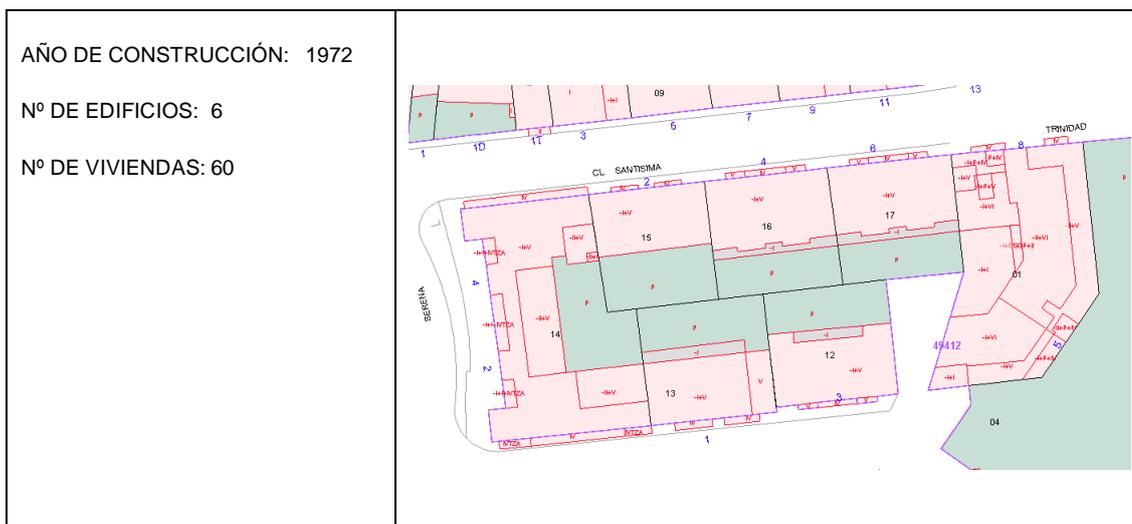


REF. CATASTRAL		AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA (nº plantas)	Nº TOTAL VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
48412	01	1963	6	12	107	642
48412	02	1963	6	12	106	636
48412	03	1963	6	12	107	642
47416	01	1963	6	12	103	618
47416	02	1963	6	12	106	618
47416	03	1963	6	12	105	630
47416	04	1963	6	12	106	618
47416	05	1963	6	12	108	648



Imágenes: Elaboración propia

6.3.2 SAN SATURIO

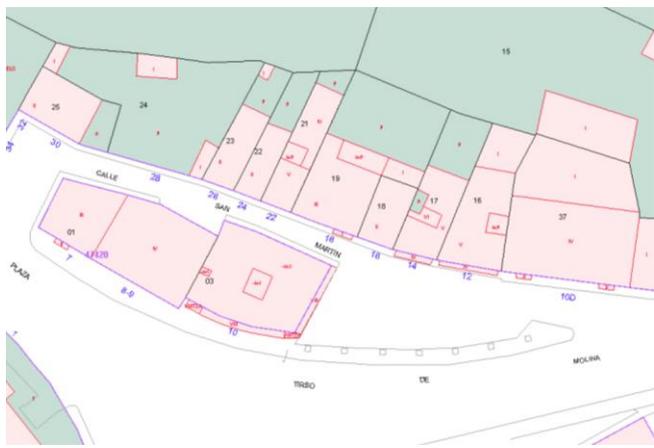


REF. CATASTRAL	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA (nº plantas)	Nº TOTAL VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
49412	12	5	10	276	984
49412	13	5	10	289	936
49412	14	5	10	600	2.981
49412	15	5	10	261	844
49412	16	5	10	283	1.057
49412	17	5	10	279	1.030



Imágenes: Elaboración propia

6.3.3 SAN MARTÍN

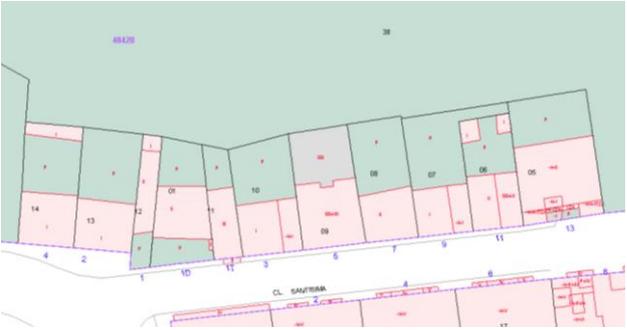
<p>AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1900 - 1995</p> <p>Nº DE EDIFICIOS: 10</p> <p>Nº DE VIVIENDAS: 50</p>	
---	--

REF. CATASTRAL	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA (nº plantas)	Nº TOTAL VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
47420	01	3 /4	9	321	1.175
47420	03	10	25	263	2.964
48420	37	3	1	480	1.263
48420	16	4	3	189	726
48420	17	5	5	174	580
48420	18	2	1	67	136
48420	19	2	1	366	444
48420	21	4	3	125	440
48420	22	2	1	97	110
48420	23	2	1	111	148
			50		



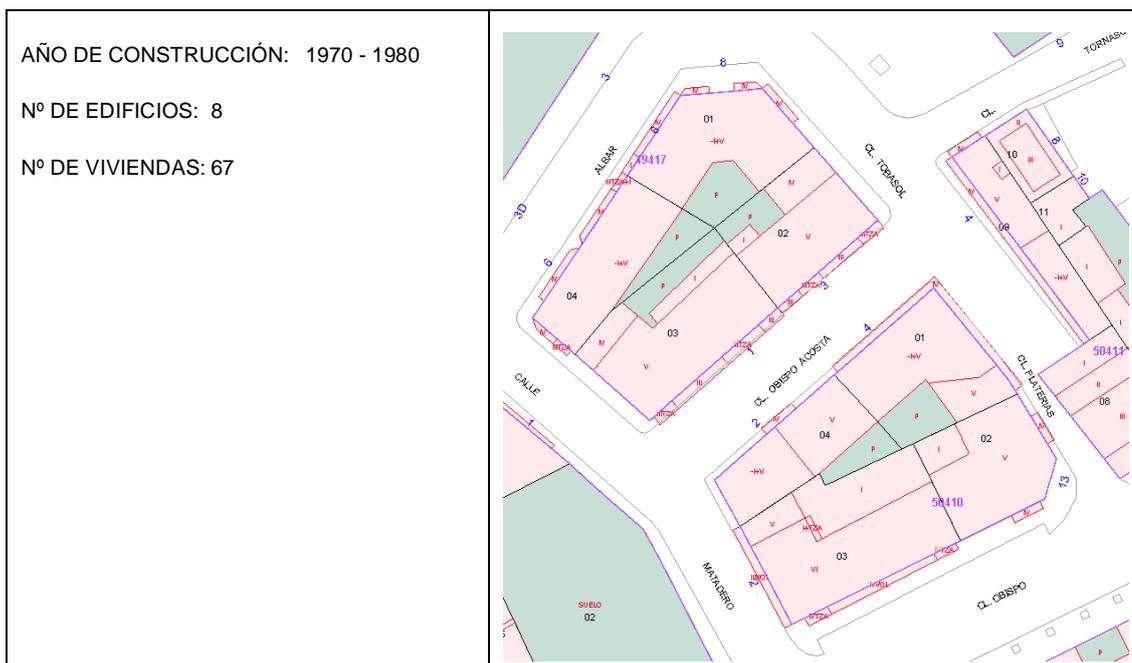
Imágenes: Elaboración propia

6.3.4 SANTÍSIMA TRINIDAD

<p>AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1949 - 1998</p> <p>Nº DE EDIFICIOS: 11</p> <p>Nº DE VIVIENDAS: 17</p>	
---	--

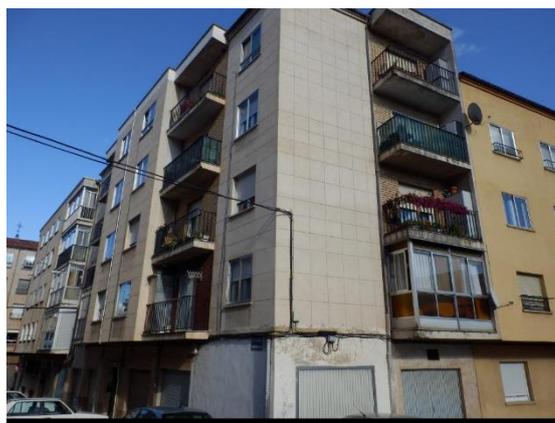
REF. CATASTRAL		AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA (nº plantas)	Nº TOTAL VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
48420	01	1952	2	1	204	186
48420	05	1985	2	2	321	556
48420	06	1960	2	1	381	236
48420	07	1950	1	1	235	114
48420	08	1950	2	2	208	84
48420	09	1998	4	5	232	595
48420	10	1960	2	1	221	135
48420	11	1952	3	1	97	192
48420	12	1960	2	1	84	112
48420	13	1949	1	1	226	91
48420	14	1949	1	1	220	117

6.3.5 MATADERO



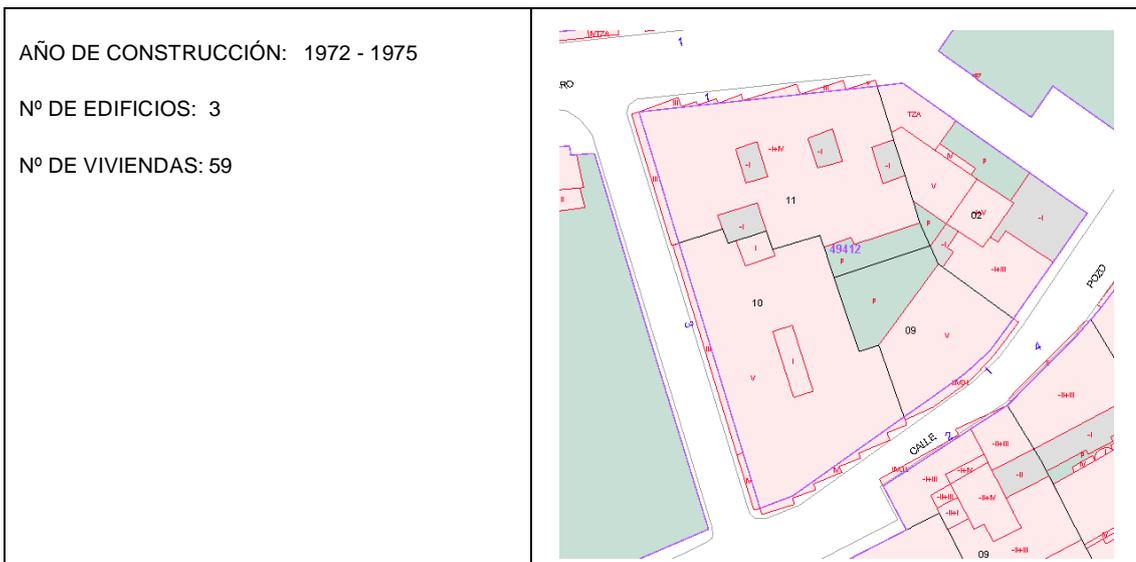
REF. CATASTRAL		AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA (nº plantas)	Nº TOTAL VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
49417	01	1980	4 / 5	8	242	1.251
49417	02	1976	4 / 5	6	203	855
49417	03	1976	4 / 5	9	294	1.200
49417	04	1980	4	8	206	1.080
50410	01	1971	5	14	238	1.252
50410	02	1960	5	2	194	890
50410	03	1974	6	12	337	1.615
50410	04	1970	5	8	190	888





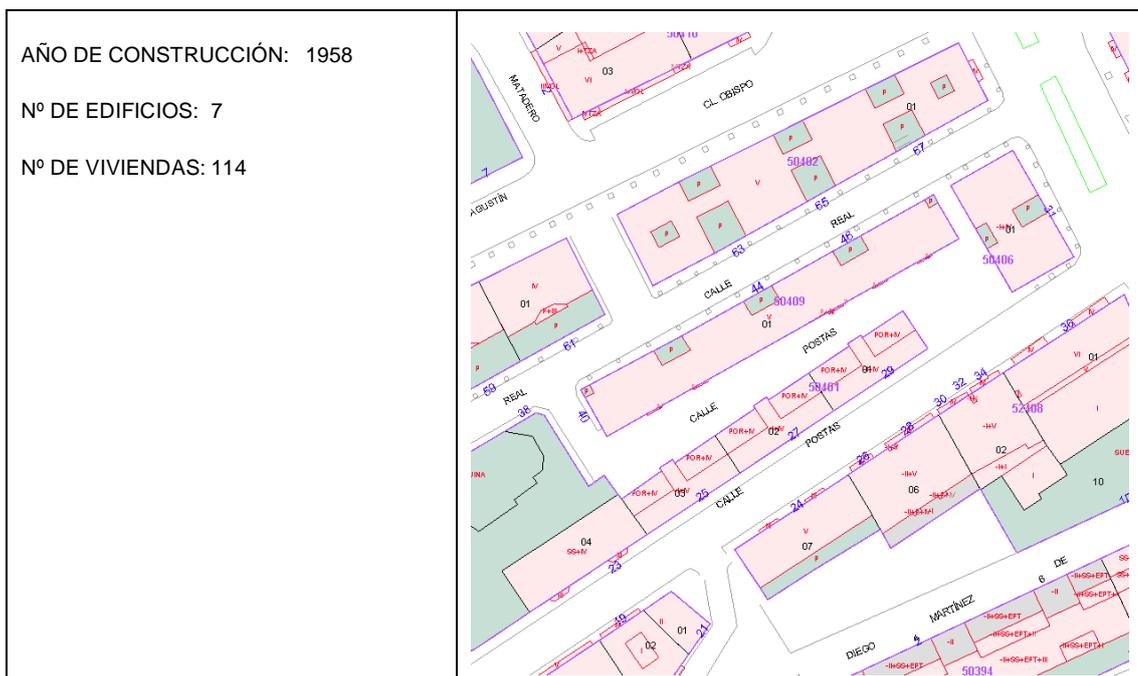
Imágenes: Elaboración propia y Google Maps

6.3.6 POZO ALBAR



REF. CATASTRAL		AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA (nº plantas)	Nº TOTAL VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
49412	09	1975	5	8	255	871
49412	10	1972	5	27	566	2.775
49412	11	1973	4 / 5	24	580	2.532

6.3.7 MIGUEL ÁLVAREZ



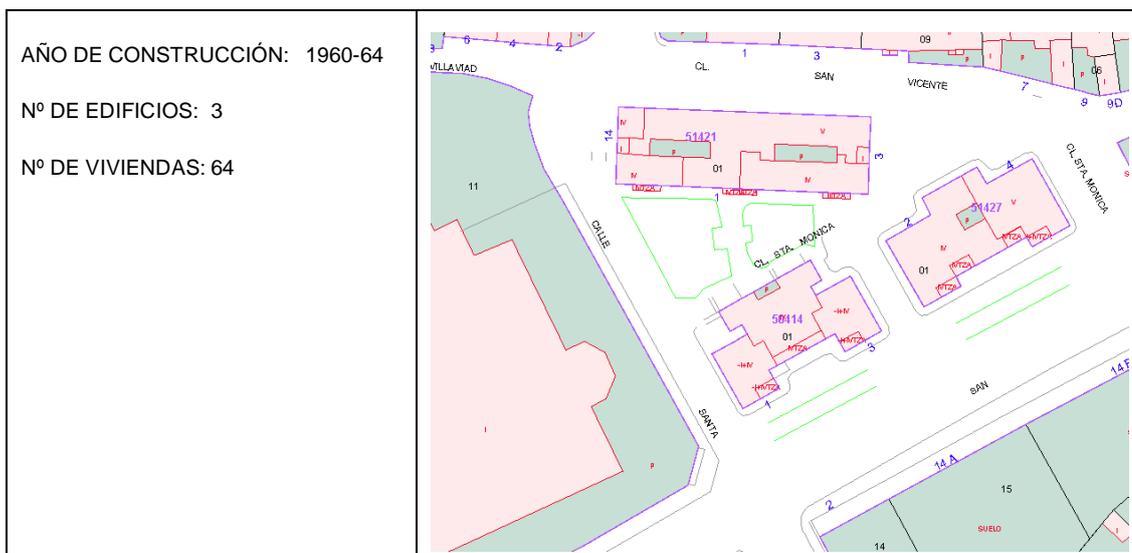
REF. CATASTRAL	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA (nº plantas)	Nº TOTAL VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
50402	01	1958	32	884	2.952
50409	01	1958	32	649	2.931
50406	01	1958	10	275	1.222
50401	01	1958	10	162	774
50401	02	1958	10	162	762
50401	03	1958	10	159	759
50401	04	1958	10	218	1.108





Imágenes: Elaboración propia

6.3.8 SAN PEDRO



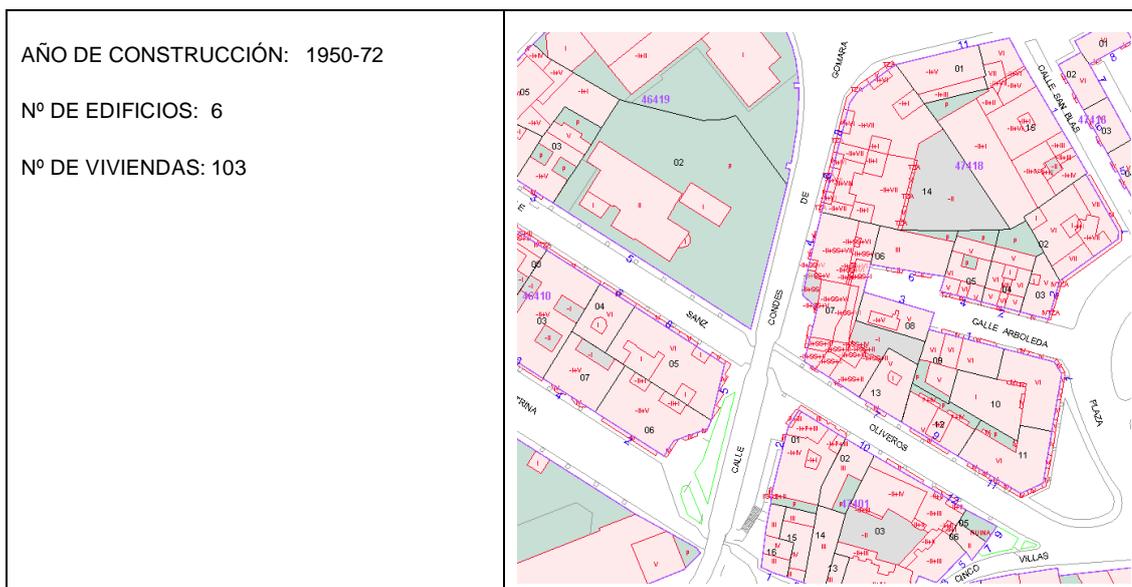
REF. CATASTRAL		AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA (nº plantas)	Nº TOTAL VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
51421	01	1960	4 / 5	32	609	2.412
50414	01	1960	4	16	367	1.550
51427	01	1964	4 / 5	16	367	1.685





Imágenes: Elaboración propia

6.3.9 ARCO DE LOS CONDES DE GOMARA

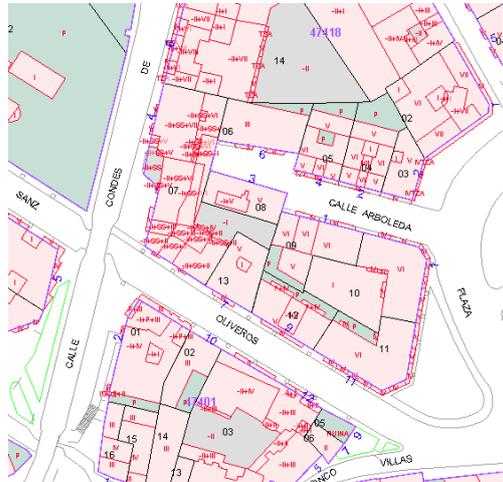


REF. CATASTRAL	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA (nº plantas)	Nº TOTAL VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
46410 04	1969	6	10	167	967
46410 05	1969	6	30	478	2.550
47418 06	1950	3	5	240	661
47418 08	1970	5	8	164	842
47418 13	1967	5	8	179	882
47418 14	1972	7	42	1.349	7.635



Imágenes: Elaboración propia

6.3.10 CALLE ARBOLEDA

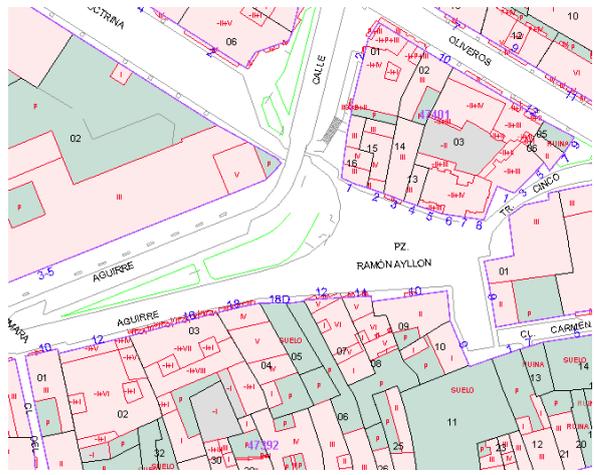
<p>AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1969-70</p> <p>Nº DE EDIFICIOS: 3</p> <p>Nº DE VIVIENDAS: 20</p>	
--	--

REF. CATASTRAL		AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA (nº plantas)	Nº TOTAL VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
47418	03	1970	5	4	118	614
47418	04	1969	5	8	254	967
47418	05	1970	5	8	212	956



Imágenes: Google Maps

6.3.11 PLAZA DEL CARMEN

<p>AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1900-79</p> <p>Nº DE EDIFICIOS: 13</p> <p>Nº DE VIVIENDAS: 88</p>	
---	--

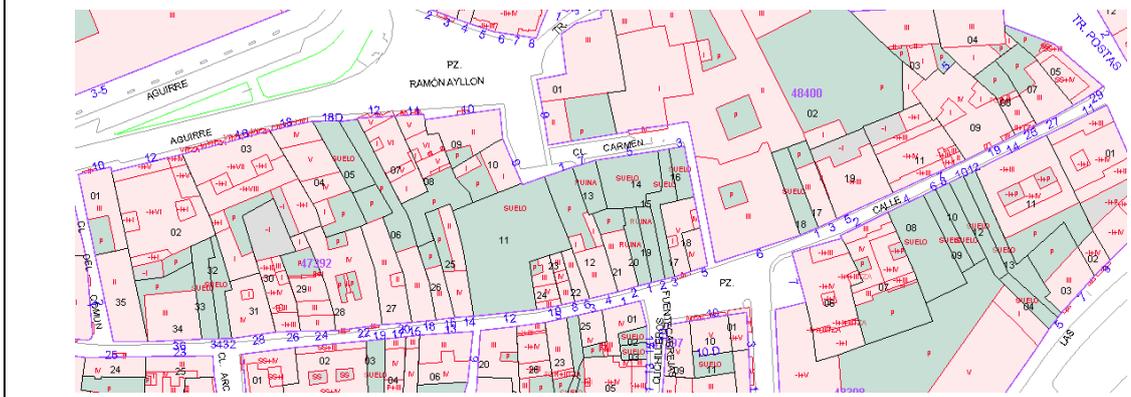
REF. CATASTRAL	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA (nº plantas)	Nº TOTAL VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
47401	02	1940	3	169	380
47401	06	1919	3	47	94
47401	13	1919	3	42	132
47401	14	1920	3	150	460
47401	15	1900	3	125	329
47401	16	1920	3	110	367
47392	01	1900	3	214	472
47392	02	1979	5	668	3.672
47392	03	1975	7	765	3.771
47392	04	1910	4	375	1.190
47392	07	1970	5	225	965
47392	08	1970	5	321	730
47392	09	1900	2	209	359

6.3.12 ZAPATERÍA

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1900-75

Nº DE EDIFICIOS: 14

Nº DE VIVIENDAS: 45



REF. CATASTRAL	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA (nº plantas)	Nº TOTAL VIVIENDAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
47392	06	1919	3	316	399
47392	12	1900	3	303	376
47392	17	1970	5	138	643
47392	18	1900	4	55	220
47392	21	1900	3	153	312
47392	22	1900	3	53	159
47392	25	1900	3	203	435
47392	27	1900	3	286	640
47392	28	1950	4	393	1.357
47392	29	1900	3	229	355
47392	31	1975	4	182	703
47392	34	1920	2	293	585
47392	35	1900	2	238	478
48400	17	1900	3	132	285

7. CONCRECIÓN FINAL DEL ÁMBITO

7.1 DELIMITACIÓN FINAL

Como conclusión del proceso descrito se concluye la propuesta de delimitación del ARU de Soria recogida en los Planos 15 y 16 del presente documento.

Sus características más relevantes son:

1. Superficie total: 110.872,76 m².
2. Nº de viviendas: 783.
3. Nº de edificios: 92.
4. Equipamientos incluidos:
 - a. Catedral de San Pedro: 6.043 m².
 - b. Policía Local: 1.535 m².
 - c. Colegio Público "La Arboleda": 3.143 m².
 - d. Convento de Nuestra Señora del Carmen: 4.107,33 m².

A pesar de ser un ámbito heterogéneo, cabe distinguir en su interior una serie de unidades de promoción o manzanas con características comunes que permiten aproximarnos al análisis de sus características. En el siguiente apartado se incluye una descripción de estos grupos residenciales, con sus características básicas.

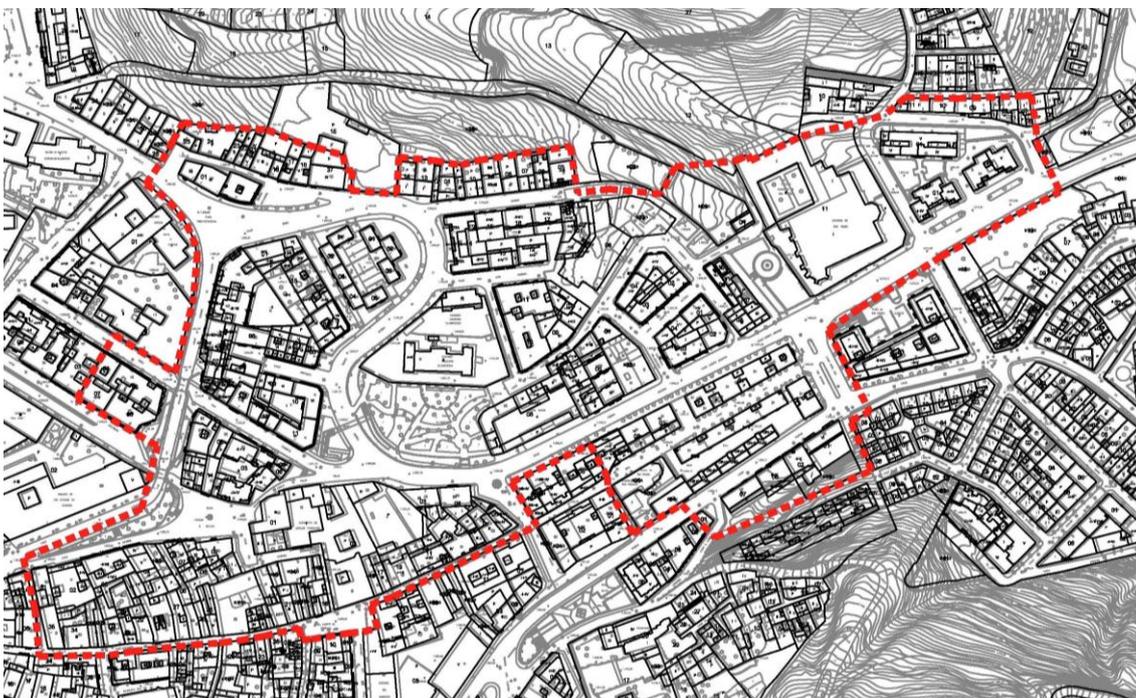
		EDIFICIOS	VIVIENDAS
1	Pradillo	8	96
2	San Saturio	6	60
3	San Martín	10	50
4	Santísima Trinidad	11	17
5	Matadero	8	67
6	Pozo Albar	3	59
7	Miguel Álvarez	7	114
8	San Pedro	3	64
9	Condes de Gomara	6	103
10	Calle Arboleda	3	20
11	Plaza del Carmen	13	88
12	Zapatería	14	45
	TOTAL	92	783

Del análisis de cada uno de ellos se han excluido los edificios de construcción posterior a 1981, no necesitados a priori de actuaciones de rehabilitación significativas; así como los que presentan condiciones más favorables a la renovación o sustitución que a la rehabilitación.

Las siguientes imágenes recogen la localización del ámbito y su delimitación sobre cartografía catastral.



Localización del ámbito de ARU



Delimitación del ámbito del ARU sobre catastro.

7.2 FICHAS DESCRIPTIVAS

Como resumen de la información referente al seleccionado se formalizan las fichas A1, A2 y A3 que recoge el apartado 4.2 de la ERUCyL, con los siguientes contenidos:

1. Ficha 1: Vulnerabilidad y estado de deterioro. Justificación de la presencia de condiciones de vulnerabilidad socioeconómica y estimación del deterioro del patrimonio edificado.
2. Ficha 2: Características singulares. Características propias del ámbito de intervención, sus elementos de interés o determinados aspectos que resulten destacados. Se trata de establecer un perímetro claro, con una aproximación visual a su estado, para lo cual se incorporan dos anexos que puedan recoger datos cartográficos y fotográficos.
3. Ficha 3: Diagnóstico estructurado de problemas más destacados, junto con una breve orientación de las acciones a emprender para su solución.

MODELO FICHA A1

Ámbito de regeneración candidato: **SORIA ESTE**

apartado A1.a	CODIGO INE MUNICIPIO	42173	NOMBRE	Soria								
	Conjunto Histórico	Parcial	<table border="1"> <tr> <td>Secciones censales</td> <td>1001</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1004</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3001</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3002</td> </tr> </table>		Secciones censales	1001		1004		3001		3002
	Secciones censales	1001										
		1004										
		3001										
	3002											
Capital provincia	Sí											
Capital Área Funcional	Sí											
Rango		<table border="1"> <tr> <td>Población 2018</td> <td>39.112</td> </tr> </table>			Población 2018	39.112						
Población 2018	39.112											

Factores de análisis		Valor	Media: municipio (secc.1004)	Valoración (sección 1004)
Factor A	Variación de población del municipio en 2001-2018*	%	11,27% (-11,98%)	3
Factor B	Tasa de envejecimiento de la población en 2018**	%	20,61% (27,91%)	2
Factor C	Tasa de población desocupada en 2001***	%	32,06% (33,27%)	2
Perfil Socio-económico				7
Factor D	Porcentaje Edificios/Viviendas anteriores a 1981 en 2016****	%	47,90% (94,74%)	2
Índice de Necesidades de Regeneración				9

Planeamiento habilitante de la actuación	Documentos de referencia	Condición (Calidad)
Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)		
Normas Urbanísticas Municipales (NUM)		
Plan Especial de Conjunto Histórico		
Plan Especial de Reforma Interior específico para el ámbito propuesto	En redacción	
Área de Rehabilitación Integral (ARI) o de Renovación Urbana (ARU)		

* Fuente datos: INE - Instituto Nacional Estadística: Censo de Población y Vivienda 2001 y Padrón de población 2016. Disponibles por secciones censales en la web oficial del INE <http://www.ine.es/>
(Total población en 2016 – Total población en 2001) / Total población en 2001 * 100

** Fuente datos: INE - Instituto Nacional Estadística. Padrón de población. Disponible por secciones censales en la web oficial del INE <http://www.ine.es/>
(Población mayor de 64 años en 2016 / Total población en 2016) * 100

*** Para los municipios:
Fuente datos: SEPE - Servicio Público Estatal de Empleo. Disponible solo por Municipios en la web oficial del SEPE <http://www.sepe.es/> e INE - Instituto Nacional Estadística, 2016 – Padrón de población.
(Población en paro en 2017 / Población potencialmente activa en 2016 -población entre 16 y 65 años-) * 100

*** Para las secciones censales:
Fuente datos: INE - Instituto Nacional Estadística, 2016 - Disponible por Distritos en la web oficial del INE <http://www.ine.es/> haciendo consultas sobre los datos detallados.
(Población entre 16 y 65 años – Ocupados de más de 16 años) en 2016 / Población potencialmente activa en 2017) * 100

**** Para los municipios:
Fuente datos: INE - Instituto Nacional Estadística, 2011 - Censo de Población y Vivienda 2011. Disponible por municipios en la web oficial del INE <http://www.ine.es/>
Edificios más antiguos de 1981 en 2011 (revisado y actualizado) / Total edificios de viviendas en 2011 * 100

**** Para las secciones censales:
Fuente datos: CATASTRO - Oficina Virtual del Catastro. Cálculo por secciones censales a partir de los datos disponibles por inmuebles en la web oficial del Catastro <http://www.sedecatastro.gob.es/>
Viviendas anteriores a 1981 en 2016 / Número total de viviendas en 2016

FICHA A2

Ámbito candidato: **SORIA - ESTE**

CODIGO INE SECCIÓN CENSAL*

01001-01004-3001-3002

NOMBRE

* El ámbito incluye partes de las cuatro secciones censales

Breve descripción del ámbito candidato

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

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

El ámbito incluye equipamientos tales como las instalaciones de la Policía Local o el Colegio de La Arboleda; así como edificios con valor patrimonial significativo, tales como la Catedral de San Pedro o el Convento del Carmen.

Presenta también espacios públicos de interés como el Parque de la Arboleda o la Plaza del Carmen.

Datos iniciales

Area ámbito (m ²)	110.872,76	m ²
nº viviendas en el ámbito anteriores a 1981 (s/ catastro)	783	Viv
nº habitantes afectados en el ámbito (estimación)	1.600	Hab

Singularidades del ámbito propuesto

Si/No

Documentos de referencia

Pertenencia a Conjunto Histórico (declarado o incoado)	Parcial	PERI-PECH del Conjunto Histórico BIC. Aprobación Definitiva 14 de agosto de 2014 (BOCyL de 23 septiembre de 2014).
Valores patrimoniales y/o etnográficos reconocidos en plan, catálogo o inventario existente	SI	PERI-PECH del Conjunto Histórico BIC. Aprobación Definitiva 14 de agosto de 2014 (BOCyL de 23 septiembre de 2014).
Pertenencia del ámbito propuesto a alguno de los conjuntos residenciales homogéneos catalogados (ver Apartado 2.4.b. ERUCyL)	SI	ERUCYL • II.1A. Conjuntos con proyecto unitario de vivienda colectiva. • II.3.- Conjuntos y barrios de vivienda subvencionada.

Estrategia de rehabilitación propuesta

Si/No

Justificación de la estrategia propuesta

Actuación de Rehabilitación	SI	Antigüedad y estado de la edificación
Actuación de Regeneración Urbana	SI	Necesidades de mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad de espacios libres públicos y servicios urbanos.
Actuación de Renovación Urbana	NO	

Condiciones del ámbito de actuación

Estado General	El ámbito presenta un estado desigual. Algunos edificios y zonas han sido objeto de renovación y rehabilitación, coexistiendo con otras más descuidadas. Parte del ámbito pertenece al antiguo ARI Zapatería-San Nicolás, declarado en 2004, por lo que muchos presentan rehabilitaciones recientes.
Estado de la Edificación	El ámbito incluye 92 edificios de construcción anterior a 1981. En algunos casos han sido objeto de actuaciones d rehabilitación, si bien en todos los casos se detectan importantes carencias en materia de accesibilidad (ascensores) y eficiencia térmica (aislamientos). Gran número de sustituciones de carpintería y doble ventana, con calidad y aspecto desigual. Rejerías de seguridad en planta baja con gran diversidad de materiales y diseños. Sobrecarga de fachadas con conducciones, cableados y otras infraestructuras urbanas.
Estado del Medio Urbano	Necesidad de tratamiento del espacio público reequilibrando espacios peatonales y de aparcamiento-tráfico. Necesidad de abordar soterramientos de redes de servicios. Estado desigual de la pavimentación, según zonas. Arbolado y jardinería concentrados en zonas y gran déficit en otras. Algún espacio libre en estado de abandono.

FICHA A2 – Anexo I: cartografía

Ámbito candidato: SORIA - ESTE

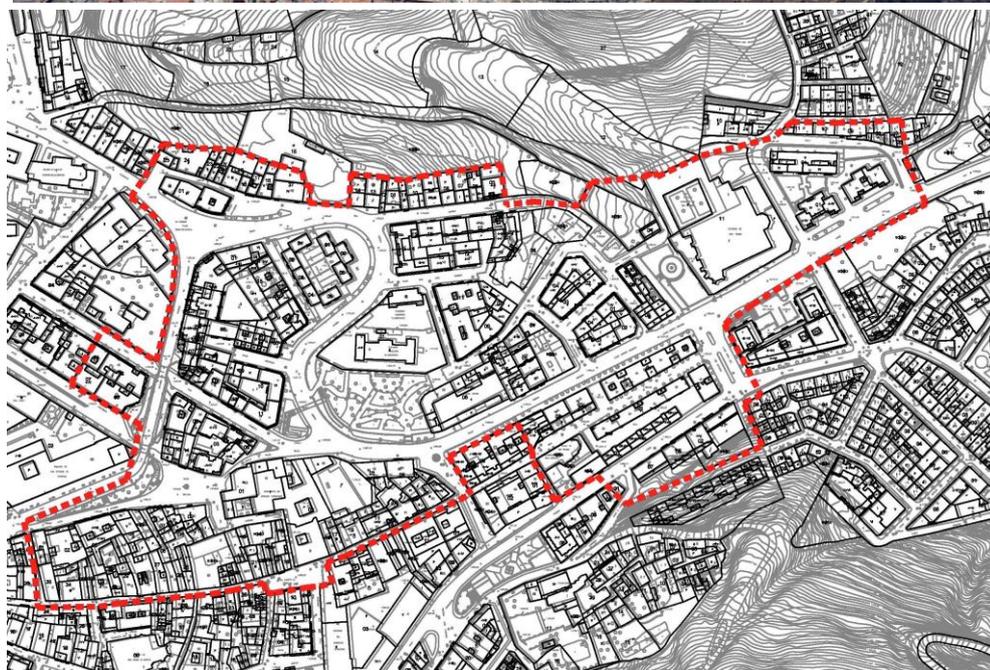
CODIGO INE SECCIÓN CENSAL* 01001-01004-3001-3002

NOMBRE

El ámbito incluye partes de las cuatro secciones censales

Perímetro del ámbito candidato

cartografía



FICHA A2 – Anexo II: descripción
fotográfica

Ámbito candidato: SORIA - ESTE

CODIGO INE SECCIÓN CENSAL* 01001-01004-3001-3002

El ámbito incluye partes de las cuatro secciones censales

NOMBRE

Descripción fotográfica del ámbito candidato

cartografía

VER APARTADO 5.2 DE LA PRESENTE MEMORIA

FICHA A3.a

Ámbito candidato: **SORIA ESTE**

CODIGO INE SECCIÓN CENSAL* 01001-01004-3001-3002

NOMBRE

El ámbito incluye partes de las cuatro secciones censales

apartado A3.a - Condiciones del ámbito de actuación

Estado General	Descripción breve
Características socioeconómicas del ámbito	Nivel de renta medio - bajo
Grado de ocupación y régimen de tenencia dominante (sección 1004).	Viviendas en alquiler: 18% Viviendas vacías 18%
Homogeneidad de la población, potencial colaborativo (asociaciones vecinales, etc.)	
Situaciones (%) de infravivienda (sección 1004)	Viviendas menores de 60 m²: 7%
Valor patrimonial y/o ambiental (como conjunto) del área (homogeneidad y singularidad de lo edificado)	Presencia de edificios de alto valor: catedral de San Pedro o Convento de Carmelitas. Resto: valor bajo.
Provisión de equipamientos para uso colectivo	Colegio y Parque de La Arboleda. Plaza del Carmen. Instalaciones de la Policía Local.
Estado de la Edificación existente	Descripción breve
Elementos constructivos	Necesidad de mejoras en aislamiento térmico (fachadas y cubiertas) Algunas fachadas con necesidad de reparación y rehabilitación. Necesidad de sustitución de carpinterías exteriores. Cubiertas tradicionales de teja árabe: necesidad de reparaciones y sustituciones. Reparaciones de elementos en voladizo. Necesidad de introducir canalones en aleros. Humedades en algunas plantas bajas
Instalaciones	Disposición caótica de elementos de cableado en fachada Profusión de antenas parabólicas en fachada Registros en fachada exterior. Ausencia de cuartos de contadores Necesidad generalizada de elementos de accesibilidad universal. Ausencia generalizada de ascensores. Equipos exteriores de aire acondicionado en fachada
Patios y espacios libres	Tipología de bloque abierto: todo el espacio libre es exterior y sin restricciones de acceso.
Estado del Medio urbano	Descripción breve
Espacio público	Urbanización deteriorada en algunas zonas. Algunas actuaciones de reurbanización recientes. Necesidad de reequilibrar espacios destinados a peatón y a vehículos. Espacios con posible tratamiento: <ul style="list-style-type: none"> • Plaza del Carmen – Ramón Ayllón. • Plaza Fuente Cabejas. • Parque de la Arboleda. • Desnivel entre Calles Sanz Oliovertos y Arco de los Condes de Gomara. • Traseras de bloques en Calle Postas. Necesidad de acondicionar permeabilidad peatonal para la travesía de la N-234.
Infraestructuras y servicios urbanos	Necesidad de enterramientos de líneas para descargar fachadas. Contenedores de residuos suficientes: necesidad de atenuar su impacto y estudiar su localización. Alumbrado público renovado por zonas.
Equipamientos	Mobiliario urbano obsoleto en algunas zonas. Conveniencia de mejorar vallados.

FICHA A3.b

Ámbito candidato: **SORIA ESTE**

CODIGO INE SECCIÓN CENSAL* 01001-01004-3001-3002

NOMBRE

El ámbito incluye partes de las cuatro secciones censales

apartado A3.b - Acciones propuestas

Acciones en la Edificación existente	Descripción breve
Accesibilidad universal	Ascensores. Portales, huecos de paso, etc. Adecuación para garantizar accesibilidad para personas con movilidad reducida.
Mejora de la envolvente térmica	Trasdosados exteriores o interiores. Aislamiento de cubiertas Sustitución de carpinterías; soluciones sin puente térmico. Sustitución por doble acristalamiento en ventanas.
Incorporación de energías renovables y soluciones de arquitectura bioclimática	Sustitución de sistemas de calefacción basados en combustibles fósiles. Instalación de paneles de captación de energía solar.
Eficiencia de las instalaciones energéticas	Reforma de sistemas de iluminación en zonas comunes: lámparas LED, detectores de presencia, etc.
Gestión eficiente del agua	
Gestión sostenible de los residuos	
Mezcla de usos (hibridación)	Fomento de usos compatibles en plantas bajas. Previsión de locales y espacios comunitarios.
Cubiertas	Revisión de estructuras de cubiertas inclinadas. Sustitución / reparación de tejados tradicionales. Impermeabilización de cubiertas planas
Acciones en el Espacio público, infraestructuras y servicios urbanos	Descripción breve
Movilidad integrada	Redimensionamiento de itinerarios (anchos de aceras y pasos). Reequilibrio entre espacios peatonalizados y de vehículos. Racionalización de la distribución de aparcamientos.
Calidad del diseño urbano	Adecuación de diferentes tipos y criterios de pavimentación en función del carácter de cada zona. Soluciones al impacto de contenedores de residuos.
Vegetación y procesos naturales	Extensión del arbolado en viario. Ajardinamiento de espacios públicos entre bloque abierto. Aumentar permeabilidad del suelo en espacios libres.
Incorporación de energías renovables y soluciones de urbanismo bioclimático	
Eficiencia de las instalaciones y redes urbanas de energía	Canalización subterránea de redes. Sustitución de elementos de alumbrado público por soluciones más eficientes
Gestión eficiente del agua	Elección de especies xerófitas en jardinería.
Gestión sostenible de los residuos	Racionalización de la distribución de contenedores.
Gestión inteligente (TIC's)	Accesibilidad universal a la banda ancha. Fomento de la instalación de fibra óptica
Reequipamiento	Actuaciones sobre espacios públicos en desuso
Impulso de la actividad económica	Fomento de la implantación de actividades en plantas bajas. Fomento de fórmulas empresariales cooperativas para la realización de actuaciones sobre la edificación.
Acciones de Nueva edificación	Descripción breve
Calidad del diseño arquitectónico	
Mezcla de usos (hibridación)	Posibilidad de utilización de espacios libres públicos residuales para implantación de algún equipamiento público.