

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN UN CH-2 "CALLE FERIAL" DEL PERI-PECH DE SORIA

CONTENIDO

OCTUBRE 2024

DN-MV _Memoria Vinculante

DN-RE _Resumen Ejecutivo

DA _Anexos

Anexo I: Estudio edificabilidad

PLANOS

PI _Planos de Información

PI 01 _Situación

PI 02 _Estructura de la Propiedad: Catastro

PI 03.1 _Planeamiento vigente. PGOU. Clasificación suelo. (PO-1.00)

PI 03.2a _Planeamiento vigente. PGOU. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano, red viaria alineaciones y rasantes (PO-2.00).

PI 03.2b _Planeamiento vigente. PGOU. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano, red viaria alineaciones y rasantes (PO-2.06).

PI 03.3 _Planeamiento vigente. PERI-PECH. Ordenación del Suelo Urbano (PO-2.06).

PI 03.4 _Planeamiento vigente. PERI-PECH. Unidades urbanas. Unidad de Normalización (PO-5.00).

PI 04 _Topográfico

PO _Planos de Ordenación

PO-01. Ordenación Modificada: Detalle PO-2.06 Modificado. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano, red viaria alineaciones y rasantes. Escala 1:500

PO-02. Ordenación Modificada. Esquemas volumétricos.

PO PERIPECH _Plano de Ordenación del PERI-PECH modificado

PO-2.06 Modificado: Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano, red viaria alineaciones y rasantes. Escala 1:1.000

DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes en la Unidad de Normalización UN CH-2 "El Ferial"; aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 21 de marzo de 2025 y consta de 41 folios rubricados y planos.

LA SECRETARIA GRAL. ACCTAL.

Fdo: M^a Luisa Plaza Almazán





ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES EN LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN UN CH-2 “CALLE EL FERIAL” DEL PERI-PECH DE SORIA

OCTUBRE 2024

DN-MV | MEMORIA VINCULANTE

PROMOTOR
Junta de Compensación UN CH-2 “El Ferial”

ARQUITECTO
G-33 S.L.P.
Gonzalo Alarcia Fernández

G33
arquitectura y urbanismo

Cód. Validación: 7TYHSA2DDHP4LHXGMAQL4K3AT
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 42



ÍNDICE

MEMORIA VINCULANTE

CAPÍTULO 1.	DATOS PREVIOS.....	3
1.1.	PROMOTOR	3
1.2.	REDACTOR	3
CAPÍTULO 2.	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
CAPÍTULO 3.	ANTECEDENTES.....	3
3.1.	PLANEAMIENTO VIGENTE.....	3
3.2.	CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN	10
3.3.	IMPOSIBILIDAD DE MATERIALIZAR LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE	10
CAPÍTULO 4.	SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	10
CAPÍTULO 5.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	12
CAPÍTULO 6.	MARCO NORMATIVO.....	13
CAPÍTULO 7.	IDONEIDAD DEL DOCUMENTO ELEGIDO: ESTUDIO DE DETALLE	14
CAPÍTULO 8.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	14
CAPÍTULO 9.	COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL.....	15
9.1.	RESPECTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.....	15
9.2.	COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS GENERALES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA PÚBLICA	15
CAPÍTULO 10.	RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.....	16
10.1.	IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE MODIFICAN.....	16
10.1.1	Estado actual	16
10.1.2	Estado propuesto	17
10.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	18
10.2.1	Edificabilidad según condiciones del PERI-PECH	18
10.2.2	Edificabilidad según el PERI-PECH con patio	19
10.2.3	Edificabilidad incrementando la ALTURA en todas las parcelas, con patio, sin bajo cubierta.....	20
10.2.4	Edificabilidad con incremento de altura solo en dos de las parcelas, con patio y BC.....	20
10.2.5	Conclusiones.....	21
10.3.	DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	21
CAPÍTULO 11.	CUMPLIMIENTO DEL RDL 7/2015, DE 30 de OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REGENERACIÓN URBANA.....	22
11.1.	RESUMEN EJECUTIVO	22
11.2.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	22
11.3.	RELACIONES DE PROPIETARIOS.....	22
CAPÍTULO 12.	CUMPLIMIENTO DE LA LEY 11/2002, DE 11 DE JULIO, de patrimonio CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN, Y DEL REGLAMENTO QUE LA DESARROLLA	23
CAPÍTULO 13.	CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009, DE JUNIO, DE RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.....	24
CAPÍTULO 14.	CUMPLIMIENTO DE LA LEY 11/2022, DE 28 DE junio, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES	26
CAPÍTULO 15.	JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	27
CAPÍTULO 16.	ANÁLISIS DE LOS POSIBLES RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.....	28
CAPÍTULO 17.	CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.....	28
CAPÍTULO 18.	APLICACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA 1/2016, SOBRE EMISIÓN DE INFORMES PREVIOS.....	28
ANEXO 1	ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE	
DN-RE	RESUMEN EJECUTIVO	
DI-PI	PLANOS DE INFORMACIÓN	
	PI-01_Situación	
	PI-02_Catastro	
	PI-03_Planeamiento Vigente (5 hojas)	
	PI-04_Topográfico	
DN-PO	PLANOS DE INFORMACIÓN	
	PO-01. Ordenación modificada. Detalle del PO-2.06 Modificado. Clasificación, calificación y regulación del suelo y edificación en suelo urbano, red viaria alineaciones y rasantes. Escala 1:500	
	PO-02. Ordenación modificada. Esquemas volumétricos.	
	PO-2.06. Modificado. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano, red viaria alineaciones y rasantes. Escala 1:1000	



PROMOTOR:

Junta de Compensación UN CH-2 "El Ferial"

ARQUITECTO:G-33 S.L.P.
Gonzalo Alarcia Fernández

G33

CAPÍTULO 1. DATOS PREVIOS**1.1. PROMOTOR**

El promotor del presente documento es la **Junta de Compensación de la UN CH-2 "El Ferial"**, con CIF V42212381, y domicilio a efecto de notificaciones en el Paseo Independencia 8 duplicado 2ª planta, 50004 Zaragoza.

1.2. REDACTOR

El equipo redactor está dirigido por el arquitecto **D. Gonzalo Alarcia Fernández**, arquitecto colegiado n.º 3558, por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Valladolid, con NIF n.º 12.416.446-B, y actuando en representación de la sociedad de arquitectos G-33, SLP, con n.º de colegiación 00026, CIF n.º B-47364518 y domicilio en c/ Santa Fe n.º 7, 47013, de Valladolid.

CAPÍTULO 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con lo previsto en el artículo 45 de la LUCyL y 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, **el presente documento tiene por objeto la reordenación de los volúmenes previstos en la Unidad de Normalización UN CH-2 "Calle El Ferial" del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de la ciudad de Soria, modificando las condiciones de altura máxima de parte las parcelas que la integran.**

Este aumento de alturas se propone con el fin de adecuar las alturas máximas a las de las parcelas colindantes, para asegurar la habitabilidad de las viviendas, ya que con las actuales condiciones no se puede materializar el aprovechamiento preexistente al haber cedido una superficie importante de las parcelas como vial público; todo ello sin modificar el resto de las condiciones de ordenación detallada del PERI-PECH y teniendo en cuenta en todo momento la adecuación a las alturas de las parcelas colindantes.

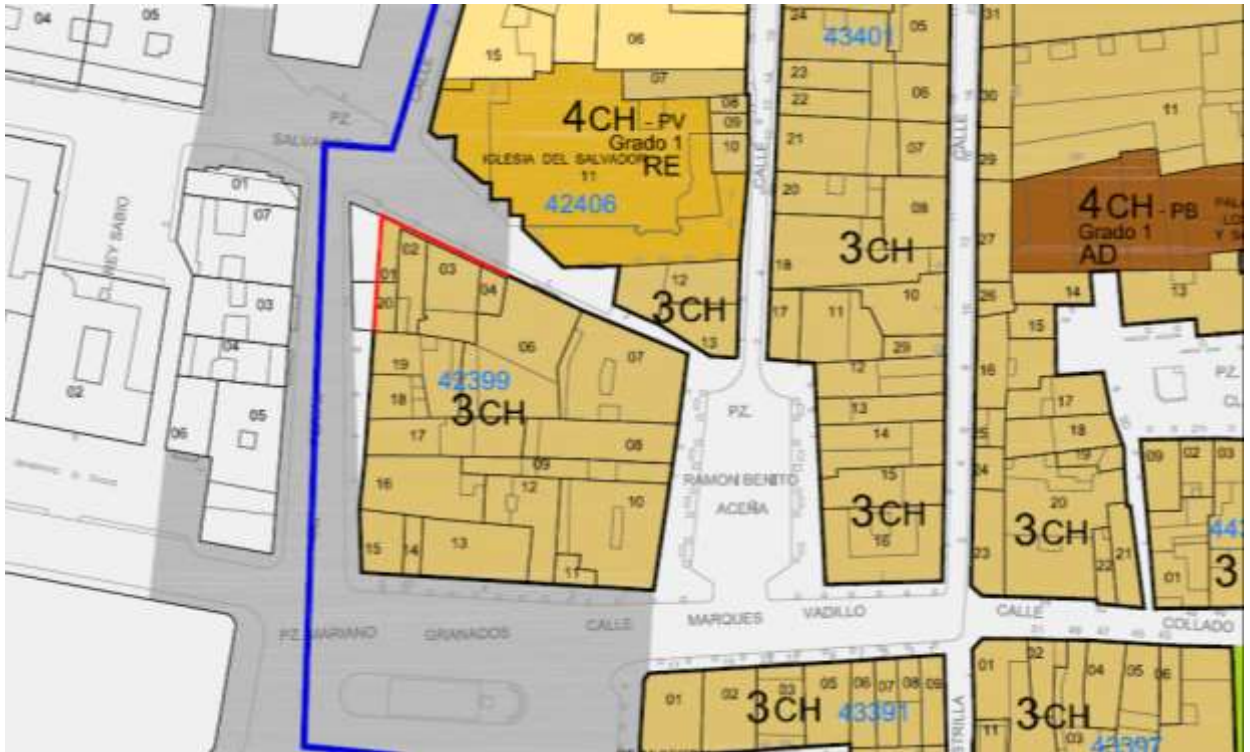
En cualquier caso, esta reordenación de los volúmenes se establecerá sin suprimir, modificar, ni alterar en forma alguna las determinaciones de ordenación general vigentes; ni se alterarán las condiciones de uso, la edificabilidad máxima prevista o el número máximo de viviendas.

CAPÍTULO 3. ANTECEDENTES**3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE**

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle se rige por las determinaciones de la **Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Casco Histórico de la ciudad de Soria (PGOU 2013)** aprobado definitivamente por ORDEN/FYM/1127/2013, de 13 de noviembre, publicado en el BOCYL de 4 de febrero de 2014; y el **Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de la ciudad de Soria (PERI-PECH)**, aprobado definitivamente el 14 de agosto de 2014 (BOCyL de 23 de septiembre de 2014).

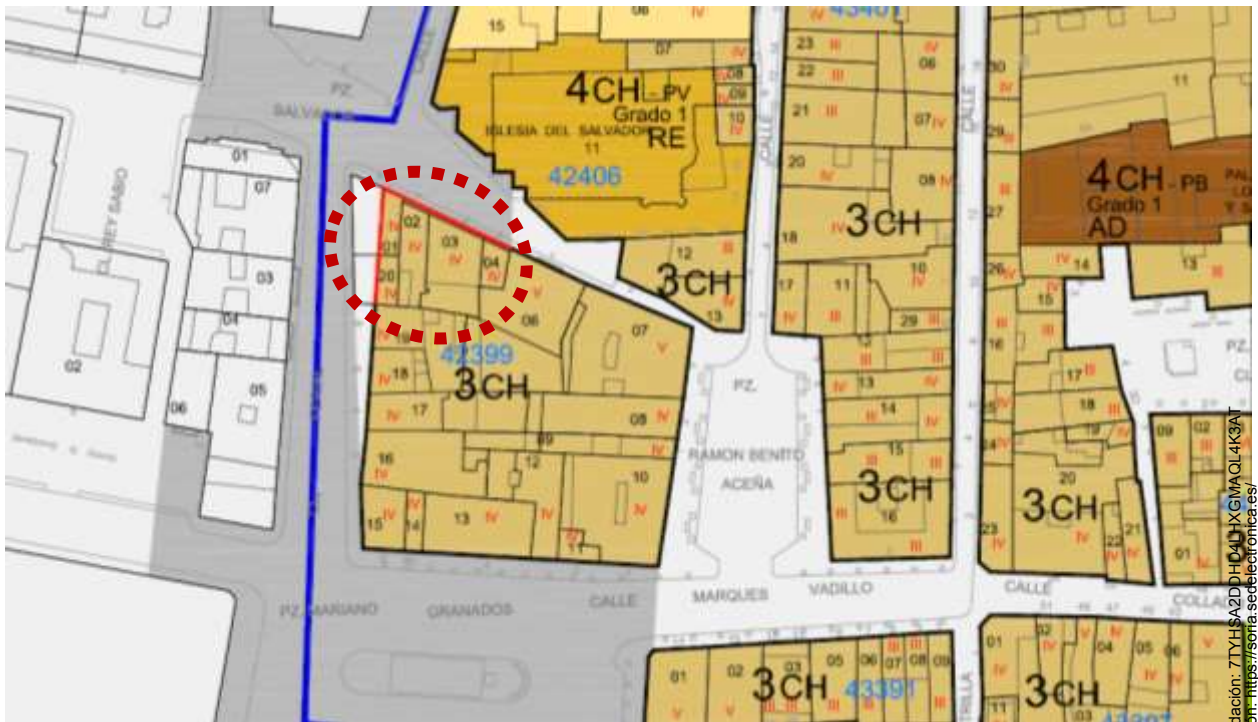
La Revisión del PGOU 2013 en el ámbito del Casco Histórico clasificó estos terrenos como suelo urbano consolidado, y los incluyó dentro de la Norma Zonal 3. Edificación en Manzana de Casco Histórico, que remite el desarrollo de las condiciones de ordenación detallada al vigente Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico.





Detalle del PO-2.00. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano, de la Revisión del PGOU 2013 en el ámbito del Casco Histórico.

Posteriormente, el Plan Especial recogió y desarrolló las normas zonales establecidas por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Casco Histórico. **La norma zonal de aplicación en las parcelas afectadas por el presente Estudio de Detalle es la Norma Zonal 3: Edificación en Manzana de Casco Histórico (3-CH).**



Extracto del Plano de Ordenación PO-2.06, Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano, red viaria, alineaciones y rasantes, del PERI-PECH





Se resumen a continuación las principales determinaciones de esta ordenanza:

DETERMINACIONES DE USO:

a) *Uso predominante:*

- *Residencial*
- *Uso pormenorizado Vivienda Unifamiliar*
- *Uso pormenorizado Vivienda Colectiva*

b) *Usos compatibles:*

- *Residencial*
- *Uso pormenorizado Residencia Comunitaria*
- *Terciario:*

Uso pormenorizado Comercial, en planta baja y planta primera vinculada a la anterior.

Uso pormenorizado Oficinas.

Uso pormenorizado Servicios empresariales, situación 2ª.

- *Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:*

Equipamiento, en situación 1ª y 3ª en semisótano, planta baja y primera, en todos sus usos pormenorizados.

Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos FERIALES y Servicios Funerarios, que serían usos prohibidos.

Espacios libres en todos sus usos pormenorizados

Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.

c) *Usos prohibidos:*

Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN:

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

a) *Alineaciones y rasantes:*

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

b) *Altura de la Edificación y número de plantas:*

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

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

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



En edificaciones de nueva construcción que tengan un fondo edificable igual o inferior a 10 metros, definido por alineaciones interiores, se permite excepcionalmente la solución de cubierta a un agua, cumpliendo con las demás condiciones de cubiertas del artículo 2.2.3 de las presentes Normas.

c) Fondo edificable:

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

d) Patios:

- *Patios interiores de manzana:*

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

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

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

Se prohíben los patios ingleses en fachada.

- *Condiciones de parcela:*

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

No se permite la modificación de parcelario existente.

e) Ocupación:

- *Sobre rasante:*

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

- Bajo rasante:

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

f) Edificabilidad:

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

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

g) Posición de la edificación:

- *Posición respecto de la alineación oficial:*

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

- *Posición respecto a las parcelas colindantes:*

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



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

h) Salientes y vuelos:

Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas a partir de la alineación.

i) Soportales:

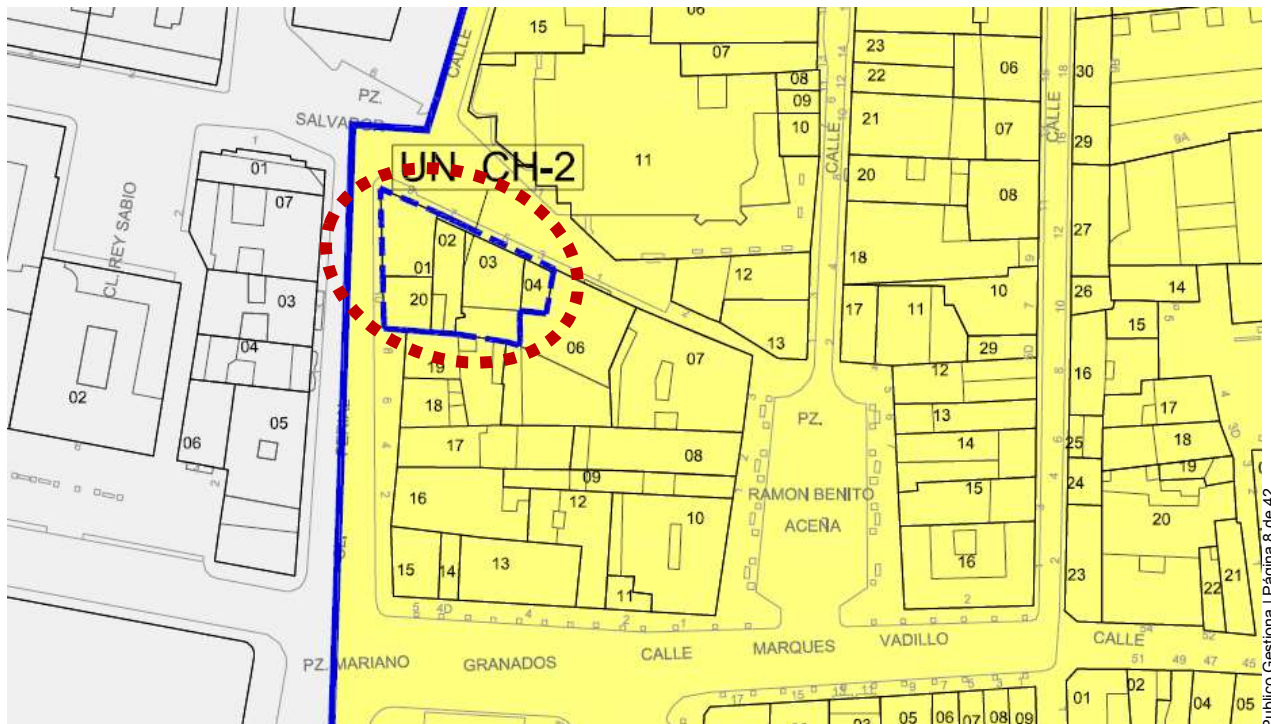
No se permitirá la realización de nuevos soportales excepto cuando se trate de recuperar o completar aquellos soportales históricos.

j) Chaflanes:

Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

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

Además, **el PERIPECH incluyó estos terrenos dentro de la Unidad de Normalización UN CH-2 "Calle Ferial"**. La finalidad de la Unidad de Normalización es la obtención de parte de los terrenos como viario público para ensanchar la Calle Ferial, así como la modificación de alineaciones y la normalización de los volúmenes.



Extracto del Plano de Ordenación PO-5.00 Unidad Urbana del PERI-PECH

La ficha del PERIPECH de la Unidad de Normalización UN CH-2 "Calle Ferial" establece una edificabilidad máxima de 1.732,44m²e, o la materializada por las edificaciones existentes o preexistentes. **La edificabilidad materializable es la de las edificaciones preexistentes, es decir, 1.771,61 m²e.**



FICHA DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO			
DENOMINACIÓN: <input type="text" value="CALLE FERIAL"/>	<input type="text" value="UN CH-2"/>		
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº <input type="text" value="PO-5"/>			
FINALIDAD: <input type="text" value="Obtención de viario, modificación de alineaciones y normalización de volúmenes"/>			
			PRIORIDAD: <input type="text" value="ALTA"/>
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD:	<input type="text" value="507,13"/>		
SUPERFICIE NETA DE LA UNIDAD	<input type="text" value="394,46"/>		
APROVECHAMIENTO PROPIO DE LA UNIDAD	<input type="text" value="1732,44"/>		
OBTENCIÓN DE SISTEMAS:			
	GENERALES	LOCALES	DE CESIÓN
VIARIO	<input type="text"/>	<input type="text" value="112,67"/>	<input type="text" value="112,67"/>
EQUIPAMIENTOS	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
ESPACIOS LIBRES	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
TOTAL	<input type="text"/>	<input type="text" value="112,67"/>	<input type="text" value="112,67"/>
OBJETIVO DE LA ORDENACIÓN			
Obtención de viario y modificación de alineaciones, en c/Ferial y Plaza del Salvador. Sistema local Viario afectado en Plaza del Salvador 13,14m ² . Incluidos en la superficie total del ámbito.			
PLANEAMIENTO			<input type="text" value="PGOU 2012"/>
GESTIÓN			<input type="text" value="PROYECTO DE NORMALIZACIÓN"/>
SISTEMAS DE ACTUACIÓN:			<input type="text"/>
INICIATIVA			<input type="text" value="PRIVADA"/>

Ficha de la Unidad de Normalización UN CH-2 Calle El Ferial, del PERI-PECH de Soria

Cód. Validación: 7TYHSA2DDHD4LHXGMAQL4K3AT
 Verificación: <https://sede.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 42



3.2. CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN

Dado que la ampliación de la calle El Ferial se consideraba una actuación prioritaria del PGOU, el titular de los terrenos afectados y el Ayuntamiento de Soria firman un Convenio Urbanístico de Gestión, para proceder a la cesión de los terrenos correspondientes al vial público de forma anticipada antes del desarrollo del Proyecto de Normalización.

Así, por Acuerdo de 18 de julio de 2014, del Ayuntamiento de Soria se aprobó definitivamente el Convenio Urbanístico de Gestión para la Cesión anticipada de una parcela calificada por el Plan General de Ordenación Urbana como sistema local viario Calle Ferial, de Soria (BOCyL, 3 de octubre de 2014).

Las partes firmantes de dicho convenio fueron D. Carlos Martínez Mínguez, en representación del Ayuntamiento de Soria, y D. Josafat Sánchez Pérez, como propietario de la parcela con referencia catastral 4239922WM4243N0001XM.

Entre otras estipulaciones del convenio, en la cláusula segunda, *Obligaciones del Ayuntamiento de Soria*, se reconoce a favor de D. Josafat Sánchez Pérez una edificabilidad de **805,28 m²e, a materializar dentro de la Unidad de Normalización UN CH-2.**

Actualmente, el propietario de los terrenos que correspondían a D. Josafat Sánchez Pérez **es la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A (SAREB)**, que se ha subrogado en la posición del anterior en cuanto a las obligaciones adquiridas, y a los derechos devengados.

3.3. IMPOSIBILIDAD DE MATERIALIZAR LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE

Durante la elaboración de la documentación del Proyecto de Normalización se ha constatado la imposibilidad de materializar la edificabilidad preexistente, si se aplican las condiciones de edificación de la ordenanza asignada a estas parcelas, dada la cesión de parte de las mismas para ampliar la calle de El Ferial.

Como se justificará más adelante, la materialización de la edificabilidad preexistente supondría ocupar en altura la totalidad de la parcela, por lo que las viviendas no podrían cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad referentes a la iluminación y ventilación adecuadas.

Por ello, y en cumplimiento al artículo 40.1.3º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se propone la modificación de las condiciones de altura previstas sobre estos terrenos, de forma que los propietarios puedan materializar el aprovechamiento que les corresponde, asegurando en todo caso la habitabilidad y el programa mínimo de vivienda.

CAPÍTULO 4. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito del presente Estudio de Detalle coincide la delimitación de la Unidad de Normalización UN CH-2, "Calle El Ferial" del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de la ciudad de Soria. Según la ficha de la Unidad de Normalización tiene una superficie de 507,13 m², 518,60 m² según levantamiento topográfico.

Este ámbito está situado en el borde oriental del Casco Histórico, en una zona ya muy transformada, y comprende las parcelas denominadas por el Plan Especial como 01, 02, 03 y 04 y 20 de la manzana 42399, situadas respectivamente en la plaza de El Salvador 9, 7, 5 y 3 y en la esquina con la calle El Ferial 10.

Linda al noreste con la plaza de El Salvador, al este con la parcela catastral 4239906WM4243N; al sur con parcelas 4239906WM4243N y 4239921WM4243N; y al oeste con la calle El Ferial.





Situación del ámbito del Estudio de Detalle sobre ortofotografía del CNIG, mayo de 2021



Delimitación del Estudio de Detalle sobre cartografía actual de Soria

Sobre los números 3, 5 y 7 de la plaza de El Salvador se levantan tres edificaciones de 4 y 3 alturas, en distintos estados de conservación, mientras que en la esquina se encuentra el solar resultante de la cesión viaria para la ampliación de la calle El Ferial. Todas ellas cuentan con acceso y están integradas en las redes de servicios urbanos del municipio.

Código de Verificación: 77YHSA2DDHD4LHXGMAQL4K3AT
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 42



PROMOTOR:

Junta de Compensación UN CH-2 "El Ferial"

ARQUITECTO:G-33 S.L.P.
Gonzalo Alarcia Fernández

G33



Edificaciones existentes en los n.º 3, 5 y 7 de la Pza. El Salvador, y solar en la esquina con la C./ El Ferial.

Como se puede comprobar en la imagen anterior, el resto de las edificaciones del frente de esta manzana que recae a la plaza de El Salvador tiene cinco alturas, mientras que las edificaciones existentes tienen cuatro alturas.

CAPÍTULO 5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito del Estudio de Detalle está integrado por las siguientes parcelas:

DIRECCIÓN	REF CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRO	SUPERFICIE TOPOGRÁFICO	EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE
FERIAL 10 / SALVADOR 9	4239922WM4243N0001XM	193,31	187,43	805,28
SALVADOR 7	4239902WM4244S0001AW	93,20	99,37	298,80
SALVADOR 5	4239903WM4244S0001BW 4239903WM4244S0002ZE 4239903WM4244S0003XR 4239903WM4244S0004MT	165,97	172,72	506,85
SALVADOR 3	4239904WM4244S0001YW	38,21	45,96	160,68
	4239904WM4244S0002UE			
VIARIO			13,12	
TOTAL		490,69	518,60	1.771,61

* Las superficies anteriores son anteriores a la cesión realizada para ampliar la calle El Ferial.





Delimitación del Estudio de Detalle sobre plano de Catastro

CAPÍTULO 6. MARCO NORMATIVO

El ámbito objeto de este documento se encuentra dentro del término municipal de Soria, estando sujeto al planeamiento general vigente, constituido por la **Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Casco Histórico de la ciudad de Soria (PGOU 2013)**, aprobado definitivamente por ORDEN/FYM/1127/2013, de 13 de noviembre (publicado en el BOCYL de 4 de febrero de 2014) y por el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de la ciudad de Soria (PERIPECH), aprobado definitivamente el 14 de agosto de 2014 (BOCYL de 23 de septiembre de 2014).

En la redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se debe tener en cuenta además toda la legislación urbanística y sectorial de aplicación, y principalmente la siguiente:

- La Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con sus sucesivas modificaciones.
- El Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con sus sucesivas modificaciones.
- El texto consolidado del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- El Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.



PROMOTOR:

Junta de Compensación UN CH-2 "El Ferial"

ARQUITECTO:G-33 S.L.P.
Gonzalo Alarcia FernándezG33
arquitectura y urbanismo**CAPÍTULO 7. IDONEIDAD DEL DOCUMENTO ELEGIDO: ESTUDIO DE DETALLE**

Teniendo en cuenta que la parcela ha sido clasificada por el PGOU vigente como Suelo Urbano Consolidado, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y en el 131 de su Reglamento, que establece que "los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano".

En el apartado a) de dicho artículo 131 se especifica que en Suelo Urbano Consolidado los Estudios de Detalle pueden tener por objeto "completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada".

Más adelante, el artículo 132 del RUCyL añade que "los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes", y el artículo 133 indica que, "en suelo urbano consolidado los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general".

Lo que se pretende con la redacción de este Estudio de Detalle es reordenar los volúmenes edificables de la Unidad de Normalización UN CH-2 "Calle El Ferial", modificando la altura máxima permitida de varias parcelas de suelo urbano consolidado para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, sin que ello suponga un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas, ni una modificación de los usos previstos, ni del resto de las condiciones de ordenación detallada.

Por consiguiente, y **dado que lo que se propone es la modificación de la ordenación detallada de un pequeño ámbito de suelo urbano consolidado**, que no afecta a las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU vigente, **parece evidente que el instrumento más apropiado para alcanzar los objetivos que se pretenden es un Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en los citados artículos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.**

CAPÍTULO 8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Como se ha indicado en los Antecedentes de la Memoria Vinculante, el ámbito del Estudio de Detalle coincide con la Unidad de Normalización UN CH-2 Calle El Ferial, del PERI-PECH de Soria. Esta Unidad de Normalización tiene como finalidad la obtención de una superficie de viario para la ampliación de la calle El Ferial, la modificación de las alineaciones y la normalización de los volúmenes edificadas.

Tras la cesión anticipada del viario, mediante convenio, y en cumplimiento de las determinaciones de la Ficha de la Unidad de Normalización, se ha iniciado la gestión de este ámbito. Durante la elaboración del Proyecto de Normalización se ha detectado que la materialización del aprovechamiento preexistente es incompatible con la habitabilidad de las viviendas, pues no se podría abrir el necesario patio interior de ventilación e iluminación, al haberse reducido la superficie de las parcelas netas, una vez cedida la superficie de viario y modificadas las alineaciones.

Por lo tanto, y para poder desarrollar las determinaciones del PERI-PECH de Soria y posibilitar la gestión y el desarrollo de este ámbito de suelo urbano consolidado, es conveniente modificar las condiciones de ordenación detallada, aumentando la altura de una parte de las parcelas de la UN CH-2 "Calle El Ferial".

Este aumento de alturas se considera también necesario para adecuarse a la altura existente en las parcelas colindantes (cinco alturas en el frente a la plaza del Salvador), de forma que se vayan escalonando hacia la esquina y se conecten con los edificios de cuatro alturas de la calle El Ferial.

Este Estudio de Detalle es por consiguiente necesario para poder llevar a cabo la gestión del ámbito completando las actuaciones necesarias para mejorar la trama urbana del Casco Histórico.



CAPÍTULO 9. COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

El planeamiento general vigente en el municipio es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Casco Histórico de la ciudad de Soria (PGOU 2013), aprobado definitivamente por ORDEN/FYM/1127/2013, de 13 de noviembre, publicado en el BOCYL de 4 de febrero de 2014, que clasificó las parcelas incluidas dentro del ámbito del Estudio de Detalle como suelo urbano consolidado.

9.1. RESPETO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Dada la pequeña escala de intervención y su limitado ámbito, este Estudio de Detalle no altera en modo alguno el modelo territorial establecido por la actual Revisión del PGOU 2013 en el ámbito del Casco Histórico.

La modificación que se plantea no supone una desconsolidación del suelo, puesto que no se aumenta ni la edificabilidad ni el número de viviendas previstas, ni se propone una modificación sustancialmente de la diferente; únicamente se propone reordenar la volumetría de este ámbito, modificando las alturas máximas permitidas por el PERIPECH, pero manteniendo el resto de las determinaciones de ordenación detallada.

Por lo tanto, la modificación de la ordenación detallada propuesta por el Estudio de Detalle no afecta a la ordenación general vigente, ya que no modifica ninguna de las siguientes determinaciones de ordenación general que señala el artículo 80 del RUCYL:

- Los objetivos y propuestas de ordenación.
- La clasificación de suelo.
- Los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos públicos y espacios protegidos.
- El Catálogo de elementos protegidos, conservados o recuperados
- Las reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.
- La división del suelo urbano consolidado en unidades urbanas.

Como se puede comprobar, **la modificación propuesta no afecta a la ordenación general prevista por el PGOU vigente, ya que únicamente se altera una de las condiciones de la ordenación detallada establecida en el suelo urbano consolidado por la Revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Casco Histórico de Soria**, aumentando la altura en parte de este ámbito, sin que esto suponga un aumento de la edificabilidad máxima permitida o del número máximo de viviendas.

9.2. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS GENERALES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA PÚBLICA

Este Estudio de Detalle responde a lo dispuesto en el artículo 5.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que establece que la actividad urbanística pública debe orientarse a "asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables"; y también establecer una ordenación urbanística guiada por el principio de desarrollo sostenible que favorezca, "el cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras intrusiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado"; "la protección del patrimonio cultural y del paisaje" y la "mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano".

Por ello, se entiende que **la ordenación propuesta por este Estudio de Detalle cumple con los objetivos de interés general de la actividad urbanística**, al asegurar que los propietarios pueden materializar el aprovechamiento que les corresponde, y que se podrán ejecutar unas viviendas que cumplen tanto con el programa mínimo de vivienda del PGOU como con las debidas condiciones de habitabilidad, facilitando con las nuevas condiciones su correcta iluminación y ventilación natural.

Además, la ordenación propuesta responde también a los objetivos de protección del patrimonio cultural del Casco Histórico y a mejora de la calidad urbana, ya que tiene en cuenta las alturas de las parcelas colindantes de forma que propone una solución para ajustarse de forma armónica las distintas alturas existentes, en los dos frentes de manzana que conforman la esquina.



PROMOTOR:

Junta de Compensación UN CH-2 "El Ferial"

ARQUITECTO:G-33 S.L.P.
Gonzalo Alarcia Fernández

CAPÍTULO 10. RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

El Estudio de Detalle parte de las condiciones planteadas en el Planeamiento vigente. El ámbito de actuación tiene 490,69 m² de superficie catastral y 518,60 m² según el levantamiento topográfico, con una edificabilidad total preexistente de 1.771,61 m².

El PERI PECH reconoce el derecho a la edificabilidad existente, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. La edificabilidad, tanto de las parcelas como del ámbito del presente Estudio de Detalle, se resume en la siguiente tabla, expresada metros cuadrados edificables:

DIRECCIÓN	REF CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRO	SUPERFICIE TOPOGRÁFICO	EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE
FERIAL 10 / SALVADOR 9	4239922WM4243N0001XM	193,31	187,43	805,28
SALVADOR 7	4239902WM4244S0001AW	93,20	99,37	298,80
SALVADOR 5	4239903WM4244S0001BW 4239903WM4244S0002ZE 4239903WM4244S0003XR 4239903WM4244S0004MT	165,97	172,72	506,85
SALVADOR 3	4239904WM4244S0001YW	38,21	45,96	160,68
	4239904WM4244S0002UE			
VIARIO			13,12	
TOTAL		490,69	518,60	1.771,61

* Las superficies anteriores son anteriores a la cesión realizada para ampliar la calle El Ferial.

La modificación planteada a través de este Estudio de Detalle, **no supone ningún aumento de la edificabilidad prevista en el planeamiento general vigente**, ni se modifican las determinaciones de ordenación general, ni las condiciones de uso ni las condiciones de la edificación establecidas.

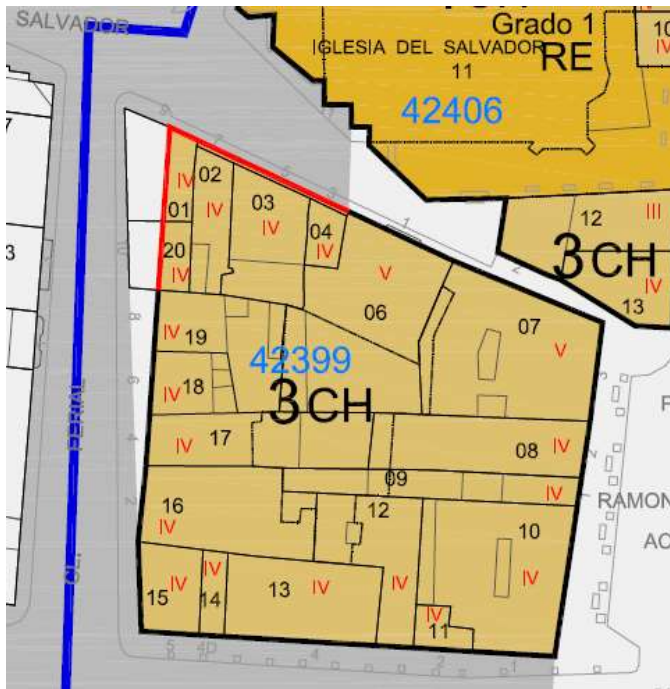
10.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE MODIFICAN

El ámbito de actuación se encuentra clasificado como Suelo Urbano Consolidado por el vigente Plan General. La modificación que se plantea no supone una desconsolidación del suelo, puesto que no se aumenta ni la edificabilidad ni el número de viviendas previstas; únicamente se propone reordenar la volumetría de este ámbito, modificando las alturas máximas permitidas por el PERI-PECH.

10.1.1 ESTADO ACTUAL

El vigente PERI-PECH establece sobre el ámbito del Estudio de Detalle una altura máxima de cuatro plantas, como se puede comprobar en la imagen siguiente:



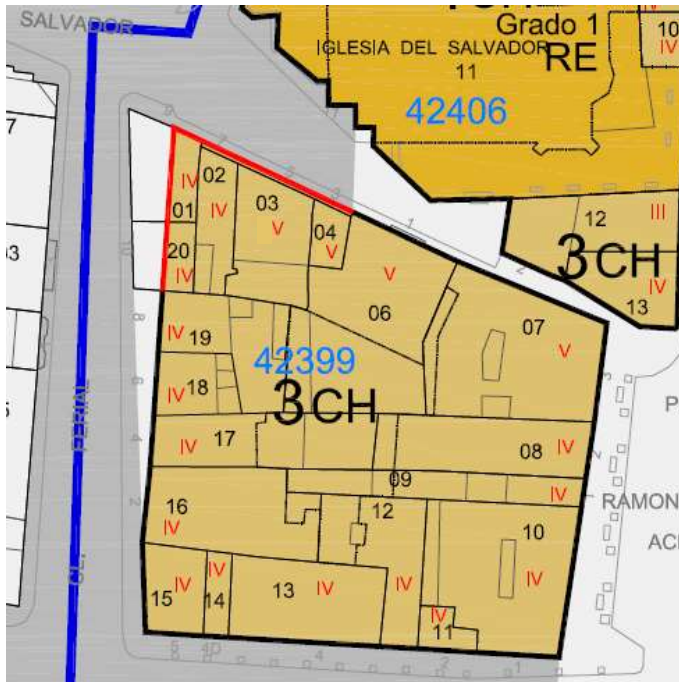


ÁMBITO DE ORDENACIÓN C. H. SUELO URBANO			
SE. SUELO: CH-1	SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
UN: CH-1	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN		
CASCO HISTÓRICO: NORMAS ZONALES Y GRADOS			
1 CH	MANZANA CERREDA DE CASCO HISTÓRICO		
2 CH	BLOQUE ABIERTO DE CASCO HISTÓRICO		
3 CH	MANZANA DE CASCO HISTÓRICO		
4 CH	REPLANTAMIENTO DE CASCO HISTÓRICO		
DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA			
	LÍMITE DEL CASCO HISTÓRICO		ALINEACIONES
	LÍMITE SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNEC)		NUUEVAS ALINEACIONES
	LÍMITE DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN (UN)		REPORTALES Y PASAJES
			PASAJE SUELVADO
			ALINEACIONES INTERIORES
	RASANTES		NÚMERO DE PLANTAS + PAREDES

Ordenación detallada vigente: Extracto del plano de Ordenación PO.2.06, Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, Alineaciones y rasantes, del PERIPECH

10.1.2 ESTADO PROPUESTO

La modificación de la ordenación detallada que se propone es la alteración de la altura máxima sobre las parcelas 03 y 04 de la manzana 42399 del Casco Histórico, de forma que sobre ellas se permita un número máximo de cinco plantas por parcela, como figura en la imagen siguiente:



ÁMBITO DE ORDENACIÓN C. H. SUELO URBANO			
SE. SUELO: CH-1	SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
UN: CH-1	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN		
CASCO HISTÓRICO: NORMAS ZONALES Y GRADOS			
1 CH	MANZANA CERREDA DE CASCO HISTÓRICO		
2 CH	BLOQUE ABIERTO DE CASCO HISTÓRICO		
3 CH	MANZANA DE CASCO HISTÓRICO		
4 CH	REPLANTAMIENTO DE CASCO HISTÓRICO		
DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA			
	LÍMITE DEL CASCO HISTÓRICO		ALINEACIONES
	LÍMITE SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNEC)		NUUEVAS ALINEACIONES
	LÍMITE DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN (UN)		REPORTALES Y PASAJES
			PASAJE SUELVADO
			ALINEACIONES INTERIORES
	RASANTES		NÚMERO DE PLANTAS + PAREDES

Ordenación detallada modificada: Extracto del plano de Ordenación PO.2.06, Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, Alineaciones y rasantes, del PERIPECH, con la modificación de alturas propuesta por el presente Estudio de Detalle en las parcelas 03 y 04 de la manzana 42399.

Cód. Validación: 77YHSA2DDHP4LHXGMAQL4K3AT
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 42



10.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La modificación de las alturas máximas pretende posibilitar la materialización de la edificabilidad máxima prevista en la Unidad de Normalización, conservando los usos residenciales previstos, y solucionando a la vez la diferencia de alturas existente entre los dos frentes de manzana que conforman la esquina de la plaza de El Salvador con la calle El Ferial.

Actualmente no es posible materializar la edificabilidad preexistente, puesto que se ha reducido considerablemente la superficie neta de las parcelas con la cesión del viario público y la modificación de las alineaciones previstas en el PERI-PECH.

Se analizan a continuación distintas propuestas para el encaje de la edificabilidad, cumpliendo todas ellas con la normativa vigente en cuanto a las condiciones de edificación, para saber cuándo es necesario el incremento de las alturas con el objetivo de poder materializar toda la edificabilidad con la solución más adecuada al entorno urbano:

- Análisis de la máxima edificabilidad materializable, por sólido capaz, según las condiciones del Plan Especial. → **B+III+BC (sin patio)**
- Análisis de la máxima edificabilidad materializable, colmatando la planta baja y dejando un patio en las plantas superiores para iluminación de las piezas. → **B+III+BC (con patio)**
- Análisis de la edificabilidad que sería posible materializar en el caso de aumentar una altura en todas las parcelas, colmatando la planta baja y dejando un patio en las plantas superiores para iluminación de las piezas → **B+IV (con patio)**
- Análisis de la edificabilidad que sería posible materializar en el caso de aumentar una altura solo en dos de las parcelas, colmatando la planta baja y dejando un patio en las plantas superiores para iluminación de las piezas. → **B+IV+BC (con patio)**

Condiciones a tener en cuenta comunes a todas las propuestas:

La morfología de la parcela hace necesario que, para poder destinar la edificación a un uso residencial que cumpla con las condiciones de habitabilidad sea imprescindible la ejecución de un patio de iluminación y ventilación cuyas dimensiones, variarán en función de la altura del edificio.

En vista de las determinaciones establecidas por la normativa del PERI-PECH en cuanto al cómputo de la edificabilidad, se estima para todas las propuestas una superficie construida, no computable, de 6,00 m² por planta correspondiente con los huecos de escalera y ascensores.

En relación con la superficie edificable del bajo cubierta, y atendiendo a las condiciones de gálibo y de altura mínima se estima que la planta bajo cubierta tiene una edificabilidad computable del 55 % con respecto a la planta tipo.

Se ha tenido en cuenta la edificabilidad correspondiente a los posibles miradores, de dimensiones similares a los existentes en el Conjunto Histórico.

Se incluye como Anexo I de este documento la representación gráfica de las propuestas que aquí se definen.

Se advierte que, si bien todas las propuestas cumplen con la normativa técnica aplicable, éstas se han realizado a nivel de anteproyecto, y cuentan con un nivel de definición básico, por lo que son orientativas.

10.2.1 EDIFICABILIDAD SEGÚN CONDICIONES DEL PERI-PECH

En primer lugar, se comprueba la posibilidad de agotar toda la edificabilidad con las condiciones actuales establecidas por la normativa vigente, IV alturas.

Para poder agotar toda la edificabilidad disponible, sería necesario ocupar la totalidad de la superficie de parcela en todas las plantas, habilitando incluso la planta bajo cubierta, y aún entraría muy justa.



10.2.3 EDIFICABILIDAD INCREMENTANDO LA ALTURA EN TODAS LAS PARCELAS, CON PATIO, SIN BAJO CUBIERTA

En la propuesta anterior se ha comprobado que no es posible destinar la edificabilidad a un uso residencial y agotar la edificabilidad máxima permitida cumpliendo con la limitación del número de plantas actualmente permitido por el PERI. Por tanto, se propone, en este apartado, aumentar en una planta la altura máxima permitida en todas las parcelas, igualándolo así a las **V plantas** de los edificios colindantes por el este.

La propuesta que a continuación se detalla consistiría en ocupar, como en el caso anterior, la totalidad de la planta baja y ejecutar 4 alturas más con patio de iluminación de diámetro de 5,00 m, sin aprovechar la planta bajo cubierta, del mismo modo que el edificio colindante, sito en la Plaza El Salvador, 1.

V	Superficie Construida (m ² c)	Superficie Computable (m ² e)	Miradores 60cm x 4,75
PB	387,90	381,90	- 21,00
P1ª (tipo)	359,00	353,00	19,02
P2ª (tipo)	359,00	353,00	19,02
P3ª (tipo)	359,00	353,00	19,02
P4ª (tipo)	359,00	353,00	19,02

1.823,90 1.793,90 1.848,98 > 1.771,61 m²e

Se estima que la máxima edificabilidad computable en esta propuesta es de 1.848,98 m²e, lo que posibilita agotar la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente, aunque para ello hay que aumentar una planta en todas las parcelas de la unidad de normalización.

10.2.4 EDIFICABILIDAD CON INCREMENTO DE ALTURA SOLO EN DOS DE LAS PARCELAS, CON PATIO Y BC

Esta propuesta aumenta la altura de la edificación solo en dos de las parcelas de la unidad de normalización, de forma que se ajuste la altura máxima a la de las parcelas colindantes en cada uno de los lados de la manzana.

Para poder materializar la edificabilidad existente, en este caso se debe prever un bajo cubierta, y por ello debe aumentarse la dimensión del patio, siendo necesaria una superficie en la que se pueda **inscribir un diámetro de 6,00 m**. Además, al exceder las 4 alturas, la escalera a ejecutar deberá ser una escalera protegida por cuestiones del cumplimiento de CTE-DB-SI.

IV+BC y V+BC	Superficie Construida (m ² c)	Superficie Computable (m ² e)	Miradores 60cm x 4,75
PB	387,90	381,90	- 21,00
P1ª (tipo)	359,00	353,00	19,02
P2ª (tipo)	359,00	353,00	19,02
P3ª (tipo)	359,00	353,00	19,02
P4ª(V+BC)	265,40	259,40	5,70
P BC	77,00	71,00	-

1.807,30 1.771,30 1.813,06 > 1.771,61 m²e



Se estima que la máxima edificabilidad computable de esta propuesta es de 1.813,06 m²e, lo cual permite materializar la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente, teniendo en cuenta la altura de las parcelas colindantes con lo que se asegura la integración con el entorno edificado.

10.2.5 CONCLUSIONES

Con la limitación de alturas establecida por el planeamiento vigente solo es posible materializar la edificabilidad permitida de 1.771,61 m²e, colmatando la totalidad de las plantas, lo que hace técnicamente inviable destinar el edificio a un uso residencial al no ser posible cumplir con las condiciones de ventilación e iluminación.

Para destinar el edificio a un uso residencial, es necesaria la ejecución de un patio de ventilación e iluminación.

La realización del patio reduce la superficie edificable por planta, lo que provoca que no sea posible llegar a materializar la edificabilidad preexistente de 1.771,61 m²e con las condiciones de ordenación vigentes.

Por lo tanto, si se contempla un patio de ventilación e iluminación, **para poder materializar la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente, garantizando la habitabilidad de las viviendas, es necesario aumentar las alturas permitidas:** ya sea en una planta en todas las parcelas de la unidad de normalización, sin necesidad de habilitar un bajo cubierta; o aumentando la altura en solo dos de las parcelas, pero en este caso sería necesario utilizar el aprovechamiento bajo cubierta.

Se opta por esta segunda opción, ya que es más coherente con el entorno edificado. En esta opción las alturas propuestas formalizarán la esquina de una manzana que tiene una altura de 4 plantas en uno de sus lados y cinco en el otro, dando cumplimiento al artículo 94.3 del RUCyL.

El aumento de alturas propuesto permitirá la posterior gestión del suelo y el desarrollo de los usos residenciales previstos, asegurando las preceptivas condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Por lo tanto, las determinaciones de ordenación detallada que se establecen son coherentes con la ordenación que determina el PERI-PECH para el ámbito de la UN CH-2 "Calle El Ferial", tal y como establece el artículo 132 del RUCYL, y no producirán alteraciones ni en el entorno más próximo ni en el modelo territorial propuesto desde el Plan General vigente.

El presente Estudio de Detalle no modifica ni la parcelación existente, ni las alineaciones previstas, ni los usos permitidos, ni la edificabilidad máxima ni el número de viviendas. Únicamente aumenta en una planta la altura máxima de las parcelas 03 y 04 de la manzana 42399 del Casco Histórico, sin modificar el resto de las condiciones de edificación.

No incide negativamente sobre las parcelas colindantes, ni afecta a los espacios libres públicos ni a los equipamientos públicos.

10.3. DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Por otro lado, en cuanto al artículo 136.a del RUCyL sobre la documentación a presentar, cabe señalar que el presente Estudio Detalle contiene todos los documentos que se han considerado necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, incluyendo en esta Memoria Vinculante la justificación de los objetivos y modificaciones de ordenación detallada propuesta formuladas, así como las hojas modificadas del PERI-PECH.

Además, el presente Estudio de Detalle incluye entre su documentación el preceptivo Resumen Ejecutivo

La reordenación de volúmenes propuesta por el presente Estudio de Detalle solo afecta a los planos PO-2. (1/2000) y PO-2.6 (1/1000), Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano, red viaria, alineaciones y rasantes, del PERI-PECH, y únicamente en cuanto al número máximo de plantas permitidas sobre las parcelas 02 y 03 de la manzana 42399, que pasa de IV a V plantas.

Se incorpora además un plano de ordenación PO.02. Ordenación modificada. Esquemas volumétricos.



CAPÍTULO 11. CUMPLIMIENTO DEL RDL 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REGENERACIÓN URBANA

El RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece una serie de determinaciones en relación a la documentación que se debe incluir en los distintos documentos de ordenación territorial y urbanística.

En concreto, para el caso que nos ocupa, los documentos que de forma genérica habría que incluir son los siguientes:

- Resumen Ejecutivo.
- Informe de Sostenibilidad Económica.
- Relación de propietarios.

11.1. RESUMEN EJECUTIVO

Tal y como se especifica en el artículo 25, apartado 3, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 112.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el documento denominado "Resumen ejecutivo" debe incluir la delimitación de los ámbitos en los que se altere la ordenación vigente, junto con un plano de su situación y el alcance de dicha alteración, y en su caso, los ámbitos en los que se suspenderá el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de dicha suspensión.

La delimitación del ámbito objeto del Estudio de Detalle coincide con los terrenos de las fincas catastrales recogidas en el capítulo 4 de esta Memoria.

El resumen ejecutivo se incluye dentro de la documentación del Presente Estudio de Detalle.

11.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Según se especifica en el artículo 22, apartado 4, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias.

Puesto que **las modificaciones establecidas por el presente Estudio de Detalle no suponen la realización de actuaciones de urbanización, ni se aumenta la edificabilidad prevista, se considera que no es preciso elaborar el Informe de Sostenibilidad Económica.**

Las determinaciones contenidas en este Estudio de Detalle no conllevan gasto alguno para las Haciendas Públicas.

11.3. RELACIONES DE PROPIETARIOS

En cumplimiento del apartado 2 de la disposición adicional novena del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se incluye un nuevo artículo en la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, según el cual, en todas aquellas modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incrementen la edificabilidad o la densidad o modifiquen los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

En este Estudio de Detalle no se incrementa la edificabilidad ni la densidad, ni los usos de suelo previstos, por lo que no es necesario hacer constar en el expediente la identidad de los propietarios.



PROMOTOR:

Junta de Compensación UN CH-2 "El Ferial"

ARQUITECTO:G-33 S.L.P.
Gonzalo Alarcia Fernández

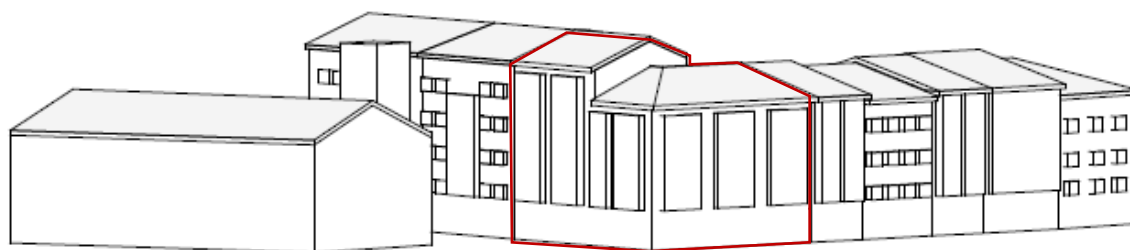
G33

CAPÍTULO 12. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 11/2002, DE 11 DE JULIO, DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN, Y DEL REGLAMENTO QUE LA DESARROLLA

El presente Estudio de Detalle no modifica ni la parcelación existente, ni las alineaciones previstas, ni los usos permitidos, ni la edificabilidad máxima ni el número de viviendas. Únicamente aumenta en una planta la altura máxima de las parcelas 03 y 04 de la manzana 42399 del Casco Histórico, sin afectar al resto de las condiciones de edificación.

Dadas las características del parcelario existente, es necesario este aumento de una altura en parte de la UN CH-2 Calle El Ferial, para permitir que se materialice la edificabilidad existente, asegurando a la vez la habitabilidad de las viviendas.

Se ha estudiado el aumento de alturas de forma que no perjudique la imagen del conjunto de la manzana, aprovechando este ámbito en esquina para realizar el acuerdo entre las distintas alturas que hay en los dos lados de esta manzana, de forma que la modificación propuesta mejorará la imagen urbana de este espacio de la ciudad.



Volumetría de la ordenación de los volúmenes propuesta

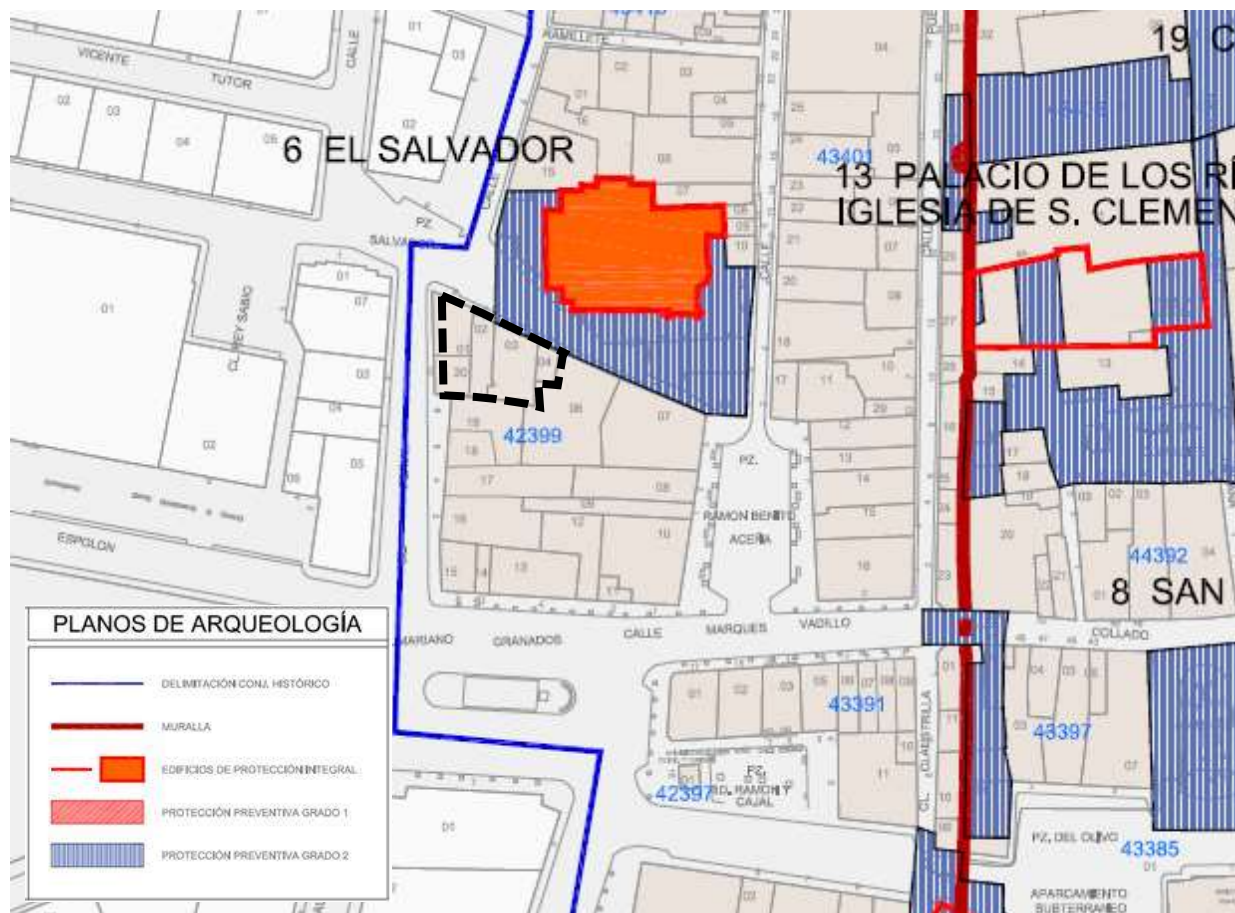
Este Estudio de Detalle no afecta a ningún Bien De Interés Cultural, Bien Inventariado, Bien Arqueológico o conjunto catalogado, como se puede comprobar en los planos del PERI-PECH. No obstante, el artículo 59 de la Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y el artículo 90 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Patrimonio Cultural de Castilla y León establecen, como requisito para la aprobación definitiva de cualquier planeamiento urbanístico que incida sobre el área afectada por la declaración de un inmueble como un Bien de Interés Cultural, el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

En cuanto a los yacimientos arqueológicos, la UN-CH-2 es colindante con el yacimiento "Iglesia de El Salvador" (Ficha 6 del Catálogo); en concreto con su área de protección preventiva grado 2.

Sobre este nivel de protección, en la ficha 6 de la Normativa Arqueológica del PERI PECH de Soria se indica que «con el fin de evitar la destrucción de posibles niveles con evidencias de carácter arqueológico, relacionadas fundamentalmente con el cementerio medieval, y pese a que todo el sector ha sufrido una fuerte intervención urbanística, se considera conveniente definir un nivel de protección arqueológica de menor intensidad (Protección Preventiva Grado 2), suficiente para documentar los posibles estratos existentes».

El Estudio de Detalle se limita a modificar las condiciones de alturas de la UN CH-2, por lo que no afecta al área de protección integral ni a la de protección preventiva de este yacimiento, como se comprueba en siguiente extracto del Plano de Catalogación PO-3d.00: *Yacimientos arqueológicos y áreas de presunción:*





Extracto del Plano de Catalogación PO-3d.00: Yacimientos arqueológicos y áreas de presunción

CAPÍTULO 13. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009, DE JUNIO, DE RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León, tiene por objeto prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica, para evitar y reducir daños y molestias que de ésta se pudieran derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como establecer los mecanismos para mejorar la calidad ambiental desde el punto de vista acústico, en toda la comunidad autónoma de Castilla y León.

En el Título II «Calidad Acústica», se establecen los tipos de áreas acústicas, clasificándolas en interiores y exteriores. Las áreas acústicas exteriores se clasifican a su vez, en atención al uso predominante del suelo, en:

- Tipo 1: Área de silencio.
- Tipo 2: Área levemente ruidosa.
- Tipo 3: Área totalmente ruidosa.
- Tipo 4: Área ruidosa
- Tipo 5: Área especialmente ruidosa.

Para las áreas urbanizadas existentes se establecen como objetivos de calidad acústica la no superación de los valores límite que aparecen en el Anexo II de la Ley 5/2009, de 4 de junio, los cuales se indican en la continuación:

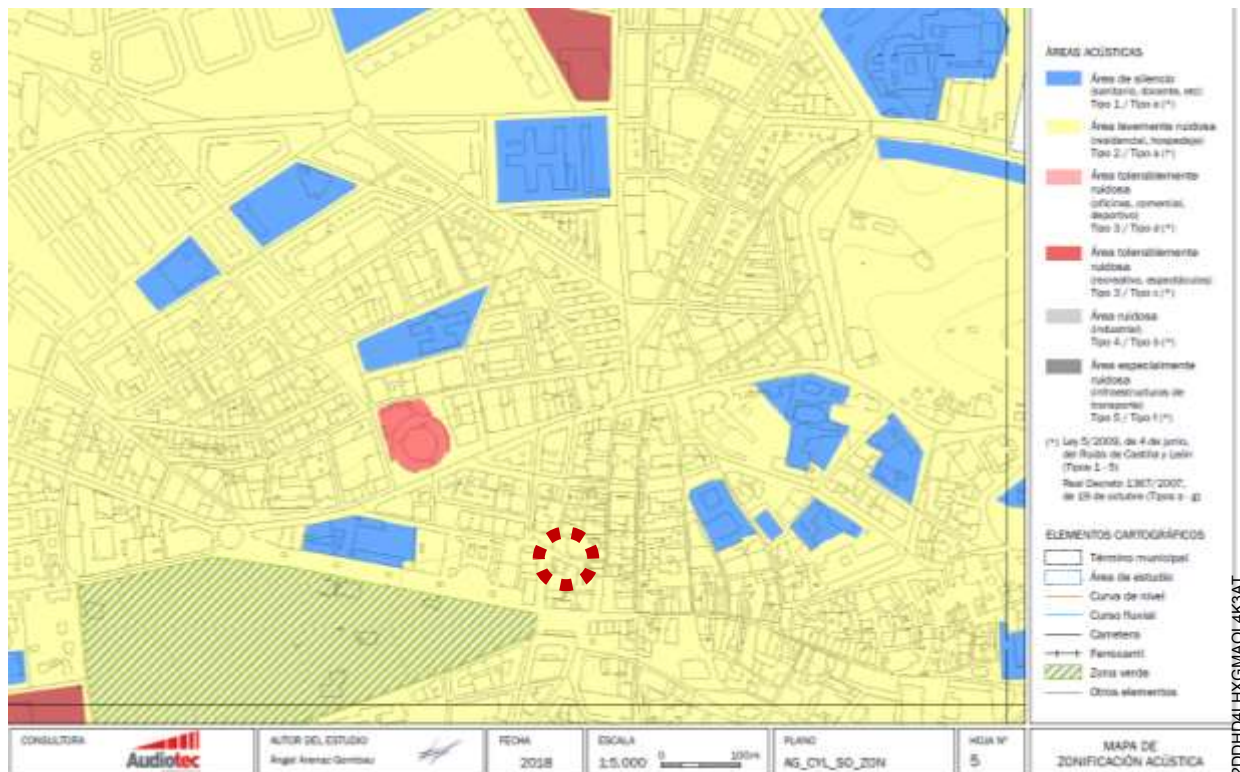


VALORES LÍMITE DE CALIDAD ACÚSTICA				
Área receptora	Índices de ruido dB (A)			
	Ld 7h -19h	Le 19h – 23 h	Ln 23 h-7h	Lden
Tipo 1. Área de silencio (quintana, eventos, etc)	60	60	50	61
Tipo 2. Área levemente ruidosa (residencial, hospedaje Tipo 2/Tipo a)	65	65	55	66
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa -Uso de oficinas o servicios y comercial -Uso recreativo y espectáculos	70	70	65	73
Tipo 4. Área ruidosa	75	75	65	76
Tipo 5. Área ruidosa	Sin determinar			

En cumplimiento de esta Ley, en 2018 se elaboró el *Mapa estratégico de ruido de Soria*, en el que se incluía una zonificación acústica del término municipal, los mapas de niveles sonoros y afección acústica, así como las zonas de conflicto.

Como se puede comprobar en la imagen siguiente, el Mapa de Zonificación Acústica de Soria incluye el ámbito del Estudio de Detalle dentro del Área levemente ruidosa.

La ordenación aquí propuesta no supone un cambio en los usos previstos que están permitidos dentro del ámbito, y tampoco se amplía la intensidad de los usos previstos. Por lo tanto, no se altera la clasificación acústica establecida de acuerdo con el Anexo II de la Ley 5/2009, de 4 de junio y no se modifican las condiciones acústicas del ámbito. En consecuencia, se entiende que **no es necesario realizar una nueva zonificación acústica de este ámbito, ni un estudio de las zonas de servidumbre acústica o y de reserva de sonido de origen natural.**

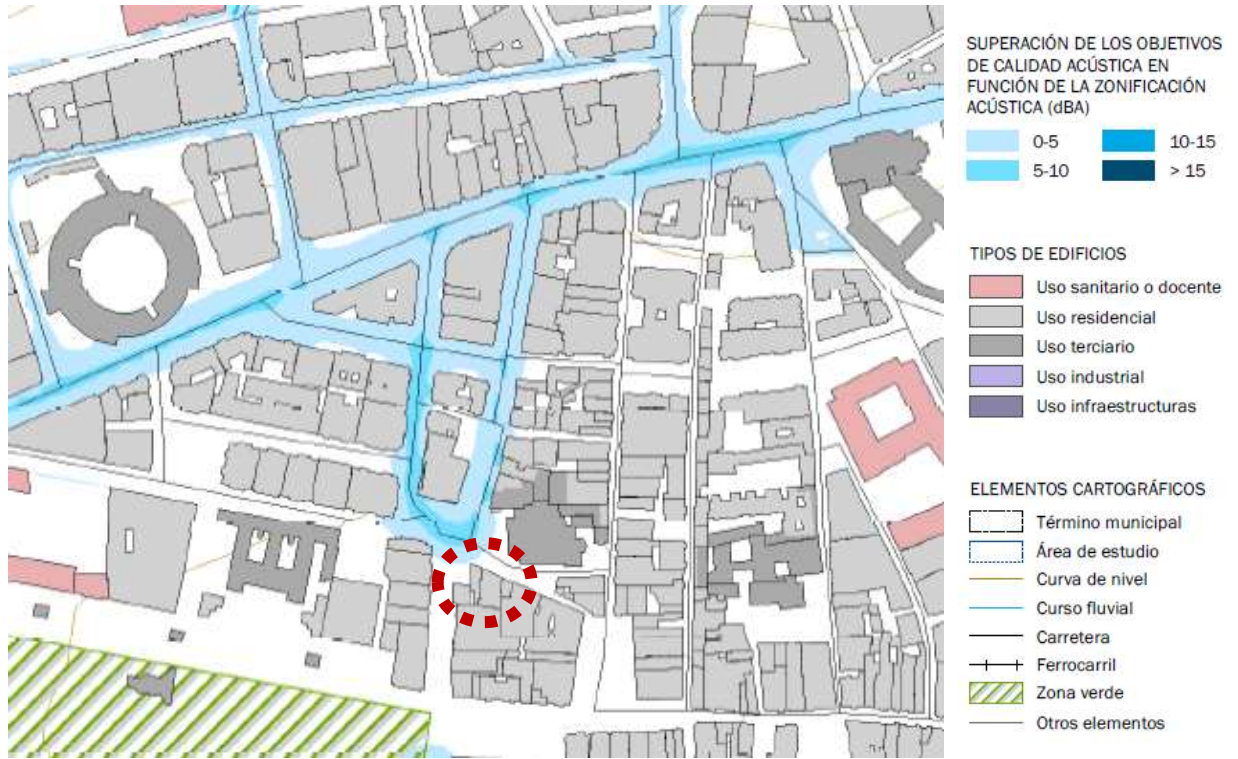


Extracto del Mapa de Zonificación acústica del Mapa Estratégico de Ruido de Soria.

Por otro lado, cabe indicar que **el ámbito no está afectado por las zonas de servidumbre acústica** definidas en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León, ni incluye determinaciones al respecto puesto que solo afecta a varias parcelas de suelo urbano consolidado.



En cuanto a la afección acústica debida a las vías de tráfico rodado del interior del casco, el ámbito sólo está afectado por el tráfico existente en la plaza de El Salvador, que supera los objetivos de calidad acústica en 0-5 dBA únicamente en la esquina del ámbito, como se comprueba en la imagen siguiente:



Extracto del Mapa de Conflicto del Mapa Estratégico de Ruido de Soria

Por lo tanto, no se considera necesario establecer ninguna medida preventiva en el presente Estudio de Detalle, puesto que dada la pequeña afección de ruido detectada, la propia construcción de la edificación garantizará que en el interior de las viviendas se alcancen los objetivos de calidad acústica.

CAPÍTULO 14. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 11/2022, DE 28 DE JUNIO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES

Según el artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, "las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general".

De acuerdo con este artículo, la previsión de las redes públicas de telecomunicaciones es una determinación estructurante del planeamiento, que compete exclusivamente a las determinaciones de ordenación general del mismo.

El presente Estudio de Detalle sólo afecta a la modificación del parámetro de la altura máxima de la parcela sin aumentar la edificabilidad máxima prevista. No implica ni la modificación de sus alineaciones, ni un cambio de uso, ni un aumento del número de viviendas ni de la densidad de población. Por tanto, no afecta al despliegue de las redes de telecomunicaciones, ni a las previsiones realizadas al respecto por el PGOU vigente y el PERI-PECH de Soria.

En cualquier caso, y en lo que respecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas que pudiera afectar a los usos previstos, se deberá tener en cuenta la normativa sectorial de aplicación; particular, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar



funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas a los que se refiere la disposición adicional decimotercera de la citada Ley.

CAPÍTULO 15. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de dicha Ley, serán objeto de la evaluación ambiental estratégica los siguientes documentos de planeamiento:

1. **Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:**
 - a. **Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental** y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
 - b. **Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000** en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - c. **Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.**
 - d. **Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.**
2. **Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:**
 - a. *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
 - b. **Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.**
 - c. *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

El presente Estudio de Detalle propone solamente el aumento de una altura en varias parcelas residenciales situadas en suelo urbano consolidado, por lo que **no establece en ningún caso el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental, ni afecta a Red Natura 2000, ni es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente, dado su objeto, extensión y espacios afectados.**

Por lo tanto, y teniendo en cuenta que este Estudio de Detalle supone únicamente un aumento de una altura en varias parcelas de suelo urbano consolidado, y que no modifica ni los usos previstos ni la densidad de edificación ni el número de viviendas, se solicita que se considere innecesaria la evaluación ambiental estratégica simplificada, ya que su desarrollo no supondrá efectos significativos sobre el medio ambiente.



PROMOTOR:

Junta de Compensación UN CH-2 "El Ferial"

ARQUITECTO:G-33 S.L.P.
Gonzalo Alarcia FernándezG33
Arquitectura y Urbanismo

CAPÍTULO 16. ANÁLISIS DE LOS POSIBLES RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

De acuerdo con el artículo 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, "los instrumentos de planeamiento urbanístico general y sus revisiones se someterán a informe del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado por ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento".

Tras analizar el ámbito que nos ocupa, y **de acuerdo con la documentación que consta en el Geoportal de Protección Civil y en el visor de zonas inundables del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, se constata que en el ámbito del Estudio de Detalle no hay ningún riesgo ni natural ni tecnológico.**

CAPÍTULO 17. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA

La Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética de Castilla y León, tiene por objeto asegurar el cumplimiento, por parte de España, de los objetivos del Acuerdo de París, facilitar la descarbonización de la economía española, su transición a un modelo circular, de modo que se garantice el uso racional y solidario de los recursos; y promover la adaptación a los impactos del cambio climático y la implantación de un modelo de desarrollo sostenible que genere empleo decente y contribuya a la reducción de las desigualdades.

Tras analizar el ámbito que nos ocupa, y de acuerdo con la documentación que consta en el Geoportal de Protección Civil, se constata que **en el ámbito del Estudio de Detalle no se producen riesgos derivados del cambio climático, más allá de los eventos extraordinarios de frío y de calor.**

En este sentido, los posteriores proyectos de edificación tendrán en cuenta la adecuación a las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación respecto a los efectos derivados del cambio climático, de acuerdo con lo dispuesto en la citada Ley.

CAPÍTULO 18. APLICACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA 1/2016, SOBRE EMISIÓN DE INFORMES PREVIOS

A continuación, se analiza la aplicación al presente Estudio de Detalle de la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

En la tramitación del presente Estudio de Detalle se deberá solicitar informe de los siguientes organismos:

- Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Subdelegación del Gobierno.
- Diputación Provincial de Soria.
- Confederación Hidrográfica del Duero.

Por no afectar a los elementos citados en cada apartado, se considera que no serán preceptivos los informes de los siguientes organismos:



PROMOTOR:

Junta de Compensación UN CH-2 "El Ferial"

ARQUITECTO:

G-33 S.L.P.
Gonzalo Alarcia Fernández



- Agencia de Protección Civil de la Consejería de Interior y Justicia, ya que la parcela no está afectada por riesgos naturales o tecnológicos, tal y como se hace constar en la presente Memoria.
- Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, puesto que no afecta al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente, puesto que en la zona afectada por el Estudio de Detalle no afecta a las vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos o terrenos incluidos en la Red Natura 2000 del término municipal; ya que el ámbito de actuación es una parcela de Suelo Urbano Consolidado.
- Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital, Sección de Carreteras, puesto que no existen, en el ámbito del Estudio de Detalle, tramos de carreteras de titularidad de la comunidad autónoma.
- Delegación de Defensa en Castilla y León, puesto que no hay instalaciones de interés para la defensa nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional.
- Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, puesto que no se ven afectados tramos de líneas ferroviarias u otros elementos de la infraestructura ferroviaria que forman parte de la red de ferrocarriles de interés general.
- Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental, puesto que no afecta a ningún tramo de carreteras de titularidad del Estado.
- Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, ya que no afecta a ningún aeropuerto de interés general ni a sus zonas de servicio, ni a terrenos sujetos a servidumbres aeronáuticas.
- Ministerio de Medio Ambiente, puesto que en el ámbito del Estudio de Detalle no existen terrenos previstos para los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los Planes Hidrológicos de cuenca o en el Plan Hidrológico Nacional.
- Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura, puesto que en la zona afectada por este Estudio de Detalle no existen Bienes de Interés Cultural de titularidad del Estado.

En Soria, octubre de 2024.

Fdo.: G-33 S.L.P. Arquitectura y Urbanismo

P.P.: D. Gonzalo Alarcia Fernández





ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES EN LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN UN CH-2 “CALLE FERIAL” DEL PERI-PECH DE SORIA

NOVIEMBRE 2023

DN-RE | RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR

Junta de Compensación UN CH-2 “El Ferial”

ARQUITECTO

G-33 S.L.P.

Gonzalo Alarcia Fernández



arquitectura y urbanismo



ÍNDICE

CAPÍTULO 1. ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE Y ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN 3

1.1. **ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE 3**

1.2. **ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN 3**

CAPÍTULO 2. ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN 4



ANEXO I: RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sobre la publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, señala lo siguiente:

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

En cumplimiento de este artículo y del artículo 112.c) del RUCYL se elabora el presente documento, que expresa en los siguientes apartados los preceptos señalados.

CAPÍTULO 1. ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE Y ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN

1.1. ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

Tal y como figura en el Plano anejo a este documento, el ámbito del presente Estudio de Detalle es coincidente con la Unidad de Normalización UN-CH 2 "El Ferial" del PERI-PECH de Soria.

1.2. ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN

Este Documento tiene por objeto la reordenación de los volúmenes previstos en la Unidad de Normalización UN CH-2 Calle El Ferial, modificando las condiciones de altura máxima de dos las parcelas que la integran en concreto, de las parcelas 3 y 4 de la manzana catastral 42399, con fachada a la plaza de El Salvador ajustándose a las alturas colindantes en ese frente de manzana.

Esta reordenación de los volúmenes se establece sin suprimir, modificar, ni alterar en forma alguna determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU vigente. Tampoco se alteran condiciones de uso, la edificabilidad máxima prevista, el número máximo de viviendas, o el resto de condiciones de ordenación detallada establecidas por el PGOU y el PERI-PECH de Soria.



CAPÍTULO 2. ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN

El ámbito en el que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística coincide con la delimitación del ámbito del Estudio de Detalle; es decir, con la Unidad de Normalización UN-CH 2 "El Ferial" del PERI-PECH de Soria, y así queda reflejado en el mencionado Plano de delimitación anejo a este Resumen Ejecutivo.

El acuerdo de aprobación inicial de este documento produce la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas citadas en el artículo 288 del RUCyL, apartado a). 1º, 2º, 3º y 4º y en el apartado b). 1º y 2º de este mismo artículo para el ámbito afectado por esta Modificación.

Esta suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce y se mantiene hasta la entrada en vigor de esta Modificación, con un máximo de dos años.

La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:

- a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.
- b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones de la presente Modificación.

En Soria, noviembre de 2023

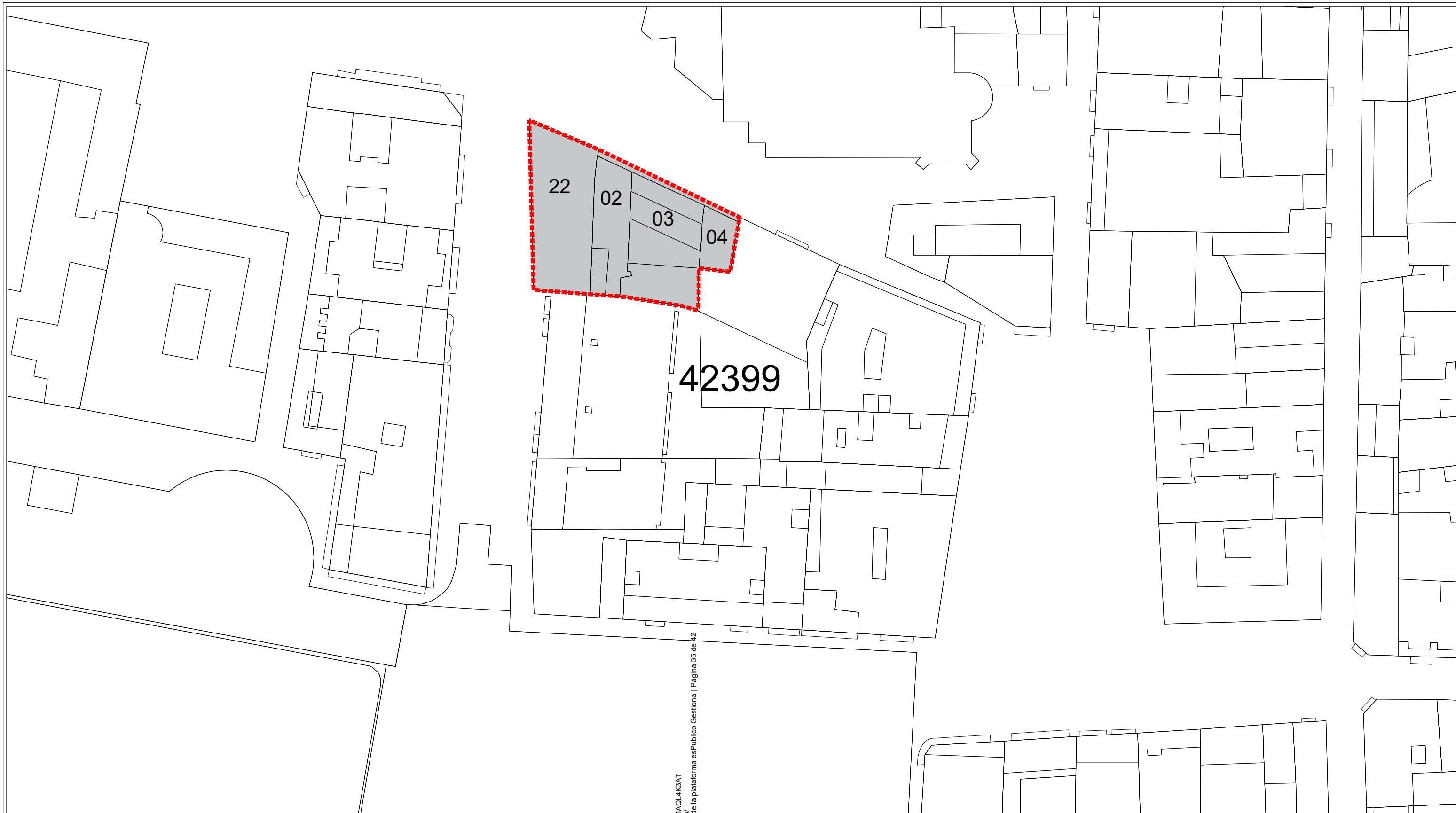


Firmado digitalmente por
ALARCIA FERNANDEZ
GONZALO - 12416446B
Fecha: 2023.11.29
08:41:30 +01'00'

Fdo.: **G33** SLP Arquitectura y Urbanismo

P.P.: D. Gonzalo Alarcia Fernández





Ámbito del Estudio de Detalle



Ámbito donde se suspende el otorgamiento de licencias

Cód. Validación: 7TYHSA2DDHD4LHXGMAQL4K3AT
 Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 42



ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA UN CH-2 "CALLE EL FERAL" DEL PERI-PECH DE SORIA

Plano	DN-RE	PLANO RESUMEN EJECUTIVO
Escala	1:500	
Fecha	Noviembre 2023	
	Promotor	JUNTA DE COMPENSACIÓN UN CH-2 EL FERAL


 Firmado digitalmente por
 ALARCIA FERNANDEZ
 GONZALO: 124184628
 Fecha: 2023.11.29 08:41:19
 +0100'

Arquitecto redactor
 GONZALO ALARCIA FERNÁNDEZ


 arquitectura y urbanismo



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES EN LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN UN CH-2 “CALLE FERIAL” DEL PERI-PECH DE SORIA

NOVIEMBRE 2023

DI-AI | ANEXO I: ESTUDIO EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE

PROMOTOR

Junta de Compensación UN CH-2 “El Ferial”

ARQUITECTO

G-33 S.L.P.

Gonzalo Alarcia Fernández



arquitectura y urbanismo



ANEXO I: ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE

Se analizan a continuación distintas propuestas para el encaje de la edificabilidad, cumpliendo todas ellas con la normativa vigente en cuanto a las condiciones de edificación, para saber cuándo es necesario el incremento de las alturas con el objetivo de poder materializar toda la edificabilidad con la solución más adecuada al entorno urbano:

- Análisis de la máxima edificabilidad materializable, por sólido capaz, según las condiciones del Plan Especial. → **B+III+BC (sin patio)**
- Análisis de la máxima edificabilidad materializable, colmatando la planta baja y dejando un patio en las plantas superiores para iluminación de las piezas. → **B+III+BC (con patio)**
- Análisis de la edificabilidad que sería posible materializar en el caso de aumentar una altura en todas las parcelas, colmatando la planta baja y dejando un patio en las plantas superiores para iluminación de las piezas → **B+IV (con patio)**
- Análisis de la edificabilidad que sería posible materializar en el caso de aumentar una altura solo en dos de las parcelas, colmatando la planta baja y dejando un patio en las plantas superiores para iluminación de las piezas. → **B+IV+BC (con patio)**

Condiciones a tener en cuenta comunes a todas las propuestas:

La morfología de la parcela hace necesario que, para poder destinar la edificación a un uso residencial que cumpla con las condiciones de habitabilidad sea imprescindible la ejecución de un patio de iluminación y ventilación cuyas dimensiones, variarán en función de la altura del edificio.

En vista de las determinaciones establecidas por la normativa del PERI-PECH en cuanto al cómputo de la edificabilidad, se estima para todas las propuestas una superficie construida, no computable, de 6,00 m² por planta correspondiente con los huecos de escalera y ascensores.

En relación con la superficie edificable del bajo cubierta, y atendiendo a las condiciones de gálibo y de altura mínima se estima que la planta bajo cubierta tiene una edificabilidad computable del 55 % con respecto a la planta tipo.

Se ha tenido en cuenta la edificabilidad correspondiente a los posibles miradores, de dimensiones similares a los existentes en el Conjunto Histórico, y se ha deducido la edificabilidad no computable de la zona de portales (21 m²)

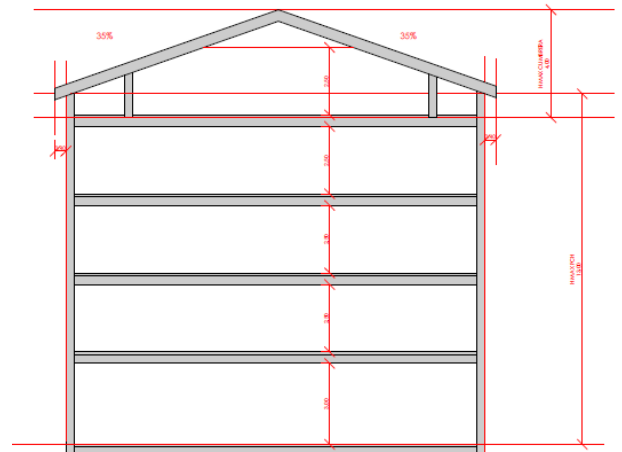
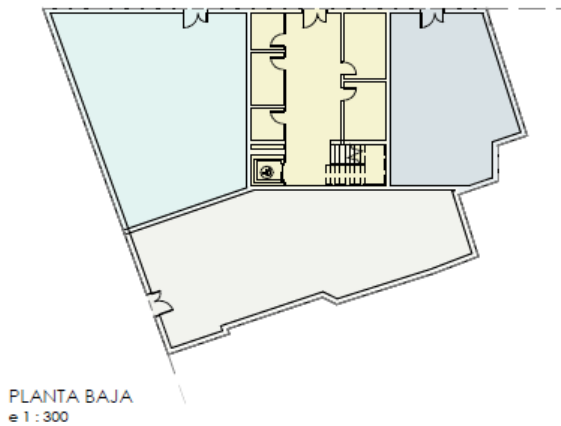
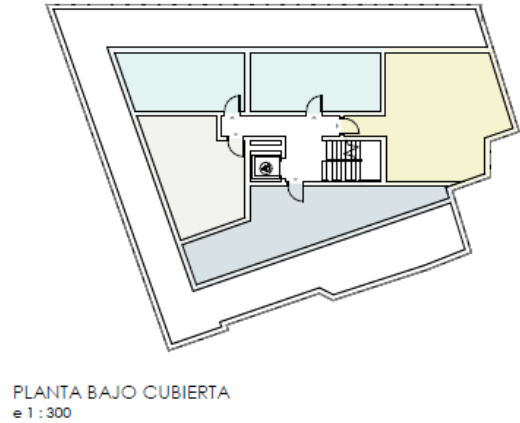
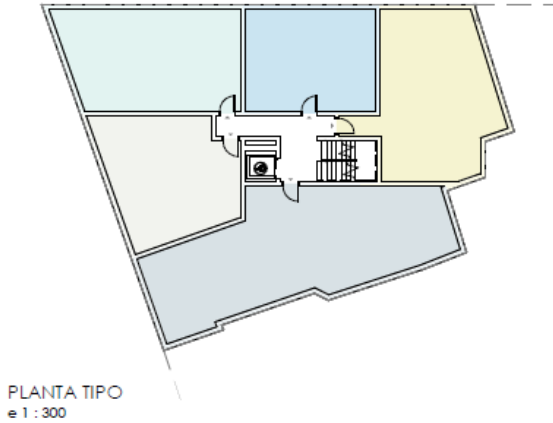
Se incluye en este documento la representación gráfica de las propuestas que aquí se definen.

Se advierte que, si bien todas las propuestas cumplen con la normativa técnica aplicable, éstas se han realizado a nivel de anteproyecto, y cuentan con un nivel de definición básico, por lo que son orientativas.



1.1. EDIFICABILIDAD SEGÚN CONDICIONES DEL PERI-PECH

En primer lugar, se comprueba la posibilidad de agotar toda la edificabilidad con las condiciones actuales establecidas por la normativa vigente, IV alturas.



IV+BC	Superficie Construida (m ² c)	Superficie Computable (m ² e)	Miradores 60cm x 4,75
PB	387,90	381,90	- 21,00
P1ª (tipo)	387,90	381,90	19,02
P2ª (tipo)	387,90	381,90	19,02
P3ª (tipo)	387,90	381,90	19,02
BC	213,35	207,35	-

1.764,95 1.734,95 1.771,02 < 1.771,61 m²e

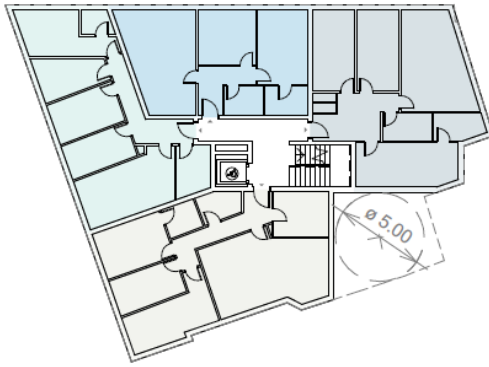
Para poder agotar toda la edificabilidad disponible, sería necesario ocupar la totalidad de la superficie parcela en todas las plantas, habilitando incluso la planta bajo cubierta, y aún así entraría muy justa, por



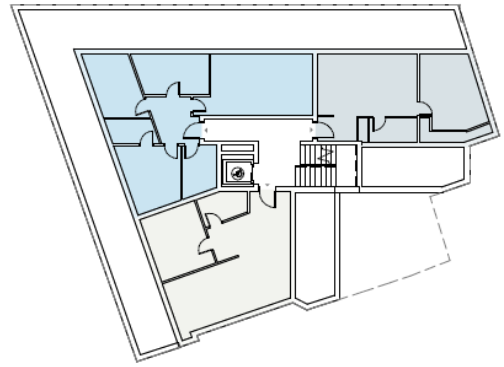
que habría que ir a unos vuelos continuos en todas las fachadas, que no son coherente con las tipologías del Casco Histórico.

1.2. EDIFICABILIDAD SEGÚN EL PERI-PECH CON PATIO

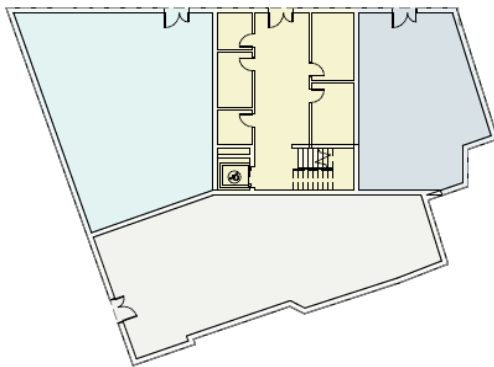
Para posibilitar que la parcela se destine a un uso residencial, es necesario la ejecución de un patio de iluminación y ventilación que cumpla con las dimensiones mínimas en función de la altura, establecidas en el artículo 2.2.5 Condiciones de Salubridad, higiene e intimidad de los edificios de tipología residencial, de la normativa del PERI. En este caso se propone colmatar la edificabilidad de la planta baja, con destino a zonas comunes y uso terciario comercial, y crear un patio a partir de la planta primera que deberá tener un diámetro de 5,00 m para permitir la correcta ventilación e iluminación de las piezas de las distintas viviendas que a él vuelquen. Se considera así mismo, la necesidad de ejecutar una planta bajo cubierta, según condiciones de la Normativa.



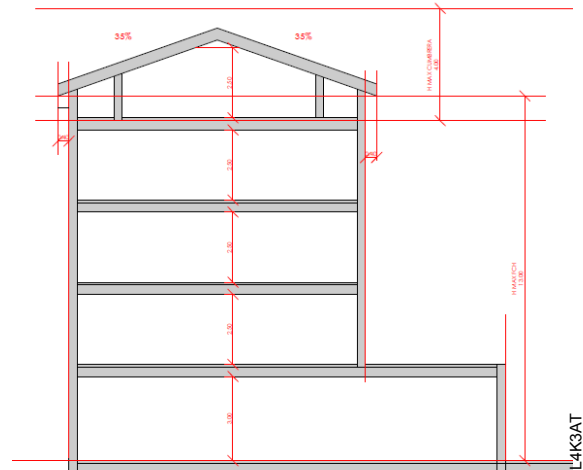
PLANTA TIPO
e 1 : 300



PLANTA BAJO CUBIERTA
e 1 : 300



PLANTA BAJA
e 1 : 300



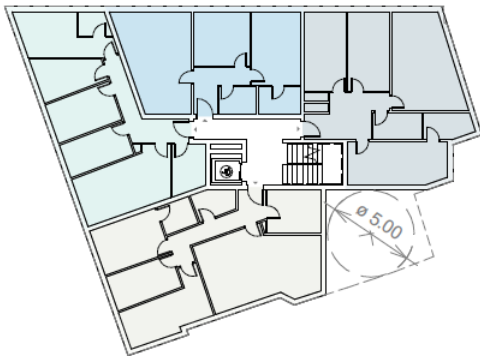
IV+BC	Superficie Construida (m ² c)	Superficie Computable (m ² e)	Miradores 60cm x 4,75
PB	387,90	381,90	- 21,00
P1ª (tipo)	359,00	353,00	19,02
P2ª (tipo)	359,00	353,00	19,02
P3ª (tipo)	359,00	353,00	19,02
BC	197,45	191,45	-

1.662,35 1.632,35 1.668,41 < 1.771,61 m²e

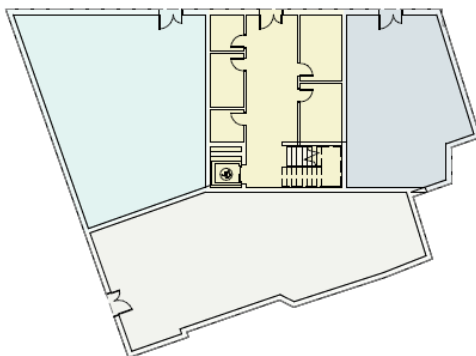
Se estima que con esta propuesta **no resulta técnicamente viable agotar toda la edificabilidad permitida**, destinándola a un uso residencial, al ser necesaria la ejecución de un patio que permita la correcta iluminación y ventilación de las viviendas

1.3. EDIFICABILIDAD INCREMENTANDO LA ALTURA EN TODAS LAS PARCELAS, CON PATIO, SIN BAJO CUBIERTA

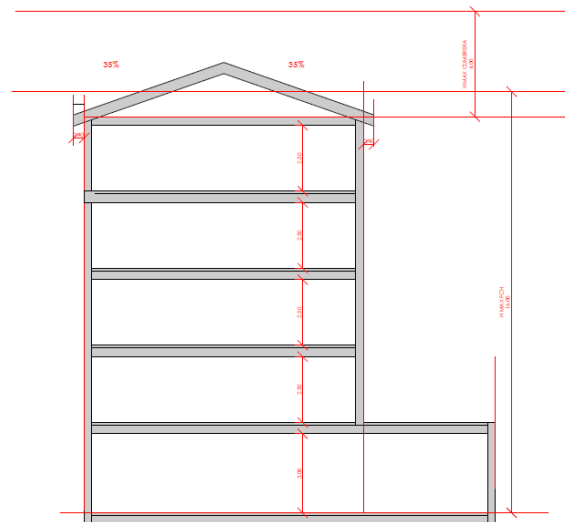
Se propone, en este apartado, aumentar en una planta la altura máxima permitida en todas las parcelas, igualándolo así a las V plantas de los edificios colindantes por el este. Se ocuparía, como en el caso anterior, la totalidad de la planta baja y se levantarían 4 alturas, con patio de iluminación de diámetro de 5,00 m, sin aprovechar la planta bajo cubierta, igualando la altura del edificio colindante, en la Plaza El Salvador, 1.



PLANTA TIPO
e 1 : 300



PLANTA BAJA
e 1 : 300



Cód. Validación: 7TYHSA2DDHD4LHXGMAQL4K3AT
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 42



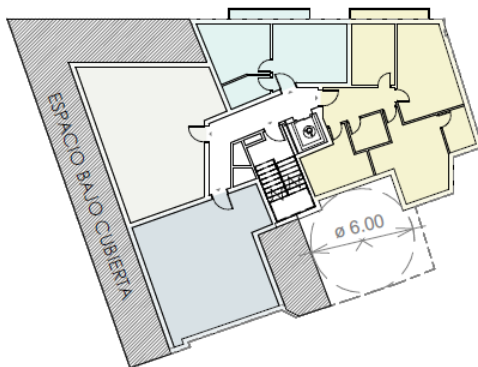
V	Superficie Construida (m ² c)	Superficie Computable (m ² e)	Miradores 60cm x 4,75
PB	387,90	381,90	- 21,00
P1ª (tipo)	359,00	353,00	19,02
P2ª (tipo)	359,00	353,00	19,02
P3ª (tipo)	359,00	353,00	19,02
P4ª (tipo)	359,00	353,00	19,02

1.823,90 1.793,90 1.848,98 > 1.771,61 m²e

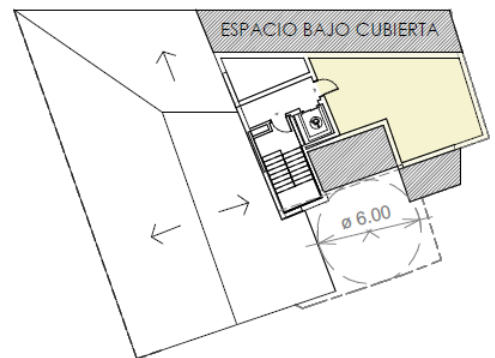
Esta propuesta posibilita agotar la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente, aunque para ello hay que aumentar una planta en todas las parcelas de la unidad de normalización

1.4. EDIFICABILIDAD CON INCREMENTO DE ALTURA SOLO EN DOS DE LAS PARCELAS, CON PATIO Y BC

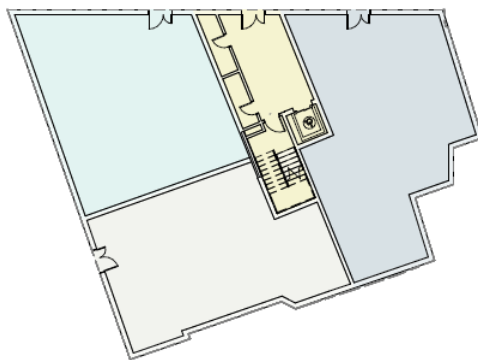
Esta propuesta aumenta la altura de la edificación solo en dos de las parcelas de la unidad de normalización, de forma que se ajuste la altura máxima a la de las parcelas colindantes en cada uno de los lados de la manzana. Para poder materializar la edificabilidad existente, en este caso se debe prever un bajo cubierta, y por ello debe aumentarse la dimensión del patio, siendo necesaria una superficie en la que se pueda inscribir un diámetro de 6,00 m. Además, al exceder las 4 alturas, la escalera a ejecutar deberá ser una escalera protegida por cuestiones del cumplimiento de CTE-DB-SI.



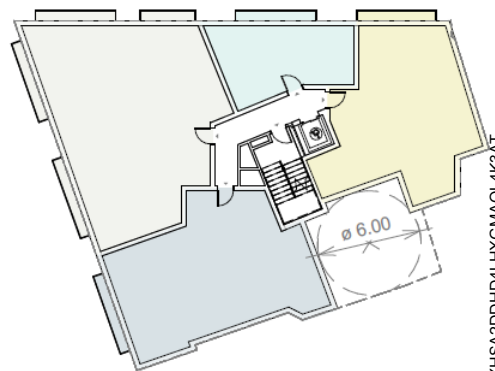
PLANTA 4º/BAJO CUBIERTA



PLANTA BAJO CUBIERTA



PLANTA BAJA



PLANTA TIPO (1º-3º)



PROMOTOR:

Junta de Compensación UN CH-2 "El Ferial"

ARQUITECTO:G33 SLP Arquitectura y Urbanismo
Gonzalo Alarcia Fernández

G33

arquitectura y urbanismo

IV+BC y V+BC	Superficie Construida (m ² c)	Superficie Computable (m ² e)	Miradores 60cm x 4,75
PB	387,90	381,90	- 21,00
P1ª (tipo)	359,00	353,00	19,02
P2ª (tipo)	359,00	353,00	19,02
P3ª (tipo)	359,00	353,00	19,02
P4ª(V+BC)	265,40	259,40	5,70
P BC	77,00	71,00	-

1.807,30 1.771,30 1.813,06 > 1.771,61 m²e

Se estima que la máxima edificabilidad computable de esta propuesta es de 1.813,06 m²e, lo cual permite materializar la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente, teniendo en cuenta la altura de las parcelas colindantes con lo que se asegura la integración con el entorno edificado.

1.5. CONCLUSIONES

Con la limitación de alturas establecida por el planeamiento vigente solo es posible materializar la edificabilidad permitida de 1.771,61 m²e, colmatando la totalidad de las plantas, lo que hace técnicamente inviable destinar el edificio a un uso residencial al no ser posible cumplir con las condiciones de ventilación e iluminación.

Para destinar el edificio a un uso residencial, es necesaria la ejecución de un patio de ventilación e iluminación.

La realización del patio reduce la superficie edificable por planta, lo que provoca que no sea posible llegar a materializar la edificabilidad preexistente de 1.771,61 m²e con las condiciones de ordenación vigentes.

Por lo tanto, si se contempla un patio de ventilación e iluminación, para poder materializar la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente, garantizando la habitabilidad de las viviendas, es necesario aumentar las alturas permitidas: ya sea en una planta en todas las parcelas de la unidad de normalización, sin necesidad de habilitar un bajo cubierta; o aumentando la altura en solo dos de las parcelas, pero en este caso sería necesario utilizar el aprovechamiento bajo cubierta.

Se opta por esta segunda opción, ya que es más coherente con el entorno edificado. En esta opción las alturas propuestas formalizarán la esquina de una manzana que tiene una altura de 4 plantas en uno de sus lados y cinco en el otro, dando cumplimiento al artículo 94.3 del RUCyL.

En Soria, noviembre de 2023



Firmado digitalmente por
ALARCIA FERNANDEZ
GONZALO - 12416446B
Fecha: 2023.11.29 08:39:16
+01'00'

Fdo.: **G33** SLP Arquitectura y Urbanismo

P.P.: D. Gonzalo Alarcia Fernández

Cód. Validación: 7TYHSA2DDHD4LHXGMAQL4K3AT
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 42

