

# ARUSORIA

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

**DOCUMENTO NORMATIVO  
DN-MV. MEMORIA VINCULANTE**

**DOCUMENTO REFUNDIDO  
APROBACIÓN DEFINITIVA  
JUNIO 2021**



**RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.**  
Jesús Rueda - M<sup>o</sup> Ángeles Vega, arquitectos  
[www.ruedavega.com](http://www.ruedavega.com)



**paisaje transversal**  
[www.paisajetransversal.com](http://www.paisajetransversal.com)





**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

---

**DOCUMENTO NORMATIVO  
DN-MV Memoria Vinculante**

...>I B-C 2021





**0. ÍNDICE**

<b>1.</b>	<b>PRESENTACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>FINES, OBJETIVOS, CRITERIOS E INTERESES PÚBLICOS</b>	<b>7</b>
	2.1.1 OBJETIVOS GENÉRICOS	7
	2.1.2 OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA VULNERABILIDAD URBANA	8
	2.1.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE REGENERACIÓN ECOSISTÉMICA DE TEJIDOS URBANOS	8
	2.1.4 OBJETIVOS RELATIVOS A LA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO	9
	2.1.5 CRITERIOS, OBJETIVOS Y VALORACIÓN DEL IMPACTO DEL PLANEAMIENTO EN LO RELATIVO A DIVERSIDAD SOCIAL, DE GÉNERO Y PERSONAL	11
	2.1.6 NECESIDAD DE LA INTERVENCIÓN	12
<b>2.2</b>	<b>ACTUACIONES PREVIAS</b>	<b>12</b>
<b>2.3</b>	<b>DATOS DEL ÁMBITO DE PERI</b>	<b>13</b>
	2.3.1 SITUACIÓN	13
	2.3.2 DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS	14
	2.3.3 IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES	14
	2.3.4 IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS Y OCUPANTES LEGALES	19
<b>2.4</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO</b>	<b>19</b>
	2.4.1 DELIMITACIÓN CONFORME A LOS CRITERIOS DE LA LUCYL Y LA ERUCYL	19
	2.4.2 CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL ARTÍCULO 48 DEL PEV 2018-2021	21
<b>3.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....</b>	<b>23</b>
<b>3.1</b>	<b>PROPUESTA DE ORDENACIÓN</b>	<b>23</b>
	3.1.1 DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE, EL PERIPCH Y DEL PERI	23
	3.1.2 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ASIGNACIÓN DE NORMAS ZONALES	24
	3.1.3 SISTEMAS LOCALES	25
	3.1.4 UNIDADES DE REGENERACIÓN URBANA	26
	3.1.5 DETERMINACIONES NORMATIVAS	26
	3.1.6 ÁMBITOS DE ACTUACIONES AISLADAS	26
	3.1.7 COMPATIBILIDAD CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	27
	3.1.8 MOVILIDAD	27
	3.1.9 AFECCIÓN SOBRE EL DESPLIEGUE DE REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS	30
<b>3.2</b>	<b>PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN</b>	<b>31</b>
	3.2.1 ACTUACIONES SOBRE EL TEJIDO URBANO	31
	3.2.2 TRATAMIENTO DEL VIARIO PRINCIPAL	44
	3.2.3 TRATAMIENTO DE LAS ZONAS DE COEXISTENCIA	45
	3.2.4 ACTUACIONES SINGULARES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO	50
	3.2.5 ACTUACIONES SOBRE INFRAESTRUCTURAS	69
	3.2.6 ACTUACIONES SOBRE EDIFICIOS	70
<b>3.3</b>	<b>OTROS ASPECTOS DE LA PROPUESTA</b>	<b>77</b>
	3.3.1 MEDIDAS Y EFECTOS COMPLEMENTARIOS DE CARÁCTER SOCIAL, ECONÓMICO Y AMBIENTAL	77
	3.3.2 VALORES DE REPERCUSIÓN	78
	3.3.3 HORIZONTE DE AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES	79
	3.3.4 INDEMNIZACIONES. PLAN DE REALOJO Y RETORNO	79
	3.3.5 INGRESOS TRIBUTARIOS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS	79
	3.3.6 INVERSIÓN ATRAÍDA POR LA ACTUACIÓN	79
	3.3.7 FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE DOTACIONES PÚBLICAS	79

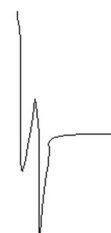
3.3.8	DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE REPARCELACIÓN	80
<b>4.</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>81</b>
<b>4.1</b>	<b>ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR.</b>	<b>81</b>
4.1.1	MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN GENERAL	85
4.1.2	DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	85
<b>4.2</b>	<b>RELACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS POR LAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>	<b>86</b>
<b>4.3</b>	<b>SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.</b>	<b>87</b>
<b>5.</b>	<b>ESTUDIO ECONÓMICO</b>	<b>89</b>
<b>5.1</b>	<b>EVALUACIÓN ECONÓMICA DE ACCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO Y LAS INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>89</b>
5.1.1	COSTES UNITARIOS	89
5.1.2	ESTIMACIÓN TOTAL	89
<b>5.2</b>	<b>EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACCIONES SOBRE EQUIPAMIENTOS.</b>	<b>90</b>
5.2.1	COSTES UNITARIOS	90
5.2.2	ESTIMACIÓN TOTAL	90
<b>5.3</b>	<b>EVALUACIÓN ECONÓMICA DE ACCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>91</b>
5.3.1	COSTES UNITARIOS	91
5.3.2	ESTIMACIÓN TOTAL	92
<b>5.4</b>	<b>EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE GESTIÓN</b>	<b>93</b>
<b>5.5</b>	<b>RESUMEN DE COSTES</b>	<b>94</b>
<b>6.</b>	<b>PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN</b>	<b>95</b>
<b>6.1</b>	<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>95</b>
6.1.1	FASES	95
6.1.2	FÓRMULA DE GESTIÓN	96
6.1.3	PLAZOS	96
<b>6.2</b>	<b>FINANCIACIÓN</b>	<b>96</b>
6.2.1	DISTRIBUCIÓN DE APORTACIONES	96
6.2.2	FINANCIACIÓN DEL ARU	96
<b>6.3</b>	<b>VIABILIDAD ECONÓMICA</b>	<b>97</b>
<b>7.</b>	<b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b>	<b>99</b>
<b>8.</b>	<b>ANEXOS</b>	<b>101</b>

## 1. PRESENTACIÓN

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

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

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



Madrid, junio de 2021



## 2. INTRODUCCIÓN

### 2.1 FINES, OBJETIVOS, CRITERIOS E INTERESES PÚBLICOS

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

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

#### 2.1.1 OBJETIVOS GENÉRICOS

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

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

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



### 2.1.2 **OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA VULNERABILIDAD URBANA**

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

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

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

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

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

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

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

- c. Accesibilidad vs Movilidad privada: transportes alternativos al coche, garantizando el acceso a la ciudad de todos los ciudadanos.
- d. Ciudadano vs Peatón: los usos y derechos en el espacio público promoviendo la reconversión de la mayor parte del espacio urbano, hoy destinado a la movilidad, para dedicarlo a la multiplicación de usos y derechos ciudadanos, convirtiendo las calles en lugares para la convivencia.
- e. Habitabilidad en el espacio público: el control de las variables de entorno.
- f. Complejidad vs Simplificación: aumentar la complejidad urbana incrementando el número y la diversidad de las personas jurídicas.
- g. Hiperconectividad de los flujos de información en la era digital
- h. Verde vs Asfalto: incrementar la superficie verde y la biodiversidad urbana.
- i. Autosuficiencia vs Dependencia: hacia la autosuficiencia energética.
- j. Autosuficiencia hídrica con recursos próximos y renovables: preservación del ciclo hídrico.
- k. Reducción, reutilización y reciclaje vs despilfarro: hacia la autosuficiencia de los materiales.
- l. Adaptación y mitigación del cambio climático.
- m. Cohesión social vs Exclusión social: hacia la convivencia social mezclando rentas, culturas y edades.
- n. Acceso universal a la vivienda en edificios más sostenibles.
- o. Dotación y distribución equilibrada de equipamientos.

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

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

##### **MEDIDAS MARCO.**

- A. **Morfología y localización de usos.** Fomentar la multifuncionalidad, la densidad y la compacidad para reducir el consumo de suelo, optimizar el uso de los recursos y fomentar la vitalidad urbana.
- B. **Distribución espacial de usos urbanos.** Fomentar la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos: crear entornos urbanos diversificados y complejos en los que la mezcla de actividades (residencial, servicios públicos y privados, etc.) incremente la eficiencia energética global y disminuya el consumo de recursos.
- C. **Densidad urbana.** Fomentar la densidad y la compacidad y evitar la dispersión urbana: proponer estructuras urbanas compactas mediante la definición de

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

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

- D. **Metabolismo / energía.** Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético en los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando el uso de energías renovables.
- E. **Metabolismo / agua.** Reducir y optimizar el uso del agua en los pueblos y ciudades, adecuando usos a calidades: Los instrumentos del planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.
- F. **Metabolismo / materiales, residuos y emisiones.** Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)
- G. **Movilidad urbana.** Fomentar las políticas de proximidad a través del planeamiento y promover los modos activos y colectivos de desplazamiento para reducir el uso del transporte motorizado individual.
- H. **Movilidad y accesibilidad.** Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.)

#### MEDIDAS ESPECÍFICAS BÁSICAS: CONTEXTO URBANO

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

- A. **Regeneración urbana.** Fomentar la regeneración del tejido urbano existente: mantener y mejorar la vitalidad urbana y la calidad de vida de los residentes en los tejidos consolidados, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje en la ciudad consolidada.
- B. **Edificación y forma urbana.** Adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación pormenorizada que tenga en cuenta especialmente aspectos como la orientación, las posibilidades de aprovechamiento de la radiación solar y el sombreadamiento, la distribución interior, la iluminación y la ventilación naturales y el aislamiento térmico.
- C. **Espacio público.** Establecer el espacio público como el eje del desarrollo de la ciudad, abandonando la concepción de que la ciudad debe desarrollarse en torno a sus redes viarias, y adaptando los espacios urbanos existentes y nueva creación a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad.

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

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

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

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

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

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

- A. **Seguridad.** Combatir la inseguridad y aumentar la percepción de seguridad en el espacio público. Para ello se propone:
- Crear elementos que facilitan la legibilidad, la orientación y la apropiación de los espacios.
  - Asegurar una buena visibilidad del espacio público desde los edificios circundantes.
  - Asegurar un nivel de iluminación adecuado a las características de la actividad desarrollada y los movimientos internos que produce.
  - Fomentar la diversidad de actividades vinculadas a los espacios públicos.
- B. **Vida cotidiana y su complejidad.** Garantizar que la ciudad permita el desarrollo individual y colectivo en igualdad de condiciones, así como la conciliación urbana de actividad productivas, reproductivas, las actividades

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

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

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

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

### 2.1.6 NECESIDAD DE LA INTERVENCIÓN

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

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

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

## 2.2 ACTUACIONES PREVIAS

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

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



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

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

## 2.3 DATOS DEL ÁMBITO DE PERI

### 2.3.1 SITUACIÓN

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

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

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



*Localización del ámbito de PERI*

### 2.3.2 DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS

Las características básicas del ámbito son las siguientes:

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

### 2.3.3 IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES

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

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

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

##### Inmuebles susceptibles de intervención de rehabilitación parcial

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

### 2.3.4 IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS Y OCUPANTES LEGALES

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

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

## 2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

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

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

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

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:

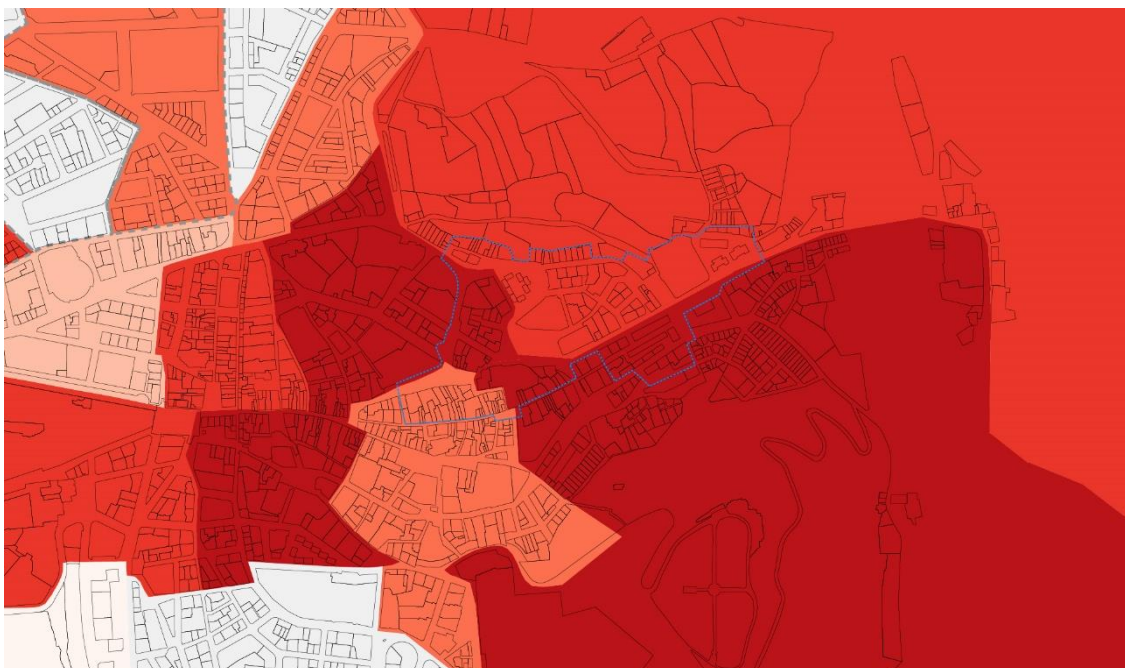
Así, se complementan los criterios de vulnerabilidad manejados por la ERUCyL para introducir otros matices relevantes de tipo socioeconómico y sobre el estado de la vivienda, con el fin de obtener un criterio de diferenciación más preciso entre distintas áreas de ciudad en función de su vulnerabilidad.

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 m<sup>2</sup>.
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.

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

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

La edificabilidad del ámbito es 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 <sup>2</sup> c)	TODOS LOS EDIFICIOS DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> 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
<b>Edificabilidad total:</b>	<b>113.485</b>	<b>194.873</b>
<b>% edificabilidad residencial descontando plantas bajas otros usos</b>	<b>71,18%</b>	<b>75,91%</b>
<b>% edificabilidad residencial con plantas bajas otros usos</b>	<b>80,00%</b>	<b>88,35%</b>

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

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

#### 3.1 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

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

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

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

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

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



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

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

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

Únicamente se modifica en dos puntos:

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

2. **Sistemas Generales:** Se mantienen los establecidos en el PGOU, a saber:

a. Equipamientos públicos:

- i. SG-EL-1 Parque de la Arboleda
- ii. SG-EQ-1 Equipamiento de Contingencia (Actual Policía Local)
- iii. SG-RV Travesía N-234

b. Equipamientos privados:

- i. SG-EQ-6 Pr: Concatedral de San Pedro

3. **Sistemas locales:** Se completa la clasificación de categorías de estos sistemas a los efectos de establecer algunas condiciones específicas para determinadas piezas.

4. **Delimitación de Unidades de Regeneración Urbana:** En correspondencia con la condición de Suelo Urbano Consolidado de los terrenos incluidos en el ámbito, y conforme al artículo 452 RUCyL, el PERI delimita las Unidades de Regeneración Urbana y establece sus determinaciones de desarrollo en correspondencia con lo establecido para las Unidades de Normalización en el artículo 97 RUCyL.

### 3.1.2 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ASIGNACIÓN DE NORMAS ZONALES

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

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

#### R1 RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

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

**R2 RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO****R2a RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO - ÁREA EDIFICABLE**

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

**R2b RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO - ESPACIO LIBRE**

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

**R3 RESIDENCIAL MANZANA CASCO HISTÓRICO.**

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

**R4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.**

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

**EQ EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS.**

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

**EL ESPACIOS LIBRES.**

Corresponde con los Espacios Libres Públicos previstos en la ordenación.

**RV RED VIARIA.**

Corresponde con la red viaria prevista en la ordenación.

**3.1.3 SISTEMAS LOCALES**

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

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



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

### 3.1.4 UNIDADES DE REGENERACIÓN URBANA

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

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

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

### 3.1.5 DETERMINACIONES NORMATIVAS

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

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

### 3.1.6 ÁMBITOS DE ACTUACIONES AISLADAS

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

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

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

### **3.1.7 COMPATIBILIDAD CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

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

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

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

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

### **3.1.8 MOVILIDAD**

#### **3.1.8.1 JERARQUIZACIÓN DEL TRÁFICO**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1.8.2 ITINERARIOS PEATONALES - CICLISTAS

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

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

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

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

### 3.1.8.3 APARCAMIENTO

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

**m<sup>2</sup> edificables**, muy alejado del parámetro de 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> edificables del artículo 104.1 RUCyL. El indicador arroja su valor más alto en el subámbito 5 del diagnóstico, con 0,37 plazas /100 m<sup>2</sup>c.

Los resultados del análisis se recogen en los siguientes cuadros.

Subámbito	Plazas de aparcamiento	Edificación (m <sup>2</sup> c)
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 m <sup>2</sup> c)
Subámbito 1	0,20
Subámbito 2	0,23
Subámbito 3	0,24
Subámbito 4	0,20
Subámbito 5	0,37
TOTAL Ámbito	0,23
<i>Óptimo</i>	1

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

En consecuencia, la necesidad de plazas de aparcamiento requiere de una reordenación del interior de las piezas residenciales para la distribución de las plazas de manera más racional y formal, sin perder calidad en el espacio libre estancial o peatonal. Como esta operación no resulta suficiente para aumentar la oferta de plazas, al menos hasta un parámetro próximo a 0,5 plazas /100 m<sup>2</sup>c (valor que podría considerarse que queda compensado con la existencia de aparcamientos y garajes privados); se incluye, la incorporación de bandas de aparcamiento (según las posibilidades de la sección) dentro de propuesta de caracterización de la N-234 como vía urbana.

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

En el Plano de Ordenación PO-03 se representa la nueva distribución de aparcamientos propuesta. El valor del parámetro consigue incrementarse en la mayoría de los subámbitos (salvo en los afectados por la reurbanización de la calle Condes de Gomara), llegando incluso a superar las 0,5 plazas cada 100 m<sup>2</sup> edificables en el subámbito 5. Este aumento puede apreciarse conforme a lo recogido en la siguiente tabla.

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

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

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

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

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

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

## 3.2 PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

### 3.2.1 ACTUACIONES SOBRE EL TEJIDO URBANO

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

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

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

Las edificaciones existentes en el ámbito son:

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

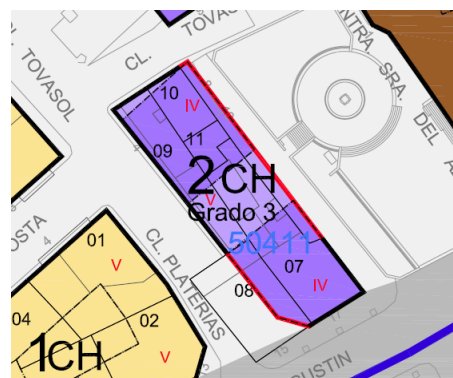
El PGOU vigente delimita el ámbito con los siguientes datos numéricos, siendo mantenidos por el PERIPCH:

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

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

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

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





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

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

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





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

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

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

Superficie total Platerías:	725 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
Superficie Platerías 1:	458 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
Superficie Platerías 2:	267 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>

Se asigna la edificabilidad conforme al coeficiente 2,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, correspondiendo a la superficie resultante de restar la parcela 09 una edificabilidad total de 1.216 m<sup>2</sup><sub>c</sub>.

La distribución de edificabilidades se resume de la siguiente forma:



PLATERÍAS 1					
REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIES (m2s)	INICIAL	FINAL	
5041107WM4254S	278	SUPERFICIE PRIVADA	458	293	
5041108WM4254S	180	SUPERFICIE PÚBLICA	0	165	
ESPACIO PÚBLICO	0	<b>TOTAL</b>	<b>458</b>	<b>458</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>458</b>				
		<b>EDIFICABILIDAD (m2c)</b>	<b>PGOU   PECH</b>	<b>PERI</b>	
		RESIDENCIAL	954	954	
		<b>MANZANA</b>	<b>M1</b>	<b>TOTAL</b>	
		SUP. TOTAL (m2s)	331	<b>331</b>	
		SUP. OCUPADA (m2s)	239	<b>239</b>	
		SUP. LIBRE (m2s)	93	<b>93</b>	
		ALTURA (nº plantas)	4		
		EDIFICABILIDAD (m2c)	954	<b>954</b>	
PLATERÍAS 2					
REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE m2s	SUPERFICIES (m2s)	INICIAL	FINAL	
5041109WM4254S	141	SUPERFICIE PRIVADA	239	247	
5041110WM4254S	64	SUPERFICIE PÚBLICA	28	20	
5041111WM4254S	34	<b>TOTAL</b>	<b>267</b>	<b>267</b>	
ESPACIO PÚBLICO	28				
<b>TOTAL</b>	<b>267</b>				
		<b>EDIFICABILIDAD (m2c)</b>	<b>PGOU   PECH</b>	<b>PERI</b>	
		RESIDENCIAL EXISTENTE	705	705	
		RESIDENCIAL NUEVA	262	262	
		<b>MANZANA</b>	<b>PARC. 09</b>	<b>PARC. 10-11</b>	
		SUP. TOTAL (m2s)	141	106	
		SUP. OCUPADA (m2s)	141	80	
		SUP. LIBRE (m2s)	0	26	
		ALTURA (nº plantas)	5	3 / 4	
		EDIFICABILIDAD (m2c)	705	<b>262</b>	
			<i>EXISTENTE</i>		

Que en conjunto cumple con las determinaciones del PGOU.

SUPERFICIES (m2s)	INICIAL	FINAL
SUPERFICIE PRIVADA	697	540
SUPERFICIE PÚBLICA	28	185
<b>TOTAL</b>	<b>725</b>	<b>725</b>
EDIFICABILIDAD (m2c)	PGOU   PECH	PERI
RESIDENCIAL	1.216	1.216

### 3.2.1.2 AA-3. CALLE TOVASOL

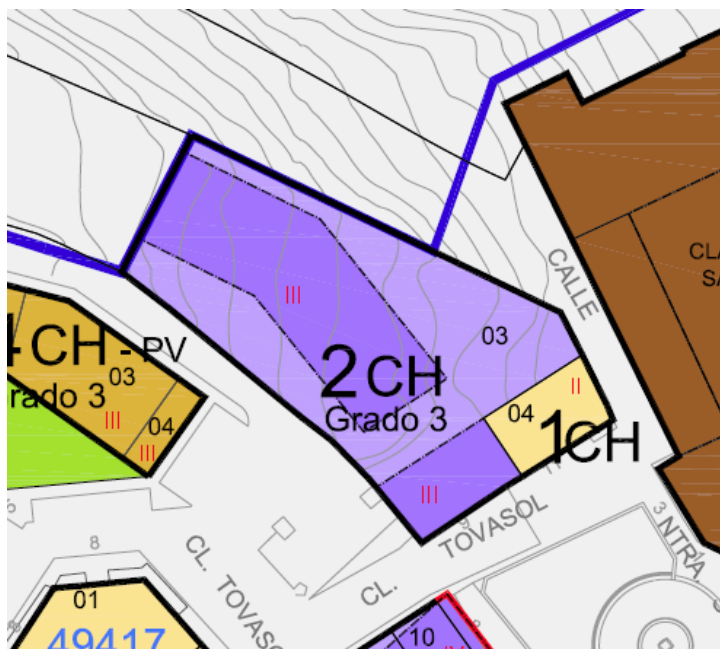
Este ámbito quedaba recogido en el PERIPCH, con el objetivo de completar la ordenación en el entorno del Claustro de San Pedro y Concatedral. Incluye la parcela 03 de la manzana 48420. Está incluida en el entorno de protección del Claustro de San Pedro.

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

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

Los parámetros establecidos por el planeamiento previo son los siguientes:

- Superficie en la Unidad: 1.112,04 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento propio de la Unidad: 1.390,05 m<sup>2</sup>
- Gestión: Proyecto de Normalización.



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

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

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



TOVASOL		SUPERFICIES (m2s)		INICIAL	FINAL
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	<b>SUPERFICIE m2s</b>	SUPERFICIE PRIVADA	1.112	987	
4842003WM4254S	1112	SUPERFICIE PÚBLICA	-	125	
		<b>TOTAL</b>	<b>1.112</b>	<b>1.112</b>	
		<b>EDIFICABILIDAD (m2c)</b>	<b>PGOU   PECH</b>	<b>PERI</b>	
		RESIDENCIAL	1.389	1.389	
		<b>MANZANA</b>	<b>M1</b>	<b>TOTAL</b>	
		SUP. TOTAL (m2s)	987	<b>987</b>	
		SUP. OCUPADA (m2s)	463	<b>463</b>	
		SUP. LIBRE (m2s)	524	<b>524</b>	
		ALTURA (nº plantas)	3		
		EDIFICABILIDAD (m2c)	1.389	<b>1.389</b>	

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

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

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

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

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

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



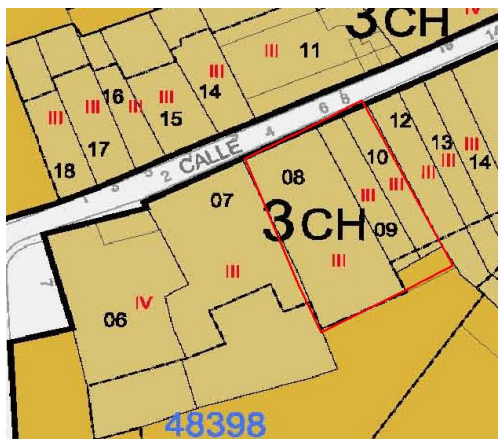
*Parcelas Calle Real*



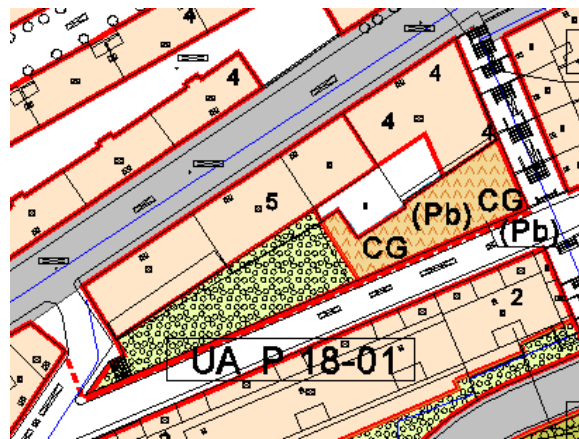


*Parcela Calle Diego Martínez de Tardesillas*

La ordenación vigente es:

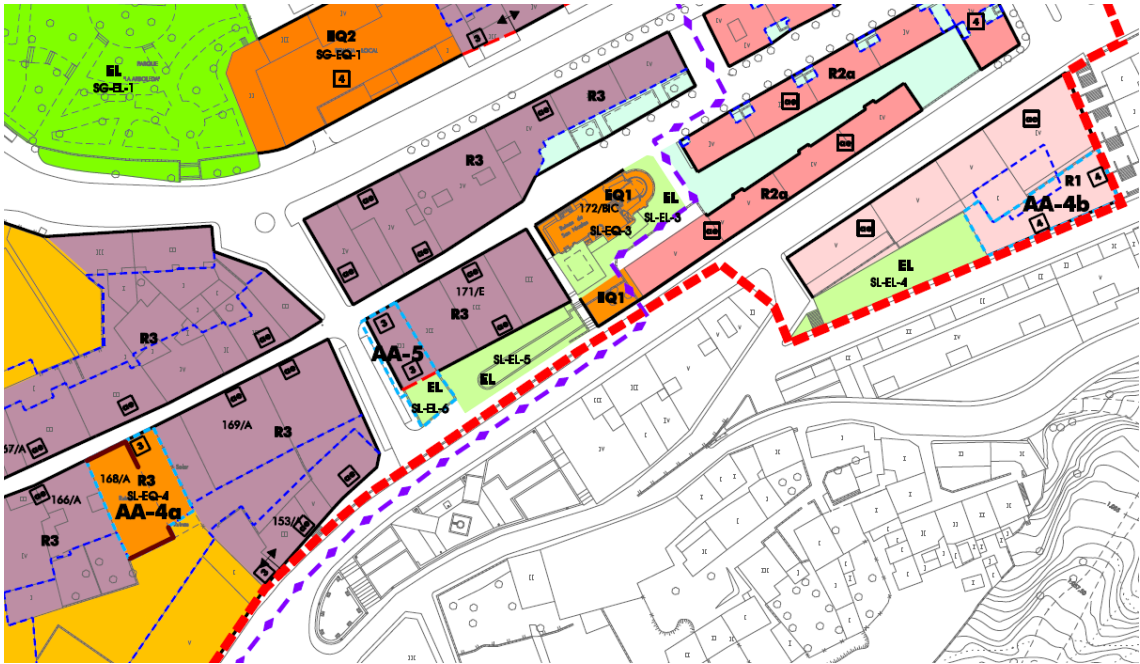


*Calle Real*



*Calle Diego Martínez de Tardesillas*

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



La situación de partida es la siguiente:

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

CALLE DIEGO MARTÍNEZ DE TARDESILLAS			
PARCELA	SUPERFICIE	USO	NORMA ZONAL
5240810	409	Equipamiento	EQ Equipamiento
<b>TOTAL</b>	<b>409</b>		

La propuesta de AA-4 del presente PERI es:

CALLE REAL			
PARCELA	SUPERFICIE	USO	NORMA ZONAL
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	505	Equipamiento	R3 Manzana Casco Histórico
<b>TOTAL</b>	<b>505</b>		

CALLE DIEGO MARTÍNEZ DE TARDESILLAS						
PARCELA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN PLANTA (4PL)	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD PERI	USO	NORMA ZONAL
RESIDENCIAL	409	368	1   4	1.513	Residencial	R1 Manzana Cerrada
<b>TOTAL</b>	<b>409</b>	<b>368</b>		<b>1.513</b>		



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

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

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

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



Los datos de la Actuación Aislada son:

#### Superficies catastrales iniciales

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE m2s
4939404	286
4939405	29
<b>TOTAL</b>	<b>315</b>

#### Ordenación resultante

PARCELA	SUPERFICIE (m2s)	OCUPACIÓN PLANTA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD AD (m2c)	USO
RESIDENCIAL	185	185	3	555	Residencial (R3)
ESPACIO LIBRE	99				
VIARIO TRAVESÍA POSTAS	31				
<b>TOTAL</b>	<b>315</b>			<b>555</b>	

Se mantiene la edificabilidad asignada en el PERIPCH.

## 3.2.1.5 AA-6. CALLE SANTÍSIMA TRINIDAD

## A. ÁMBITO Y ANTECEDENTES

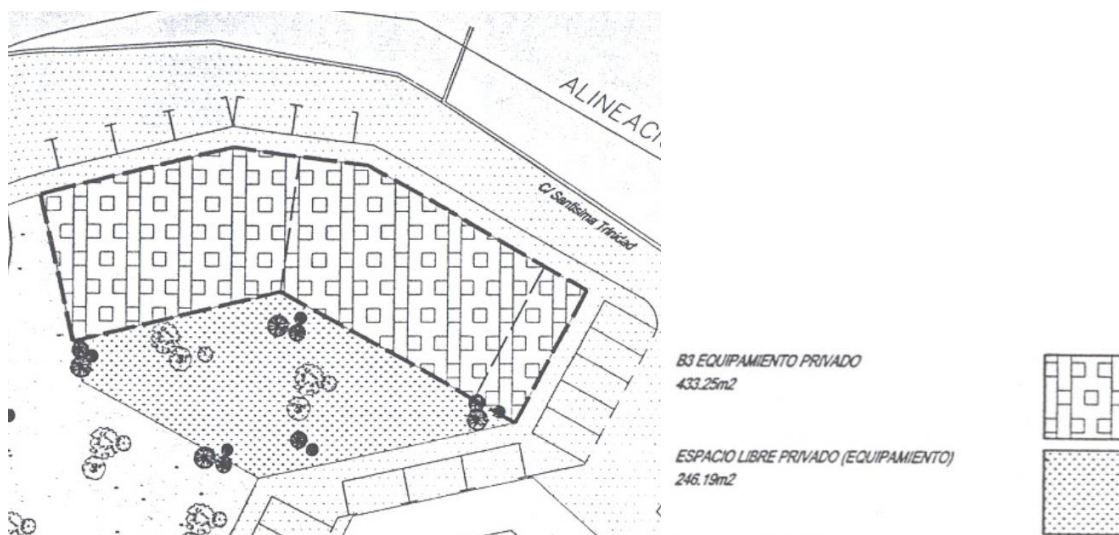
El ámbito de actuación aislada, en Suelo Urbano Consolidado, incluye una única parcela resultante del desarrollo de la **Modificación Puntual nº 10 del PERIPCH-94 relativa a la Unidad de Ejecución "UE1 Tovasol"**, aprobada por el pleno del Ayuntamiento de Soria con fecha 13/3/2003.

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



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

Las condiciones de desarrollo de la parcela son las siguientes:





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

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

Se constata que es un error en el plano de ordenación, ya que los propietarios de la parcela presenten una alegación a la aprobación inicial solicitando un aumento de edificabilidad hasta los 1.700 m<sup>2</sup>c.

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

- 4.- En este caso concreto posee una superficie de parcela de 433.25 m<sup>2</sup>, con unas alturas de B+ II, y un fondo de 11 metros, su edificabilidad es de 1.7 m<sup>2</sup> asignándole a esta parcela 1153.16m<sup>2</sup>. Su propuesta volumétrica contemplaría hasta 1300m<sup>2</sup>, con el número de plantas asignado y las alineaciones establecidas.  
Se han solicitado 1700 m<sup>2</sup>, aumentando por tanto en una altura por encima su volumetría de lo establecido, y proponiendo un índice de ponderación de 1,47 de aumento de edificabilidad.  
Se propone por tanto su desestimación e ir a lo indicado en la alegación genérica.

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

Se confirma, por tanto, que el propio PERIPCH reconoce una edificabilidad de 1.153,16 m<sup>2</sup>c, que corresponde con la establecida en la MPnº 10.

<sup>2</sup> Se adjunta como anexo la alegación presentada en la exposición pública del PERIPCH y la contestación del equipo redactor del mismo.



LEYENDA: DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA			
	ALINEACIONES		REDUCCIÓN DE ALTURA: ALTURA ACTUAL/ALTURA PROPUESTA
	NUEVAS ALINEACIONES		INCREMENTO DE ALTURA: ALTURA ACTUAL/ALTURA PROPUESTA
	SOPORTALES Y PASAJES		ALTURA PROPUESTA PERIPCH
	AGRUPACIONES DE PARCELAS		ALTURA ACTUAL
			EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN
			DOTACIONES
			DOTACIONES: ESPACIOS LIBRES

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA**

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

Documento: **PLANOS DE ORDENACIÓN** Fase Administrativa **TEXTO REFUNDIDO** Nº **PO-6** Escala: 1/2000

ALTERACIONES DE EDIFICABILIDAD O VOLUMEN, Y DE ALINEACIONES

Autores: DANIEL PEREIRA ALVARO, FRANCISCO JAVIER GARCÍA GARCÍA, FRANCISCO JAVIER GARCÍA GARCÍA, FRANCISCO JAVIER GARCÍA GARCÍA Colaboradores: FRANCISCO JAVIER SUAREZ, ESTERITA DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA Fecha: Agosto 2014

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

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

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

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

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

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

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

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

#### B. OBJETIVO DE LA DELIMITACIÓN.

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

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

#### C. ORDENACIÓN

La modificación afecta únicamente a la parcela catastral 4941203WM4244S, con una superficie total de 684 m<sup>2</sup>.

Se propone la ampliación de la zona ocupable de parcela por la edificación, de los 433,25 m<sup>2</sup><sub>s</sub> actuales hasta 498 m<sup>2</sup><sub>s</sub>, lo que genera una edificabilidad total de 1.494 m<sup>2</sup><sub>c</sub>.

Esto supone un incremento de edificabilidad de 341 m<sup>2</sup><sub>c</sub> (29%) sobre la edificabilidad de la MPnº 10.

##### Resumen cuantitativo.

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

#### 3.2.2 TRATAMIENTO DEL VIARIO PRINCIPAL

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

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

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

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

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

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



### 3.2.3 TRATAMIENTO DE LAS ZONAS DE COEXISTENCIA

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



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















### 3.2.4 ACTUACIONES SINGULARES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

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



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

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

- AV-1: Travesía de la N-234.

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

## 3.2.4.1 ESPACIO LIBRE EN CALLE MONCAYO

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

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

## 3.2.4.2 ESPACIO LIBRE EN SAN PEDRO

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

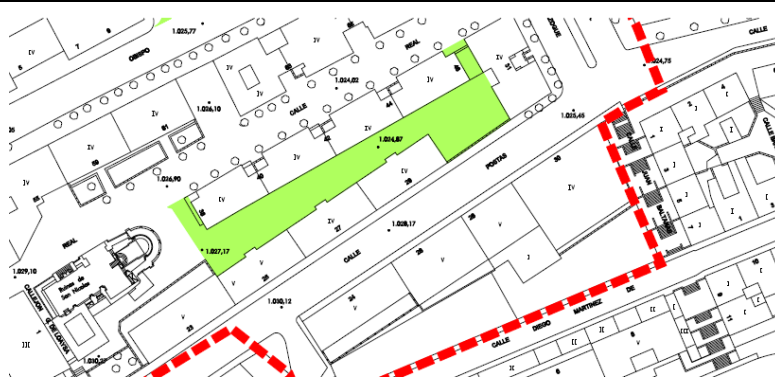
<b>PROPUESTA DE INTERVENCIÓN</b>	
Accesibilidad	Se deberá mejorar la accesibilidad del espacio a través de la incorporación de rampas que ayuden a salvar el desnivel existente y faciliten el acceso a los portales. Un pavimento continuo permeable o semipermeable que resuelva la diferencia de cota con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



## 3.2.4.3 ESPACIO LIBRE EN CALLE POSTAS

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

## PLANO GENERAL



## IMÁGENES



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

## 3.2.4.4 ESPACIO LIBRE CALLE DIEGO MARTÍNEZ DE TARDESILLAS

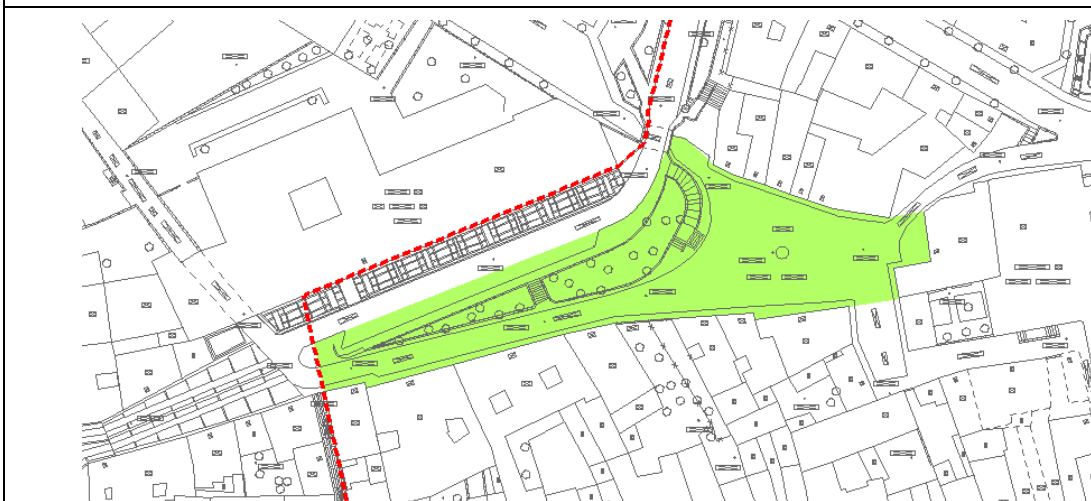
DESCRIPCIÓN GENERAL		Calle Diego Martínez de Tardesillas
NOMBRE OFICIAL	No	
CALIFICACIÓN S/ PGOU /PERIPCH	Espacio libre local	
SUPERFICIE	434 m <sup>2</sup> de espacio libre	
FORMA	Trapezoidal	
BORDES CON EDIFICACIÓN	Uno	
BAJOS COMERCIALES	No	
ACCESO PORTALES	No	
PASOS DE PEATONES	No	
SUPERFICIE PERMEABLE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



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

## 3.2.4.5 PLAZA DE RAMÓN AYLLÓN

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

**PLANO GENERAL****IMÁGENES**

<b>PROPUESTA DE INTERVENCIÓN</b>	
<p>Su localización singular en el ámbito, como rótula entre el barrio de San Pedro y el casco antiguo, y su condición de oportunidad como espacio público que fomente el encuentro entre vecinas y vecinos de todas las edades, permite formular las siguientes propuestas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Acondicionamiento de un espacio para usos lúdicos y/o deportivos mixtos, las opciones pueden contemplar desde la introducción de juegos infantiles, pistas de fútbol y basket hasta zonas de patinaje y <i>skate</i>.</li> <li>2. Habilitación y pavimentación de la plataforma peatonal en continuidad con las calles Aguirre y Doctrina, hasta la Travesía Cinco Villas.</li> <li>3. Reserva de una zona acotada para aparcamiento en el lado sur de la plaza.</li> <li>4. Acondicionamiento de una salida de viario rodado para la Calle Aguirre hacia la Travesía Cinco Villas.</li> </ol> <p>El diseño pormenorizado de la pieza corresponderá al correspondiente proyecto, limitándose el presente PERI a señalar los anteriores criterios de tratamiento.</p>	
<b>OTRAS PROPUESTAS</b>	
Accesibilidad	Se deberá mejorar la accesibilidad del espacio a través de la incorporación de un pavimento continuo permeable o semipermeable que resolvería la diferencia de cota con la acera perimetral.
Confort	Se deberán mantener las condiciones de confort garantizando que se mantenga la superficie permeable y/o semipermeable existente, que permita la infiltración de agua. Se aumentará la superficie de sombra a través de la introducción de nuevo arbolado.
Verde	De acuerdo a las acciones para la mejora del confort se introducirá nuevo arbolado y vegetación intermedia y/o baja. Se considera que para favorecer el soleamiento el arbolado deberá ser de hora caduca. Para la selección de la vegetación intermedia y baja se contará con especies autóctonas de tipo arbustivo y herbáceo.
Equipamiento	Se estudiará la necesidad de mejorar la iluminación. Introducción de mobiliario para uso estancial.
Reconocimiento	SC
Mantenimiento	Se deberá garantizar un nivel de mantenimiento adecuado del espacio con el desarrollo de la propuesta de intervención.
Paisaje	La adecuación de la plaza como zona peatonal y estancial mejorará el paisaje urbano y reforzará la identidad del espacio.



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



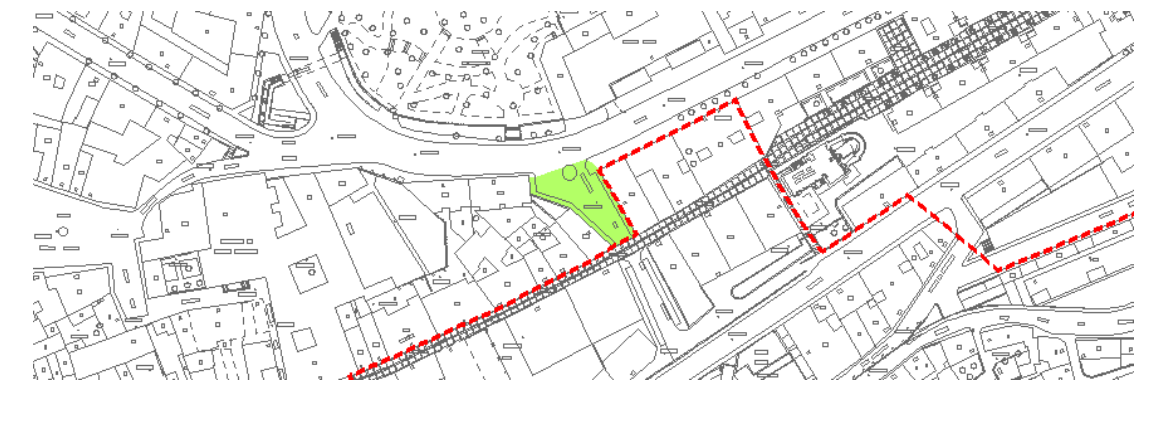

## 3.2.4.7 NUESTRA SRA. DEL AZOGUE

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



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

## 3.2.4.8 TRAVESÍA DE LAS POSTAS

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

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

## 3.2.4.9 PLAZA DE CINCO VILLAS

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

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



### **3.2.5 ACTUACIONES SOBRE INFRAESTRUCTURAS**

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

#### **3.2.5.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA**

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

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

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

#### **3.2.5.2 SANEAMIENTO**

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

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

#### **3.2.5.3 RED ELÉCTRICA**

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

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

#### 3.2.5.4 ALUMBRADO PÚBLICO

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

Otras actuaciones que plantea el presente PERI son:

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

#### 3.2.5.5 RESIDUOS URBANOS

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

#### 3.2.5.6 TELECOMUNICACIONES

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

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

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

### 3.2.6 ACTUACIONES SOBRE EDIFICIOS

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

#### 3.2.6.1 INSTALACIÓN DE ASCENSORES

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

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

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

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

Las siguientes imágenes describen ejemplos de la solución pretendida.



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

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

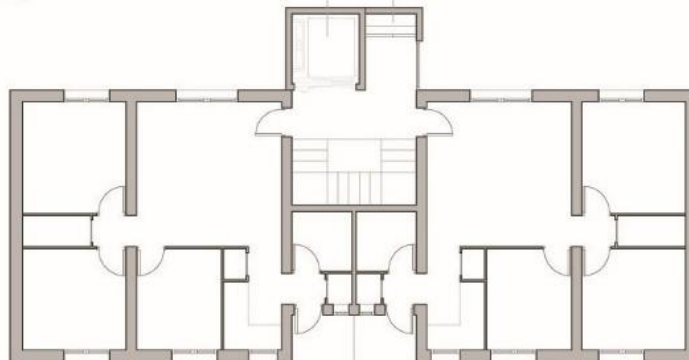
El PERI propone a su vez una serie de soluciones tipo, sin perjuicio de que el proyecto constructivo correspondiente pueda ajustar la solución a los requerimientos específicos de cada edificio.

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

**TIPO 1.**

La escalera del bloque tiene el rellano de acceso a las viviendas en fachada.

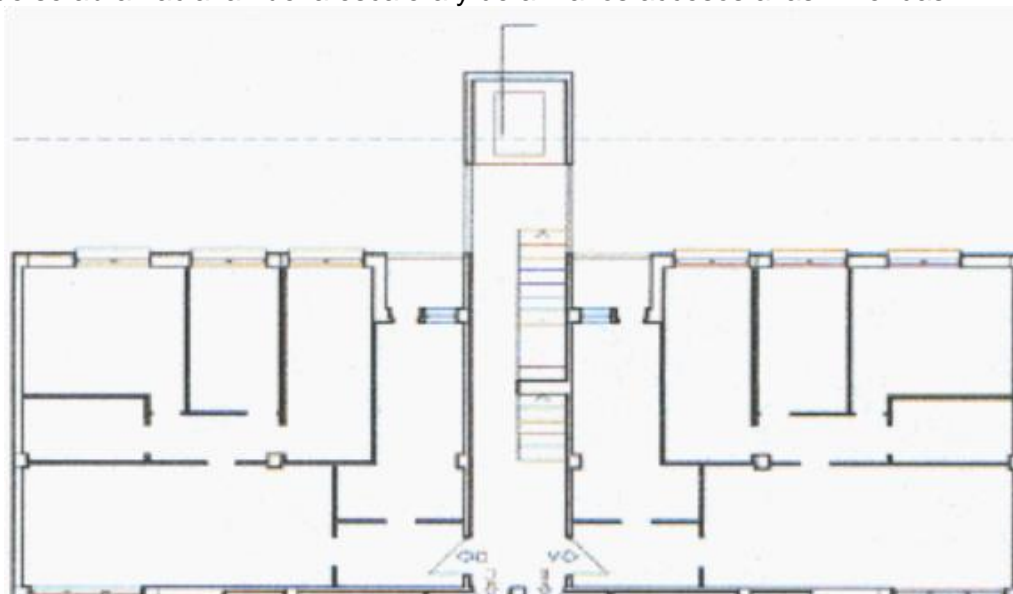
La torre de ascensor se adosará a la fachada, utilizando el rellano como meseta de desembarco. En planta baja se prevé una rampa para salvar el desnivel entre la rasante exterior y las viviendas con acceso desde el portal.

**TIPO 2**

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

La mayor dificultad para la solución de este tipo es la conexión entre el nuevo ascensor y una vía de evacuación segura, como es la escalera.

Se plantea la modificación de la escalera de dos tramos existente por una de un único tramo (en el caso de haber espacio se pondría una meseta intermedia), retranqueando la torre de la alineación para permitir un desembarco del ascensor que se abra hacia la nueva escalera y de ahí a los accesos a las viviendas.



### TIPO 3

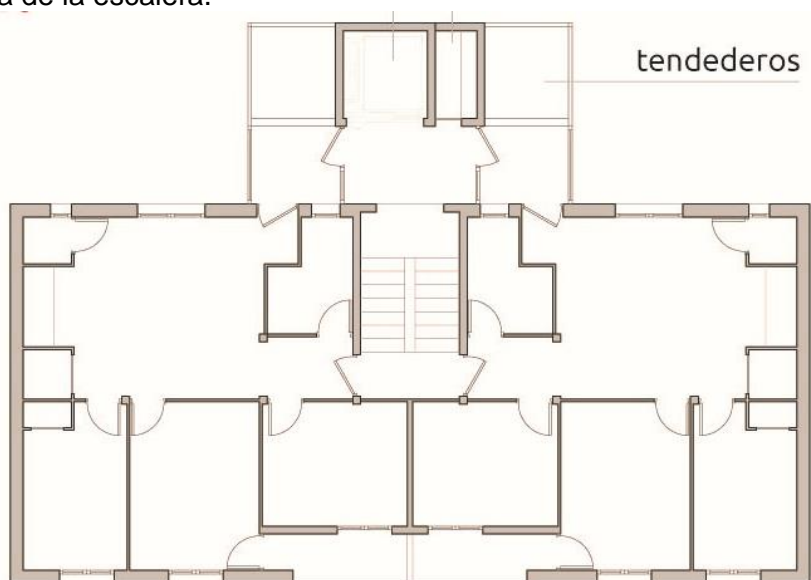
Corresponde al mismo tipo de escalera preexistente del modelo anterior, que se localiza en fachada, pero con la meseta entre pisos hacia el lado exterior.

En este caso no es posible convertir la escalera de dos tramos en una de un único tramo por lo que se opta por el acceso directo a las viviendas. Se establecerían medidas complementarias para garantizar la seguridad en la evacuación del ascensor en caso de emergencia.

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

Esta solución se puede complementar con la localización de tendederos junto a los accesos a las viviendas.

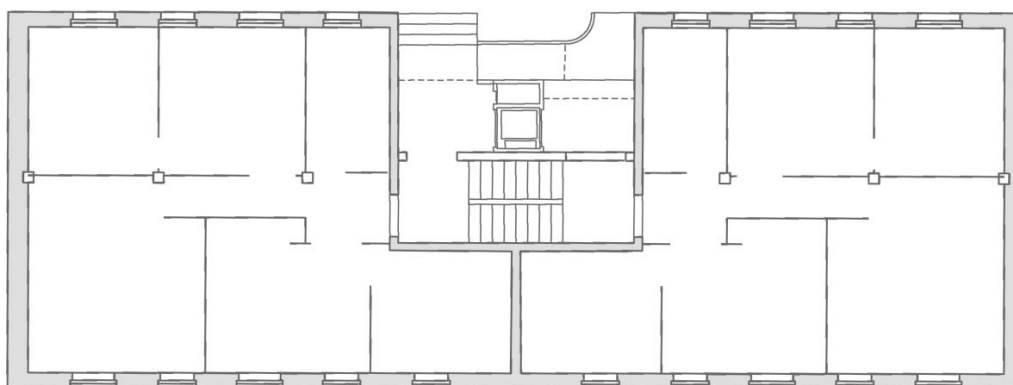
Donde hubiera dimensión suficiente se habilitaría una conexión con la meseta intermedia de la escalera.



### TIPO 4

Se situaría en edificios con escalera paralela a la fachada y que tienen los accesos a las viviendas desfasados en media planta.

Se instalaría un ascensor con dos puertas opuestas y parada a cada nivel de vivienda.





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

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

### 3.2.6.2 INSTALACIÓN DE RAMPAS Y OTROS ELEMENTOS.

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

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

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

### 3.2.6.3 SUSTITUCIÓN DE CARPINTERÍAS.

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

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

### 3.2.6.4 AISLAMIENTO TÉRMICO EXTERIOR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2.6.6 REHABILITACIÓN INTEGRAL DE FACHADAS.

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

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

### 3.2.6.7 RENOVACIÓN Y AISLAMIENTO DE CUBIERTA

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

Se eliminarán las instalaciones existentes ajenas a la cubierta.

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

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

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

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

#### A. CALEFACCIÓN Y ACS

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

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

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

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

#### B. ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES

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

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

Así, las actuaciones en iluminación consistirán en:

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

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

### C. TELECOMUNICACIONES

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

## 3.3 OTROS ASPECTOS DE LA PROPUESTA

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

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

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

#### 1. Repercusiones sociales:

- a. Las actuaciones de mejora de la accesibilidad bien en el espacio público, bien aquellas que se produzcan en relación con los edificios, como es instalación de ascensores, ocupados principalmente por población de avanzada edad es una mejora social indudable que, además de en la calidad de vida de esta población, influye de manera directa sobre la salud física y mental.
- b. La rehabilitación de viviendas y la mejora de los espacios públicos en la zona reactivarán la actividad inmobiliaria y, por tanto, será mayor el número de viviendas ocupadas, creando una masa crítica de población que permita un aumento de la actividad económica y de los servicios.
- c. La reurbanización y mejora en el diseño y equipamiento de los espacios públicos fomentará un mayor uso de estos y así como un aumento de la interacción y las relaciones sociales.
- d. El aumento de la presencia del verde urbano a través de las actuaciones de reurbanización tiene una repercusión directa sobre la mejora de la salud mental.
- e. La mejora y aumento de las dotaciones públicas que se ubican en el ámbito.

#### 2. Repercusiones económicas:

- a. La mejora de los espacios públicos y de la accesibilidad de los edificios produce un incremento de la actividad en la calle por parte de la población, además de aumentar el atractivo para personas de otras zonas de la ciudad, lo que fomenta la dinamización de la actividad económica en los bajos de los edificios, siendo especialmente destacado por tratarse de una zona con escasez de comercio y servicios.
- b. Para las personas que habitan en las viviendas, ya que con las intervenciones en los edificios se mejora el comportamiento energético de

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

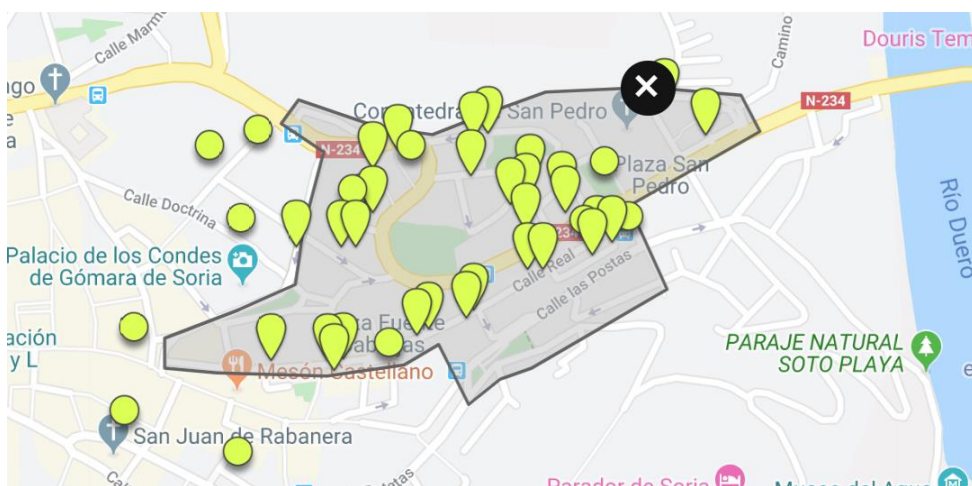
- c. Para las personas propietarias, debido al incremento del valor de los inmuebles tanto por las inversiones realizadas como por la mejora de su entorno urbano.
- d. Para las administraciones públicas, ya que se produce el retorno de la inversión en las actuaciones de regeneración urbana a través de diferentes canales (tasas, aumento del IBI, creación de empleo, aumento de la actividad económica, etc.).

### 3. Repercusiones medioambientales:

- a. La mejora de la infraestructura de movilidad blanda fomentará el uso de las alternativas al automóvil, lo que implica una reducción de la contaminación.
- b. La mejora del comportamiento energético de las viviendas produce un menor consumo en calefacción y refrigeración y por tanto una reducción de emisiones contaminantes.
- c. La sustitución de los sistemas de iluminación, por otros más eficientes energéticamente, así como sistemas de control y regulación, implica también una reducción de los consumos y una disminución de la contaminación lumínica.
- d. La sustitución de los pavimentos impermeables por otros con mayor grado de permeabilidad favorece el ciclo del agua y mitiga el efecto de la isla de calor.
- e. El aumento de la vegetación en el espacio público podrá favorecer una mayor biodiversidad y conectividad de los espacios verdes.

### 3.3.2 VALORES DE REPERCUSIÓN

Para la determinación del valor de repercusión actual de este uso en la zona, se ha recurrido al portal inmobiliario idealista.com, cuya información es de acceso público consentido por los propietarios interesados en la comercialización de sus inmuebles. Efectuada consulta en octubre de 2019, dentro del ámbito del PERI se han valorado 21 inmuebles, obteniéndose un precio medio de venta de 991 €/m<sup>2</sup>, que a estos efectos es válido como valor de repercusión de referencia para el uso residencial en la zona.





En cuanto al uso terciario comercial, compatible con el residencial en esta zona en plantas bajas, se ha detectado un único testigo interior al ámbito, en la zona de “Matadero” con un precio de venta de 588 €/m<sup>2</sup>.

### **3.3.3 HORIZONTE DE AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES**

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

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

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

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

### **3.3.4 INDEMNIZACIONES. PLAN DE REALOJO Y RETORNO**

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

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

### **3.3.5 INGRESOS TRIBUTARIOS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

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

### **3.3.6 INVERSIÓN ATRAÍDA POR LA ACTUACIÓN**

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

### **3.3.7 FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE DOTACIONES PÚBLICAS**

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

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

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

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

### **3.3.8 DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE REPARCELACIÓN**

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

#### 4. RESUMEN EJECUTIVO

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

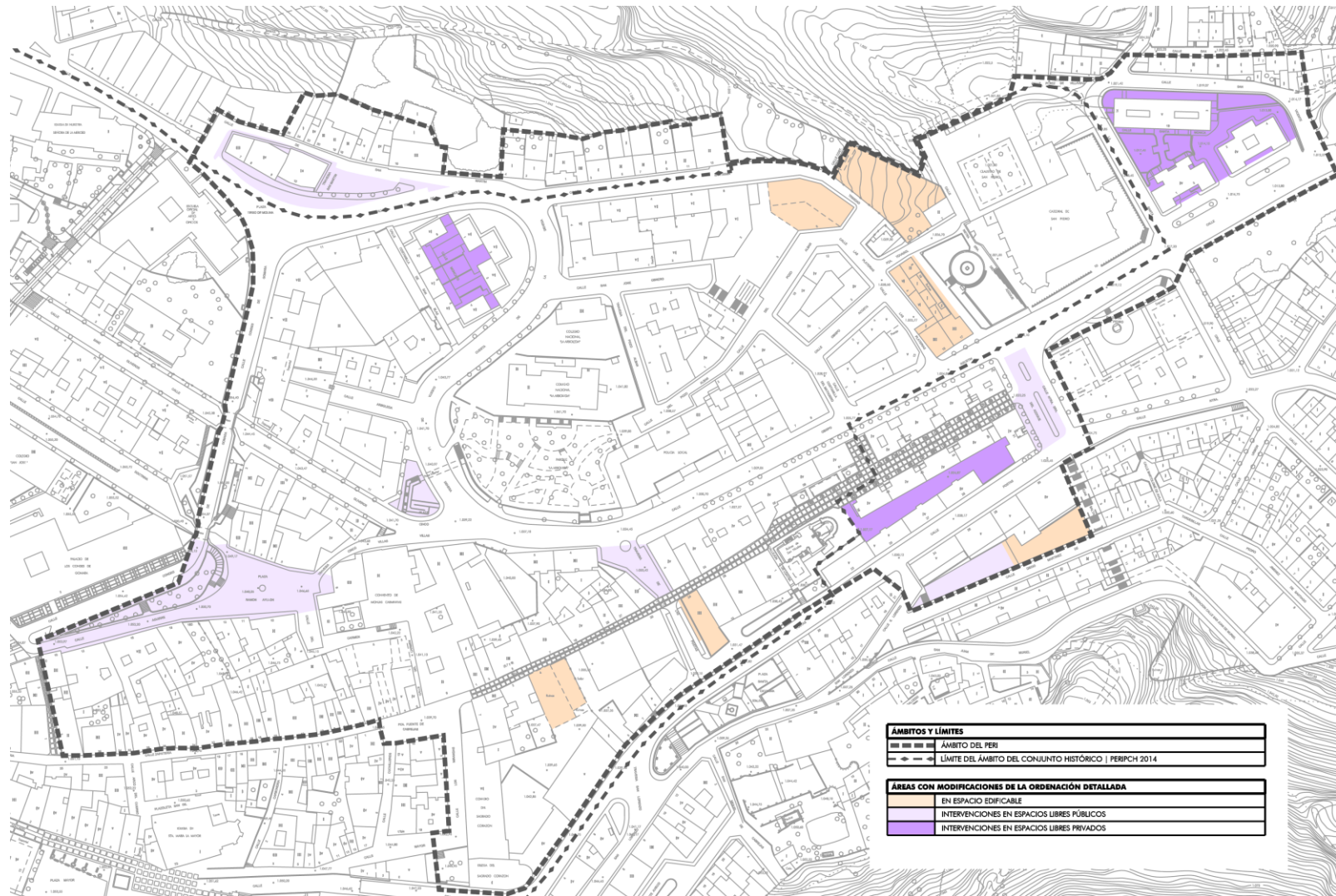
1. Ámbitos donde se introducen alteraciones respecto de la ordenación urbanística anteriormente vigente, con un plano de su situación.
2. Ámbitos en los que se suspende el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos.

##### 4.1 ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR.

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

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









#### 4.1.1 **MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN GENERAL**

No hay modificación alguna.

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

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

##### 4.1.2.1 MODIFICACIONES EN EL ESPACIO EDIFICABLE.

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

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

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

- **AA-3.** Se corresponde con la Unidad de Normalización CH-3 del PERIPCH. El PERI propone una nueva solución de ordenación en cuanto al número y la disposición de las piezas edificables, manteniendo la misma edificabilidad (ver plano PO-1 y ficha normativa del capítulo 6 del documento de Normas Urbanísticas).
- **AA-4.** Se trata de un ámbito discontinuo delimitado por el PERI con el que se pretende intercambiar la calificación de equipamiento entre la parcela situada en la calle Martínez de Tardesillas 1 (D), calificada como equipamiento por el PGOU, y las parcelas situadas en la calle Real nº 4, 6 y 8.
- **AA-5.** El PERI delimita un Ámbito de Actuación Aislada para materializar los cambios de alineación que ya se planteaban desde el PERIPCH sobre esta parcela, que no estaba incluida en ninguna Unidad de Normalización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARCELAS MODIFICADAS (área según nomenclatura del PERI)	PARÁMETRO URBANÍSTICO	PGOU / PERIPCH	PERI
Parcelas incluidas en AA-1 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Calle Obispo Agustín 15.</li> <li>• Calle Obispo Agustín 17.</li> </ul> (incluido CH)	Edificabilidad	954 m <sup>2</sup> c	954 m <sup>2</sup> c
	Densidad	-	-
	Uso	Residencial	Residencial
	Tipología	Bloque abierto	Bloque abierto
	Dotaciones	Viario (123,03 m <sup>2</sup> s)	Viario (165 m <sup>2</sup> s)
	Se modifica la distribución de volúmenes		
Parcelas incluidas en AA-2 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Calle Platerías nº 4.</li> <li>• Calle Tovasol nº 8.</li> <li>• Calle Tovasol nº 10.</li> </ul> (incluido CH)	Edificabilidad	967 m <sup>2</sup> c	967 m <sup>2</sup> c
	Densidad	-	-
	Uso	Residencial	Residencial
	Tipología	Bloque abierto	Bloque abierto
	Dotaciones	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s
	Se modifica la distribución de volúmenes		

Parcelas incluidas en AA-3 • Calle Tovasol nº 9 (incluido CH)	Edificabilidad	1.389 m <sup>2</sup> c	1.389 m <sup>2</sup> c
	Densidad	-	-
	Uso	Residencial	Residencial
	Tipología	Bloque abierto	Bloque abierto
	Dotaciones	0 m <sup>2</sup> s	125 m <sup>2</sup> s (ensanchamiento calle)
	Se modifica la distribución de volúmenes		
Parcelas incluidas en AA-4a • Calle Real nº 4, 6, 8 (incluido CH)	Edificabilidad	1.564 m <sup>2</sup> c	Para uso dotacional público con NZR3 1.564 m <sup>2</sup> c (no lucrativa)
	Densidad	-	-
	Uso	Residencial NZR3	Dotacional NZR3
	Tipología	Casco histórico – entre medianeras	Casco histórico – entre medianeras
	Dotaciones	0 m <sup>2</sup> s	Equipamiento (505 m <sup>2</sup> s)
Se modifica la calificación, pasando a ser Equipamiento público (uso ya permitido en la Norma Zonal del PERIPCH) manteniéndose la Norma Zonal del mismo (R3)			
Parcelas incluidas en AA-4b • Calle Diego Martínez de Tardesillas nº 1D (exterior al CH)	Edificabilidad	0 m <sup>2</sup> c	1.564 m <sup>2</sup> c
	Densidad	-	-
	Uso	Dotacional	Residencial
	Tipología	Edif. En manzana cerrada	Edif. En manzana cerrada
	Dotaciones	Equipamiento (409 m <sup>2</sup> s)	0 m <sup>2</sup> s
Se modifica la calificación, pasando de Equipamiento público a Residencial en Norma Zonal R1			
Parcelas incluidas en AA-5 • Calle Real nº 24 (incluido CH)	Edificabilidad	555 m <sup>2</sup> c	555 m <sup>2</sup> c
	Densidad	-	-
	Uso	Residencial	Residencial
	Tipología	Casco histórico – entre medianeras	Casco histórico – entre medianeras
	Dotaciones	Viario (51 m <sup>2</sup> s)	Viario (31 m <sup>2</sup> s) Espacio libre (99 m <sup>2</sup> s)
Se amplía el ámbito de actuación dando calificación de Espacio Libre a la parte posterior de la parcela (para la que no se establecían determinaciones completas en el PERIPCH)			
Parcelas incluidas en AA-6 • Calle Pozo Albar (incluido CH)	Edificabilidad	1.153 m <sup>2</sup> c	1.494 m <sup>2</sup> c
	Densidad	-	-
	Uso	Dotacional privado	Dotacional privado hotelero
	Tipología	Edif. singular	Edif. singular
	Dotaciones	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s Monetiza incremento correspondiente
Se asigna específicamente el uso hotelero a la parcela, ampliando ligeramente la huella ocupable por la edificación.			

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

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

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

#### 4.3 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

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





## 5. ESTUDIO ECONÓMICO

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

#### 5.1.1 COSTES UNITARIOS

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

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

#### 5.1.2 ESTIMACIÓN TOTAL

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

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

## 5.2 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACCIONES SOBRE EQUIPAMIENTOS.

### 5.2.1 COSTES UNITARIOS

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

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

Se puede estimar el Coste Unitario de la Edificación en 910 €/m<sup>2</sup>c.

### 5.2.2 ESTIMACIÓN TOTAL

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

Precios de Ejecución por Contrata (PEC);

Equipamiento deportivo en la Calle Real 953.250 €

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

1	Gastos de personal	1.053.153,05
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	935.000,00
4	Transferencias corrientes	930.000,00
6	Inversiones reales	430.000,00
7	Transferencias de capital	430.000,00
		<b>3.778.153,05</b>

El mantenimiento del nuevo equipamiento quedaría cubierto por estas partidas.

### 5.3 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE ACCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN

#### 5.3.1 COSTES UNITARIOS

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

ELEMENTO	INTERVENCIÓN	DESCRIPCIÓN	PRECIO UNITARIO	
Fachada	Sustitución de carpinterías	Sustitución de carpinterías existentes por ventanas de PVC / aluminio con rotura puente térmico con doble acristalamiento bajoemisivo. En caso de instalarse persianas el capialzado se instalará hacia el interior y no quedará visible desde el exterior.	510,00 €	ud
Fachada	Aislamiento exterior de fachada	Sistema de aislamiento exterior de fachada SATE con revestimiento monocapa transpirable. El sistema completo contara con Documento de Idoneidad Técnica o equivalente. Previamente a la instalación del SATE se deberán revisar y eliminar todas las humedades del edificio.	70,00 €	m <sup>2</sup>
Fachada	Aislamiento de vivienda mediante trasdosado interior	Aislamiento interior con lana de roca acabado de cartón-yeso sobre rastreles metálicos o similar. Acabado interior pintado. Ejecución de remates en jambas y dinteles de ventanas. Aislamiento de la parte posterior de los emisores térmicos, con reposicionamiento si fuera necesario. Previamente a la instalación del aislamiento se deberán revisar y eliminar todas las humedades del edificio.	40,00 €	m <sup>2</sup>
Fachada	Rehabilitación de fachada	Rehabilitación de fachada con la eliminación del revestimiento existente y su sustitución por un revestimiento monocapa, con ejecución zócalos, rejuntado de piedras y ladrillos, así como remates de puntos singulares, reparación de albardillas, jambas y dinteles.	35,00 €	m <sup>2</sup>
Cubierta	Renovación y aislamiento de la cubierta	Renovación de la cubierta mediante el desmontaje de la cubrición, instalación de aislamiento térmico en toda su superficie y la reposición o sustitución de la cubrición. Se eliminarán las instalaciones existentes ajenas a la cubierta. Se reconstruirán, si fuera necesario, chimeneas y demás elementos singulares. Se sustituirán o repararán canalones y bajantes. Se revisará y reparará el soporte estructural si fuera necesario.	150,00 €	m <sup>2</sup>
Cubierta	Aislamiento de cubierta	Aislamiento interior de cubierta con lana de roca o similar. Acabado interior pintado. Ejecución de remates en jambas y dinteles de ventanas. Aislamiento de la parte posterior de los emisores térmicos, con reposicionan	40,00 €	m <sup>2</sup>
Instalaciones	Mejora de eficiencia energética. Iluminación	Instalación de lámparas de alta eficiencia energética y luminarias que eviten las pérdidas y el deslumbramiento.	200,00 €	viv
Accesibilidad	Eliminación de barreras	Eliminación puntual de escalones y sustitución por rampas de menos de un metro de desarrollo	3.000,00 €	ud

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

### 5.3.2 ESTIMACIÓN TOTAL

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

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

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

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

#### 5.4 EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE GESTIÓN

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

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

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

Se estima un incremento anual de los salarios conforme al IPC y con el Plus de Convenio establecido

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

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



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

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

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

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

## 5.5 RESUMEN DE COSTES

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

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

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

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

## 6. PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN

### 6.1 PROGRAMACIÓN

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

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

#### 6.1.1 FASES

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.1.2 FÓRMULA DE GESTIÓN**

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

### **6.1.3 PLAZOS**

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

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

## **6.2 FINANCIACIÓN**

### **6.2.1 DISTRIBUCIÓN DE APORTACIONES**

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

### **6.2.2 FINANCIACIÓN DEL ARU**

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

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

### 6.3 VIABILIDAD ECONÓMICA

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

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

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

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

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

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



## 7. PLANOS DE ORDENACIÓN

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

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





## 8. ANEXOS



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



AYUNTAMIENTO DE SORIA

Nº Registro: E2011001499  
Fecha Registro: 26/01/2011  
Hora Registro: 14:20:24

REGISTRO DE ENTRADA

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

EXPONE

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

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

ALEGACIONES

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

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

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

Soria, 26 de enero de 2011



Fdo: Arturo Gonzalo Hernández

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

Registro Mercantil de Madrid, Folio 49, Tomo 523, Hoja 9946, Sección 8. - Domicilio: C/ Bischo de Caray, 37 Madrid - N.I.F.B - 9575064



FECHA PRESENTACION 26/01/2011

CODIGO ALEGACIÓN   
EVALUACIÓN PREVIA: NO ACEPTADA

MANZANA 49412 PARCELA 02,03 y 04

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

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

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

#### ALEGA:

Que ante la falta de comercios y de equipamiento publico en esta parte de la ciudad, se establezca para esta parcela un sólido capaz de 1.700 m<sup>2</sup>, destinado a dotación y equipamiento privado siempre que los usos sean de interés publico sin que suponga que este índice propuesto en este caso supere el volumen máximo señalado por las alineaciones y alturas máximas permitidas.

#### SOLICITA:

1- Se establezca para esta parcela un sólido capaz de 1.700 m<sup>2</sup>, destinado a dotación y equipamiento privado

#### CONTESTACIÓN:

- 1.- Se ha estudiado con carácter genérico la propuesta de establecimiento de un índice para las dotaciones y equipamientos privados
- 2 El establecimiento de un índice de ponderación para la edificabilidad en los suelos señalados a dotaciones y equipamientos públicos, ya se establece en el propio documento (la posibilidad de poder duplicar la edificabilidad real o materializable).
- 3.- Para potenciar el desarrollo del equipamiento o las dotaciones urbanas privadas dentro del propio casco histórico, es interesante el establecimiento de un índice al respecto, **siempre que los usos tengan consideración de interés público**, como los citados en el apartado anterior, y mantengan las condiciones volumétricas máximas señalados por las alineaciones y alturas máximas favorece al respeto de las condiciones del edificio, por lo que se estima proponer un índice de ponderación de 1,2 para la edificabilidad.
- 4.- En este caso concreto posee una superficie de parcela de 433.25 m<sup>2</sup>, con unas alturas de B+ II, y un fondo de 11 metros, su edificabilidad es de 1.7 m<sup>2</sup> asignándole a esta parcela 1153.16m<sup>2</sup>. Su propuesta volumétrica contemplaría hasta 1300m<sup>2</sup>, con el número de plantas asignado y las alineaciones establecidas.

Se han solicitado 1700 m<sup>2</sup>, aumentando por tanto en una altura por encima su volumetría de lo establecido, y proponiendo un índice de ponderación de 1,47 de aumento de edificabilidad. Se propone por tanto su desestimación e ir a lo indicado en la alegación genérica.