

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN
UN CH-5 PERIPCH
Calle EL COLLADO n 43-45
-SORIA-

APROBACIÓN INICIAL

FEBRERO 2017

PROMOTORES:

PROMOCIONES INMOBILIARAS
CISO S.L.

DOCUMENTO:

MEMORIA

EQUIPO REDACTOR:

D. ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO
Arquitecto

 **CABRERIZO**
arquitectos S.L.

**PROYECTO DE NORMALIZACIÓN UN-5 PERI-PECH Soria
De las antiguas Parcelas Catastrales 43397-05 y 43397-06**

Calle EL COLLADO nº 43 y 45

-S O R I A – (SORIA)

PROPIETARIOS-PROMOTORES:

PROMOCIONES INMOBILIARIA CISO S.L.

EQUIPO REDACTOR:

**ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO –Arquitecto-
CABRERIZO ARQUITECTOS S.L.P.**

ÍNDICE -

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA: DATOS GENERALES

- Antecedentes.
- Bases legales.
 - 1 .- Legislación aplicable
 - 2 .- Planeamiento que se ejecuta y objeto.
 - 3 .- Características propias del PERI-PECH
- Autor del Proyecto.

a).-DETERMINACIONES DE NORMALIZACIÓN

- a).- Introducción
- b).- Delimitación Unidad de Normalización
- c).-Identificación registral y catastral de las fincas incluidas en la unidad.
- d).-Relación de propietarios y otros titulares de derechos.
- e).-Documentos de información.
- f).-Documentos de normalización. Fincas Normalizadas-Resultantes

b).-DETERMINACIONES DE URBANIZACIÓN

- a).-Plazos.
- b).-Características técnicas.
- c).-Urbanizador
- d).-Estimación y distribución del importe total de los gastos de urbanización.

MEMORIA JUSTIFICATIVA: DATOS GENERALES

- Antecedentes.

Con fecha **4 de Febrero de 2014** fue publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León la Aprobación Definitiva la Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Soria, Ambito PERI-PECH

Con fecha **23 de Septiembre de 2014** fue publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León la Aprobación Definitiva la Revisión Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria,

Posteriormente con fecha de **10 de Noviembre de 2016** es presentado solicitud de licencia para Construcción de Edificio con destino a 10 Viviendas, 1 Oficia, 2 locales Comercial según proyecto Básico suscrito por los Arquitectos Alejandro cabrerizo de Marco e Ignacio Cabrerizo Martinez de Baroja

Con fecha **31 de Enero de 2017** es emitido, por la arquitecto de la Oficina de Seguimiento de Programas, informe favorable a la licencia de obras, manifestandose que se ha justificado la agragación de las dos parcelas por la reducida anchura de la parcela sita n el nº 43 siendo inferior al mínimo establecido en el art. 2.2.1 del PERIPCH y al tener dicho solar la consideración de inedificable, según lo establecido en el art. 2.6.7 del PGOU.

Por último con fecha de **1 de Febrero de 2017** es emitido informe por la tecnico de la Admon general , D^a marui Isabel Bosque Canoura informe que previa a la concesión de la licencia se requiere presentación de Proyecto Normalización de acuerdo al lo estipulado en ela art. 3.1.3 del PERIPCH

Con fecha de **3 de Febrero de 2017** es concedida por la Junta de Gobierno Local del Ayuntaiento de Soria Licencia de Derribo Parcial de Edificio sito en la Calle Collado nº 45 y autorizada el incio de las obras

- Bases legales.

Este Proyecto de Normalización se redacta conforme a lo establecido por la legislación vigente - Ley 5/1999, de 8 de abril, Urbanismo de Castilla y León , - y no se consideran de aplicación las Disposiciones Transitorias, .-Sexta.- Instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación y Séptima .- Instrumentos Urbanísticos en Ejecución. Conforme a la Disposición Final .-Primera.-Aplicación de los Reglamentos Urbanísticos y habiéndose publicado el Decreto 223/1999 de 5 de Agosto por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999 de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León -, dado que se establecen los preceptos de aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero; I; los del Reglamento de Edificación Forzosa, aprobado por Decreto 635/1964 de 5 de Marzo; Reglamento de Reparcelaciones, aprobado por Decreto 1.006/1.966 de 7 de Abril y la Disposición Adicional .-Criterios de Equivalencia a), b) y c) en cuanto a referencias de los mismos.

1.- Legislación aplicable

Legislación, Normativa aplicable y abreviaturas utilizadas.

Teniendo en cuenta que el presente proyecto de Normalización tienen como base legal los preceptos contenidos en la legislación urbanística y de Ordenación del Territorio vigentes que se cita a continuación, se acompaña la relación las de aplicaciones, acompañando a su relación se citan las abreviaturas en negrita de las más utilizadas.

Legislación Estatal:

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

Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Real Decreto Legislativo 1/2004, De 5 De Marzo, Por El Que Se Aprueba El Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954

Legislación Autonómica:

Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León **LU/99**
B.O.C.Y.L. 15.04.99

Ley 10/2002, de 10 de Julio, de Modificación de la Ley de Urbanismo **LM/02**
B.O.C.Y.L. 12.07.02

Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Regeneración Urbana de Castilla y León
B.O.C.Y.L. 29.09.14

Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León **LOT 10/98**
B.O.C.Y.L. 10.12.98

Corrección de Errores
B.O.C.Y.L. 18.11.99

Ley 13/2003, de 23 de Diciembre Modificación de la Ley de Ordenación del Territorio
B.O.C.Y.L. 30.12.03

Decreto 22/2004, de 29 de Enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León **RU 22/04**
B.O.C.Y.L. 02.02.04

Corrección de Errores
B.O.C.Y.L. 02.03.04

Modificaciones
Decreto 99/2005, de 22 de Diciembre
B.O.C.Y.L. 26.12.05

Decreto 68/2006, de 5 de Octubre
B.O.C.Y.L. 11.10.06

Decreto 6/2016, de 3 de Marzo
B.O.C.Y.L. 4.03.16

Planeamiento Municipal:

Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Soria,

Aprobado Definitivamente 10 de Marzo de 2006
B.O.P. 26.04.06 PGOU 06

Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Soria, Ambito PERI-PECH

Aprobado Definitivamente 13 de Noviembre de 2013
B.O.P. 04.02.14 REV PGOU 14

Revisión Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria,

Aprobado Definitivamente 14 de Agosto de 2014
B.O.C.Y.L. 23.09.14 PERI-PECH- 14

2.- Planeamiento que se ejecuta y objeto.

Conforme a lo establecido en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, más concretamente artículos 216, 218, 219 y 222, **el presente Proyecto de Normalización es el instrumento de gestión urbanística que contiene las actuaciones aisladas de urbanización y normalización**, con objeto de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización de la referida Unidad de Normalización (agrupación de parcelas), lo que supondrá la adjudicación de la/s parcela/s resultante/s a los propietarios de las primitivas en la proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento de Soria como administración actuante, en la parte que le corresponde conforme a la Ley del Suelo, su Reglamento y al planeamiento que se ejecuta, y la cesión al mismo de los terrenos que conforme a la propia ordenación establecida, que han de ser objeto de cesión obligatoria y que figuran grafiados en el plano 3 correspondiente de Plan Especial de

El presente Proyecto de Normalización de acuerdo al art. 218 apartado b) delimita como Unidad de Normalización UN-CH-5 la totalidad de las antiguas parcelas catastrales 43397-05 y 06, con el fin de adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano a las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior y de Protección del Casco Histórico de Soria de 2014, es decir, para proceder a la cesión y a la urbanización de los terrenos, determinados por el planeamiento, para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar y proceder a su posterior edificación.

Por tanto, el proyecto de normalización se realiza en ejecución y desarrollo de la Plan Especial de Reforma Interior y de Protección del Casco Histórico de Soria de 2014, y en aplicación al art. 3.1.3 del citado PERIPCH, de acuerdo y a exigencia contenida en el informe técnico de Dña Isable Bosque Canoura de fecha de 1 de

Febrero de 2017

Por aplicación de la reglamentación actual se establece las unidades de normalización como superficies delimitadas de suelo urbano consolidado que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización y urbanización teniendo por objeto tanto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones de la Plan Especial aprobado como completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

Los terrenos objeto de la normalización forman parte del Suelo Urbano Consolidado y por tanto, las referidas parcelas se sitúan en la zona Oeste del casco histórico

El presente proyecto de Normalización establece entre sus determinaciones propia la delimitación de la UN-CH-5 ya que la misma no se encuentra delimitada por el propio Plan Especial aprobado, si bien, se puede establecer de acuerdo al art. 218.b) del RUCyL en el propio documento

Los terrenos objeto de la normalización forman parte del Suelo Urbano Consolidado y por tanto, El ámbito que incluye en la presente Unidad de Normalización CH-5 se circunscribe a una única finca catastral 43397-12 y registral 50666, en cuanto al contenido parcial de la ficha de su catálogo.

El referido Inmueble se sitúa en la zona Centro de Soria con frente Norte a la principal arteria del Casco Antiguo, denominada Calle El Collado en su tramo final próximo a la zona de ensanche de la ciudad hacia al Oeste. También tiene fachada al Sur con la Plaza del Olivo, por lo que la referida parcela atraviesa la Manzana, siendo el resto de los linderos medianiles quebrados, con la parcela 43397-07 en todo el linderro Este y con las parcelas 43397-03 y 04 al Oeste

La parcela objeto de la Unidad de Normalización tiene forma irregular e incluye las antiguas parcelas catastrales 05 y 06 de la manzana correspondientes a los nº 43 y 45 de la Calle El Collado parcialmente edificadas en la actualidad coincidiendo la zona vacante con la parcela 06. El ámbito así descrito se constituye como la Unidad de Normalización UN-CH-5 con una extensión superficial de **313,00 m²**.

Anexo 1.-Cuadro de Características de la ordenación de la Revisión Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria,

Cuadro anexo A.3 Tabla de Edificabilidades y aprovechamientos de referencia por parcelas

Nº Manzana	Nº Parcela	Suelo	Construcción	Indice Edificable
43397	43397-05	246,00 m ²	896,00 m²	3,64 m ² / m ²
43397	43397-06	66,00 m ²	246,00 m²	3,73 m ² / m ²
EL-1	---	0,00 m ²	0,00 m²	
TOTAL ÁMBITO MP		312,00 m²	1.142,00 m²	3,64 m²/ m²

Como resultado del presente Proyecto de Normalización, y en aplicación y consecución de la Ordenación Detallada aprobada se NO SE adjudicarán al Ayuntamiento de Soria, ya que no existen ni parcelas ni porciones de estas, los terrenos con destino a Viario Público y Espacios Libres y se adjudicarán al promotor titular de los terrenos del ámbito de la Unidad de Normalización UN-CH-5 la parcela edificable resultante en aplicación del art. 40 del RUCyL.

- Autor del Proyecto.

Por encargo del propietario ÚNICO de la parcela que englobará la Unidad de Normalización UN-CH-5, se encargó la redacción del presente Proyecto de Normalización a la mercantil

Cabrerizo Arquitectos S.L.P. representada legalmente por el Arquitecto D. Ignacio Cabrerizo Martínez de Baroja, constituida el 24 de enero de 1.995 ante el Notario de Soria D. Sebastián Rivera Peral con el nº de protocolo 241.

C.I.F. nº B42137844
Domicilio: Calle de San Mateo nº 4 –Bajo,
-42005- SORIA
Telf.y fax : 975 222312
e-mail: ale@cabrerizoarquitectos.com

Equipo redactor compuesto por:

Alejandro Cabrerizo de Marco.-Arquitecto –Colegiado nº 3343 perteneciente a la Demarcación de Soria del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este

I-. DETERMINACIONES DE NORMALIZACIÓN

a) Memoria Justificativa

La gestión urbanística es el conjunto de instrumentos y procedimientos establecidos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

La forma de desarrollo que la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León de 8 de Abril y su Reglamento Decreto 22/2004, propone para el suelo urbano consolidado son las actuaciones aisladas, (llamadas asistemáticas en la terminología de 1.992) , y tienen por objeto la urbanización de los terrenos de suelo urbano a fin de que alcancen la condición de solar habiendo cumplido los deberes urbanísticos establecidos en el título Primero

Art.188 Modalidades de la Gestión Urbanística:

En suelo urbano consolidado, la gestión urbanística puede efectuarse mediante actuaciones aisladas, a desarrollar sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización

Las Unidades de Normalización, que son las agrupaciones de parcelas , en el caso que nos ocupa corresponde a la Unidad de Normalización UN-CH-5,,definidas sus características pormenorizadamente en presente documento

La gestión que la Ley del suelo prevee para las actuaciones aisladas pueda ser pública ó privada,pero en tanto la Administración no adopta iniciativas , está abierta la posibilidad de proponer su desarrollo mediante la presente iniciativa privada

Como instrumento para la gestión de actuaciones aisladas , el Proyecto de Normalización y Urbanización establecerá y el presente las establece, sus determinaciones técnicas y económicas (reparcelación,obras de urbanización ,plazos, etc.) asi como los compromisos que corresponden a los propietarios de suelo y al promotor,que tienen que ser la totalidad de los propietarios.

La aprobación del Proyecto de Normalización , **-siempre municipal-**,requiere el compromiso del promotor para desarrollarlo en determinadas condiciones ; y a la vez convierte a dicho promotor en urbanizador. Por lo demás se abren como posibilidades :que la aprobación de los Proyectos de Normalización sea simultánea a la del planeamiento ; que sean de iniciativa pública o privada ,con independencia de la propiedad de los terrenos ; y que ante el silencio municipal puede promoverse su exposición pública por iniciativa privada ,e incluso obtenerse la aprobación por silencio.

b).-Delimitación Unidad de Normalización

Los terrenos objeto de la normalización forman parte del Suelo Urbano Consolidado y por tanto, El ámbito que incluye en la presente Unidad de Normalización CH-5 se circunscribe a una única finca catastral 43397-12 y registral 50666, en cuanto al contenido parcial de la ficha de su catálogo.

El referido Inmueble se sitúa en la zona Centro de Soria con frente Norte a la principal arteria del Casco Antiguo, denominada Calle El Collado en su tramo final próximo a la zona de ensanche de la ciudad hacia al Oeste. También tiene fachada al Sur con la Plaza del Olivo, por lo que la referida parcela atraviesa la Manzana, siendo el resto de los linderos medianiles quebrados, con la parcela 43397-07 en todo el linderro Este y con las parcelas 43397-03 y 04 al Oeste

La parcela objeto de la Unidad de Normalización tiene forma irregular e incluye las antiguas parcelas catastrales 05 y 06 de la manzana correspondientes a los nº 43 y 45 de la Calle El Collado parcialmente edificadas en la actualidad coincidiendo la zona vacante con la parcela 06.

Las parcelas anteriores fueron agrupadas con anterioridad a la aprobación del vigente PERI-PECH, con fecha de 8 de Agosto de 2007, mediante escritura de compraventa, extinción de comunidad y agrupación ante Notario Jose Manuel Beneitez Bernabé, con numero de protocolo 2331

Nº Parcela	Referencia Catastral	Superficie según Catastro	Superficie según PERIPECH	Superficie según Registro
1	43397-12	313,00 m²		
1-a	43397-05		246,00 m ²	246,00 m ²
1-b	43397-06		66,00 m ²	62,00 m ²
TOTAL ÁMBITO MP		313,00 m²	312,00 m²	308,00 m²

La parcela forma parte la manzana en forma de “L” tumbada”, con unas dimensiones aproximadas de 48,00m de largo x 32,00m de fondo en su lado largo (Norte Sur) y 18,00m de largo por 16,00 m de ancho (Oeste-Este), en su brazo corto, la manzana tiene una superficie aproximada de 1.813,10 m². La manzana esta conformada por la Calle El Collado al Norte, al Sur con la Plaza del Olivo, al Oeste por la Calle Claustrilla y al Este por la Plaza San Esteban.

Aprobado el instrumento de planeamiento que establece la ordenación detallada de la nueva Unidad de Normalización en el Revisión Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria, Aprobado Definitivamente 14 de Agosto de 2014 B.O.C.Y.L. 23.09.14

CUADRO RESUMEN FINCAS DESLINDADAS UN-CH-5

PARCELA catastral	PROPIETARIO	SUPERFICIE	APORTACION	COEFICIENTE DE PARTICIPACION
43397-05	PROMOCIONES INMOBILIARIAS CISO S.L.	246,00 m ²	TOTAL	79,87 %
43397-06	PROMOCIONES INMOBILIARIAS CISO S.L.	62,00 m ²	TOTAL	20,13 %
TOTAL	UN-CH-5	308,00 m²	TOTAL	100,000 %

c).-Relación de Propietarios

PARCELA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE	APORTACIÓN	COEFICIENTE DE PARTICIPACION
1-a	PROMOCIONES INMOBILIARIAS CISO S.L.	246,00 m ²	TOTAL	79,87 %
1-b	PROMOCIONES INMOBILIARIAS CISO S.L.	62,00 m ²	TOTAL	20,13 %
TOTAL	Unidad de Normalización	308,00 m²	TOTAL	100,000 %

Propietario nº 1:

PROMOCIONES INMOBILIARIAS CISO S.L.

C.I.F.: B42215970

Domicilio: Plaza del SALVADOR nº 1 2º Centro
42001 -SORIA-

1.- FINCA APORT.	Nº 1-a	Parcela Total	Pleno Dominio	100,00 %
2.- FINCA APORT.	Nº 1-b	Parcela Total	Pleno Dominio	100,00 %

Representante: Propietarios nº 1

D. JAVIER RUIZ CERCADILLO

D.N.I.: 72.882.836-E

**Domicilio: Plaza DEL SALVADOR nº 1 2º CENTRO
42001-SORIA-**

d).-Identificación Catastral y Registral de las fincas Incluidas en la Unidad de Normalización UN-CH-5

CONSIDERACIONES GENERALES

En la actualidad, no existe ninguna parcela de dominio público y por tanto de **titularidad pública** pertenecientes al Ayuntamiento de Soria, ni a otra entidad pública dentro de la delimitación de la Unidad de Normalización

Por lo tanto la superficie de Fincas iniciales susceptibles de Aprovechamiento Lucrativo dentro de la Unidad de Normalización UN-CH-5 es de **308,00 m²**

PARCELA N°	PROPIETARIO	PARCELA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	COEFICIENTE DE PARTICIPACION
1-a	PROMOCIONES INMOBILIARIAS CISO S.L.	43397-05	1643	79,87 %
1-b	PROMOCIONES INMOBILIARIAS CISO S.L.	43397-06	47588	20,13 %
TOTAL	Unidad de Normalización	308,00 m²	TOTAL	100,00 %

DESCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA POR FINCAS

En el presente apartado se realiza una clasificación individualizada de los datos registrales, catastrales, con la inclusión de sus titulares y sus coeficientes de participación en las misma de cada una de las 2 fincas incluidas, se corresponde con 2 fincas registrales diferentes (de manera parcial o total) dentro de la delimitación de Unidad de Normalización aunque en la actualidad se corresponden con una única finca registral 50666. Se han ordenado por el **Nº de Orden** que aparece al izquierda del primer cuadro de identificación de finca,. Además se incluye la numeración correspondiente de este documento **FINCA Nº** situado a la derecha del cuadro, así como su referencia catastral en la parte central.

Nº 1	INFORMACION FINCA APORTADA A NORMALIZACIÓN	REF. CATASTRAL (anterior) 4339705WM4243N	FINCA Nº	1-a
------	---	---	----------	-----

PROPIETARIO	PROMOCIONES INMOBILIARIAS CISO S.L. C.I.F.: B42215970 Domicilio: Plaza de EL SALVADOR Nº 1 2º CENTRO 42002-SORIA-
REPRESENTANTE	D. JAVIER RUIZ CERCADILLO D.N.I.: 72882836-E Domicilio: Plaza de EL SALVADOR Nº 1 2º CENTRO 42002-SORIA-

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
Descripción TÍTULO: CASA HABITACIÓN sita en Soria, en la calle el Collado, numero 45 (antes 47). linda al frente con calle de su situación, a la derecha entrando con numero cuarenta y nueve de la calle el collado, a la izquierdo entrando con patio de luces y numero 43 de la Calle El Collado, y fondo con la Plaza del Olivo. Ocupa una extensión superficial de doscientos metros y diez decímetros cuadrados según título y, según catastro de doscientos cuarenta y seis. (246 m2)

APORTACIÓN	TOTAL
Porcentaje de suelo sobre el total de la Unidad de Normalización	79,87 %

TÍTULO
Le pertenece al titular por escritura de excisión XXXX.

DATOS REGISTRALES
Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 1 de Soria, Ayuntamiento de Soria en el Tomo 1898, Libro 523, Folio 130, Finca 1643. 12ª Inscripción

CARGAS
Libre de cargas y gravámenes y sin arrendatarios u ocupantes

CUANTÍA DEL DERECHO DEL TITULAR en este proyecto de normalización
Se valora en 1.000.000,00 €

Nº 2	INFORMACION FINCA APORTADA A NORMALIZACIÓN	REF. CATASTRAL(anterior) 4339706WM4243N0001IM	FINCA Nº	1-b
------	--	--	----------	-----

PROPIETARIO	PROMOCIONES INMOBILIARIAS CISO S.L. C.I.F.: B42215970 Domicilio: Plaza de EL SALVADOR Nº 1 2º CENTRO 42002-SORIA-
REPRESENTANTE	D. JAVIER RUIZ CERCADILLO D.N.I.: 72882836-E Domicilio: Plaza de EL SALVADOR Nº 1 2º CENTRO 42002-SORIA-

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
Descripción TÍTULO: CASA morada sita en Soria, hoy derruida, en su Calle Collado, señalada con el número 43. Lindero: Norte ó frente, Calle General Mola, hoy calle El Collado, por donde tiene su entrada principal y única; Sur ó espalda casa de herederos de Don Hermenegildo Garcia; Este o izquierda, entrando casa de Don José Roperero, en la actualidad por el fondo e izquierda de Dan Angel Rubio y Don Teófilo Uriel; y por el Oeste o derecha con otra casa de Don Daniel Martínez, hoy sus herederos. Consta de Planta Baja, tres pisos y un pequeño desván; dando un frente de fachada de tres metros y veinte centímetros, y en la parte interior, cuatro metros con sesenta centímetros, por un fondo de quince metros y quince centímetros, resultando una superficie de cincuenta y nueve metros cuadrados, si bien, según catastro la superficie de suelo es de sesenta y dos metros cuadrados y la superficie construida de doscientos cuarenta y ocho metros cuadrado.

APORTACIÓN	TOTAL
Porcentaje de suelo sobre el total de la Unidad de Normalización	20,13 %

TÍTULO
Le pertenece al titular por escritura de excisión XXXX.

DATOS REGISTRALES
Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 1 de Soria, Ayuntamiento de Soria en el Tomo 2180, Libro 675, Folio 193, Finca 47588. 3ª Inscripción

CARGAS
Libre de cargas y gravámenes y sin arrendatarios u ocupantes

CUANTÍA DEL DERECHO DEL TITULAR en este proyecto de normalización
Se valora en 360.000,00 €

e).-Documentos de información.

Los documentos de información que se incorporan como **Planos Proyecto de Normalización** y que reflejan adecuadamente las características relevantes de la Unidad de Normalización UN-CH-5 a escala 1:500 y 1:200 con una adecuada definición y comprensión de conjunto son conforme al art. 219.3e y f son:

- N –1) –SITUACIÓN.**
- N –2) –DELIMITACIÓN Unidad de NORMALIZACIÓN.**
- N –3) –CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y USOS EXISTENTES.**
- N –4) –PARCELARIO EXISTENTE. CATASTRAL**
- N –5) –CALIFICACIÓN- USOS Y ZONIFICACION.**
- N –6) –CATALAGOCIÓN**
- N –7) –SUPERPOSICIÓN PARCELARIO-ORDENACIÓN Y
ADJUDICACIONES**
- N –8) –CÉDULA URBANÍSTICA**
8. 1 Parcela Resultante PR-1

e.1).-Ordenanzas Urbanísticas

En cuanto a los usos de las parcelas resultantes objeto, por medio de la ordenación detallada del Plan Especial . se encontrarán afectadas y reguladas por las definiciones establecidas en el apartado de Normativa Urbanística. Norma Zonal 3-CH y Normativa general de la edificación de la Revisión del Plan Especial de 2014

Siendo de aplicación las siguientes:

Para la parcela Edificable PR-1

A continuación se definen la Norma Zonal 3CH – MANZANA CERRADA EN CASCO HISTÓRICO de aplicación en las parcelas

1. ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 3-CH en la Ordenación

Zonal del Plano de Ordenación PO-2.

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

Sus determinaciones son de subsidiaria aplicación para el resto de los ámbitos Zonales siempre

que en estos no contengan definidos sus propios parámetros o éstos no estén contemplados en el capítulo de Normas Comunes y de General Aplicación.

2. OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según Norma

Zonal, a excepción de las específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico del Plan General. El Plan Especial establece el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según el Tipo de Protección.

3. 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.

4. DETERMINACIONES DE VOLUMEN

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

a) Alineaciones y rasantes:

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

b) Altura de la Edificación y número de plantas:

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

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

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

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

c) Fondo edificable;

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

d) Patios:

. Patios interiores de manzana:

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

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

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

Se prohíben los patios ingleses en fachada

. 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.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS:

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

e.2).-Construcciones e Instalaciones

En cuanto a las construcciones existentes en la Unidad de Normalización solamente existe una edificación, Edificio con destino a 1 Local y 3 viviendas, en la antigua parcela 43397-05.

Edificio 1: Situada al oeste de la Unidad de Normalización , en el centro de la manzana y con frente a la Calle el Collado y Plaza del Olivo. Dispone de Planta Baja y tres alturas más y un desván a modo de bajo cubierta, en cada uno de los cuerpos. Dispone dos escaleras que comunican todas las plantas, además de un parte de sótano de aproximadamente 20m², en la zona central de la edificación, con destino a cuarto de instalaciones. Tiene una superficie construida total según levantamiento planimétrico de 1.149,11m²

Existe edificación que se va a proceder al derribo parcial, casi total, con la excepción de las fachadas. Se dispone de licencia de Derribo autorizada por el Junta de Gobierno Local de 3 de Febrero de 2017. Así mismo se encuentra solicitada licencia de obras mediante proyecto conjunto para edificio de 10 Viviendas, 1 Oficina y 2 locales Comerciales

La antigua parcela 43397-06 se encuentra vacante tras el derribo de la edificación anterior.

f).-Documentos de Normalización.

A continuación se describen la totalidad, (1) de las fincas resultantes de la ordenación detallada que el planeamiento de desarrollo preveé para el ámbito de la Unidad de Normalización UN CH-5 del Ámbito de la Revisión Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria 2014

PARCELA RESULTANTE Nº 1	PR-1
--------------------------------	-------------

FINCA ANTIGUA APORTADA QUE LA CONFORMA: Totalmente finca Nº 1-b y nº 1-a

PROPIETARIO	PROMOCIONES INMOBILIARIAS CISO S.L. C.I.F.: B42215970 Domicilio: Plaza de EL SALVADOR Nº 1 2º CENTRO 42002-SORIA-
REPRESENTANTE	D. JAVIER RUIZ CERCADILLO D.N.I.: 72882836-E Domicilio: Plaza de EL SALVADOR Nº 1 2º CENTRO 42002-SORIA-

DATOS DE LA PARCELA	
DESCRIPCIÓN Y LINDEROS	SOLAR en Soria en su calle Collado, señalada con los números cuarenta y tres y cuarenta y cinco. Tiene superficie de trescientos ocho (308 m2) Linda: Norte ó frente Calle Collado por donde tiene su entrada principal; Sur ó espalda casa de herederos de Don Hermenegildo García y Plaza del Olivo; Este o izquierda, con número cuarenta y tres de la Calle El Collado de Don Angel Rubio y Teófilo Uriel y por el Oeste o derecha con el número cuarenta y cuatro de la Calle el Collado REFERENCIA CATASTRAL: 4339712WM4243N0001SM VALOR: 1.360.000,00.- Euros.
EDIFICABILIDAD (EDIFICACION COMPUTABLE)	Uso global: Residencial. Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva Libre Norma Zonal 3-CH Edificabilidad: LA EXISTENTE Nivel de Catalogación: AMBIENTAL Nº Viviendas Máximo: No se establece
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes excepto ,para las afectadas al pago de gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la normalización como carga real. Estas anotaciones se anularán con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo demostrando que los titulares de de la parcela han satisfecho los mencionados gastos en la proporción que les corresponde , del 100,00 % sobre el 100 % del total y se fija provisionalmente en 0,00 €,., sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanizadora. Y a excepción de HIPOTECA a favor de la SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO CAJA RURAL DE SORIA XXXXX La Edificación se registrará por la aplicación de la NORMA ZONAL 3-CH del PERIPCH de Soria
INSCRIPCIÓN	Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad como finca nueva e independiente, Finca 50666 Inscripción 1ª al Tomo 2345 , Libro 769 y Folio 217 y en lo que proceda en virtud de este Proyecto de Normalización.

II.-DETERMNACIONES DE URBANIZACIÓN

Toda vez que, por medio del presente Proyecto de Normalización se establecen las actuaciones aisladas de Normalización y Urbanización de la/s parcela/s englobada/s en la UN-CH-5 conforme al art 222 del RU se remite al Proyecto de Urbanización, destacándose la innecesariedad de la redacción del mismo por no tener que realizar ningún tipo de ejecución de obras de urbanización en ningún sobrante ni parcela de cesión al municipio.

a).-Plazos.

El plazo para la Ejecución de los trabajos que contenidos en el Proyecto de Urbanización específico una vez aprobado el presente Proyecto de Normalización, será como máximo de **CERO (0) MESES**.

Asi mismo, NO SE PREVEN LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS POR LO QUE NO SE ESTABLECE NINGÚN PLAZO PARA LOS MISMOS.

b).-Características técnicas.

No se prevén obras de urbanización por lo que NO PROCEDE ESTABLECER NINGUNA CARACTERÍSTICA TÉCNICA de las mismas

c).-Urbanizador.

De conformidad con el artículo 217 “Iniciativa y Modos de Gestión” del RU-22/04 apartado 2, por medio de la presente iniciativa privada, los propietarios asumen el papel de urbanizador, a partir de la aprobación del presente Proyecto de Normalización

No procede la elección de ningún urbanizador ni deben asumir ninguna de las siguientes obligaciones, YA QUE NO SON NECESARIAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, de conformidad al art. 217.2:

a).-Promover la actuación, elaborando a su costa el presente Proyecto de Normalización y presentarlo ante el Ayuntamiento.

b).-Ejecutar la actuación, previa aprobación del proyecto por el Ayuntamiento,

ajustándose en la ejecución a lo dispuesto en dicho proyecto. En este caso se tramita conjuntamente el Proyecto Normalización con el Proyecto de Urbanización.

c.- Financiar la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

d).-Estimación y distribución del importe total de los gastos de urbanización.

1.-) Los costes de Urbanización serán satisfechos por los propietarios de los terrenos de la Unidad de Normalización en proporción a los respectivos aprovechamientos, en este caso por el propietario único de la Unidad de Normalización

2.-) Dadas las características de la UN-CH-5 no se estima ningún coste urbanización, por lo que no procede su distribución o repercusión al propietario único de la Unidad de Normalización UN-CH-5

e).-Garantía de urbanización.

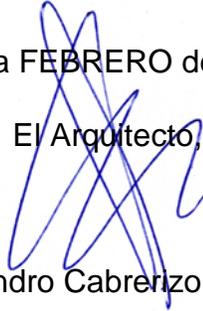
La garantía de Urbanización conforme al art. 202.1 del Decreto 22/04 que tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de la actuación urbanística y conforme a la Ley del suelo 5/99 en su art. 96.1, establecerá un canon o una garantía cuando sea conveniente anticipar o diferir determinadas obras de urbanización respecto de la total ejecución de la actuación urbanística.

El presente Proyecto de Normalización de la UN-CH-5, NO ESTABLECE una garantía de urbanización ya que no son necesarias obras de urbanización.

Con los presentes documentos y datos que lo conforman, a juicio del redactor, queda suficientemente definido el PROYECTO DE NORMALIZACIÓN UN-CH-5 correspondiente al Collado 43-45 de la Parcela Catastral **43397-12** del Ámbito de Revisión Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria.

Soria a FEBRERO de 2.017

El Arquitecto,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a final flourish, positioned over the text 'El Arquitecto,'.

Fdo. Alejandro Cabrerizo de Marco