

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento constituye el Proyecto de Normalización - Puertas de Pro, 5 (Actuación aislada; agregación de parcelas) aprobado por Resolución de la Concejalía Delegada en fecha 6 de julio de 2023 y ha sido elevado a definitivo según certificación del Sr. Secretario Gral. de fecha 23 de agosto de 2023 (art. 243.f del RUCyL); y consta de 38 folios y 9 planos.

En Soria, a la fecha al margen.

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN
UN CH-8 del PERIPECH
Plaza RAMÓN BENITO ACEÑA nº5
Calle PUERTAS DE PRO nº 5b
-SORIA-

OCTUBRE 2022

PROMOTORES:

SAN ANDRES SORIA HOSTELERÍA S.L.U.

DOCUMENTO:

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- a) Determinaciones Normalización
- b) Determinaciones Urbanización

ANEXO. Notas Registrales

PLANOS

EQUIPO REDACTOR:

ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO
Arquitecto



PROYECTO DE NORMALIZACIÓN UN-CH-8 PERI-PECH Soria
De las Parcelas Catastrales nº 43401-12 y nº 43401-29

Plaza RAMÓN BENITO ACEÑA nº 5 y Calle PUERTAS DE PRO nº 5

-S O R I A – (SORIA)

PROPIETARIO-PROMOTOR:

SAN ANDRÉS DE SORIA HOSTELERÍA S.L.U.

EQUIPO REDACTOR:

ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO–Arquitecto-
ESTUDIO CABRERIZO 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).-DETERMNACIONES 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,

- 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**, genéricamente con objeto de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización de la referida Unidad de Normalización (en este caso 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 si es procedente, al Ayuntamiento de Soria como administración actuante, en la parte correspondiente 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 si estuvieran determinados y que figuran grafiados en el plano PO-2 correspondiente de Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria

El presente Proyecto de Normalización de acuerdo al art. 218 apartado b), delimita como Unidad de Normalización UN-CH-8 la totalidad de las antiguas parcelas catastrales 43401-12 y 43401-29, 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 reedificación, la cesión y a la urbanización de los terrenos, si estuvieran 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 del Plan Especial de Reforma Interior y de Protección del Casco Histórico de Soria de 2014, por aplicación del art. 3.1.3 del citado PERIPCH.

En 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 y si es preciso completar su urbanización a fin de que la parcela resultante alcance 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 central del Casco Histórico de la ciudad

El presente proyecto de Normalización establece entre sus determinaciones propias, la delimitación nueva de la UN-CH-8 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 y presente documento.



Las parcelas objeto de la normalización forman parte del Suelo Urbano Consolidado y por tanto, el ámbito que incluye en la presente Unidad de Normalización CH-8 , se circunscribe a la nº 5 de la Plaza de Ramón Benito Aceña que es la finca catastral nº 43401-12 , registral nº 1039 del Registro nº 1 de Soria en el Tomo 287, libro 21, folio 153, y la nº 5 colindante en la Calle Puertas de Pro nº 5 se corresponde con la finca catastral 43401-29 y registral nº 54816, del Registro nº 1 de Soria inscrita en el tomo 2543, libro 870, folio 159 , en relación a las fichas del catálogo.

Los inmuebles edificadas sobre los terrenos del ámbito de la Unidad de Normalización CH-8 , se sitúan en la zona Centro de Soria con sus frentes de acceso una de ellas la nº 43401-12 , con la fachada Oeste a una de las Plazas del Casco Antiguo, denominada Plaza Ramón Benito Aceña en su fondo a la derecha ,también esta finca nº 5 de la Plaza de Ramón Benito Aceña tiene fachada al este con la Calle Puertas de Pró y la referida parcela tiene como su lindero norte parcialmente con la finca nº 43401-29 de la Calle Puertas de Pró nº 5 con fachada al este, siendo el resto de los linderos de ambas parcelas medianiles rectos con las parcelas colindantes por el sur, norte y oeste.

La parcela resultante de la agrupación (PR-1) PARCELA RESULTANTE 1, objeto de la Unidad de Normalización UN- CH-8 que engloba las dos parcelas que la conforman y delimitan, tiene forma poligonal compuesta en forma de L de seis lados e incluye las antiguas parcelas catastrales 12 y 29 de la manzana 43401, correspondientes respectivamente a los nº 5 de la Plaza de Ramón Benito Aceña Calle Mayor y nº 5 de la Calle Puertas de Pró, la parcela 12, actualmente edificada y en uso en planta baja con una superficie de parcela según catastro de 169,00 metros cuadrados y la parcela 29, edificada con una planta , en estado de abandono con una superficie de parcela de 49.00 metros cuadrados. El ámbito así conformado se constituye como la Unidad de Normalización UN-CH-86 con una extensión superficial catastral de **218,00 m²**.

Se describe como parcela poligonal de seis lados , linda por su frente oeste con la alineación actual de la Plaza de Ramón Benito Aceña en línea recta de 6.51 metros; a la izquierda o Norte en línea quebrada de tres tramos rectos ortogonales , el primero de 11.04 metros ,girado a la derecha en ángulo aproximado de 180 °, el segundo de 4.64 metros recto y ortogonal al norte y el tercero de 13.44 metros de longitud hacia la derecha en ángulo aproximado de 180°, el primero y segundo en medianería con la finca catastral 43401-11 y el tercero medianería con la finca catastral 43401-10, de distinto propietario ; linda al Este, que es fachada y alineación a la Calle Puertas de Pró en línea recta de 10.53 metros y al Sur, en línea recta ligeramente quebrada convexa de dos tramos de 12,13 metros y 12,14 metros con medianería de la finca catastral 43401-13 de distinto propietario.



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

Tabla de Edificabilidades y aprovechamientos de referencia por parcelas:

Nº Manzana	Nº Parcela	Ficha nº	Suelo	Construcción	Indice Edificabilidad
43401	-12-	60	168.00 m ²	299.00 m²	1.78 m ² / m ²
43401	-29-	s/F	-	-	-

Tabla de Edificabilidades de la medición de superficies de parcela y de los inmuebles, actual según datos catastrales por parcelas:

Nº Manzana	Nº Parcela	Superficie parcela Catastral	Construcción
43401	-12-	169.00 m ²	372.00 m ²
43401	-29-	49.00 m ²	49.00 m ²
TOTAL UN -CH- 8		218,00 m²	421.00 m²

Tabla de Edificabilidades REALES actuales y APROVECHAMIENTOS según planeamiento vigente, actualizados por medición real de los inmuebles construidos y referencia por parcelas:

Nº Manzana	Nº Parcela	Superficie parcela	Construcción	Indice Edificabilidad
43401	-12-	164.22 m ²	542.13 m²	3.30 m ² / m ²
43401	-29-	58.00 m ²	174.00 m²	3.00 m ² / m ²
TOTAL UN -CH- 8		222.22 m ²	716.13 m²	3.22 m ² / m ²

Como resultado del presente Proyecto de Normalización, y en aplicación y consecución de la Ordenación Detallada aprobada NO se adjudicarán al Ayuntamiento de Soria aprovechamientos, ya que **NO** existen ni parcelas ni porciones de estas, de 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-8 la parcela edificable resultante en aplicación del art. 40 del RUCyL.

- Autor del Proyecto.

Por encargo del propietario ÚNICO ,San Andrés Soria Hostelería S.L:U. de ambas parcelas que englobará la Unidad de Normalización UN-CH-6, se encargó la redacción del presente Proyecto de Normalización a la mercantil:

Estudio Cabrerizo S.L.P. representada legalmente por el Arquitecto Alejandro Cabrerizo de Marco



C.I.F. nº B 87385373
Domicilio: Calle Tellez nº 12 -7º D,
-28009- MADRID-
Telf.y fax : 606-553638
e-mail: info@estudiocabrerizo.com

Equipo redactor compuesto por:

Alejandro Cabrerizo de Marco con D.N.I. nº 72884331-E .-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 su 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, el Decreto 22/2004 y sus modificaciones, propone para el suelo urbano consolidado las -actuaciones aisladas-, (llamadas asistemáticas en la terminología de 1.992), y tienen por objeto la gestión y 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-8, definidas sus características pormenorizadamente en presente documento

La gestión que la Ley del suelo prevee para las actuaciones aisladas puede 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.) así 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.



-Que ante el silencio municipal puede promoverse su exposición pública por iniciativa privada ,e incluso obtenerse la aprobación por silencio.

Se justifica la delimitación de la Unidad de Normalización para la agrupación de la parcela 43401-29 con su colindante 43401-12, por tener una superficie catastral de 49,00 m² < 50,00 m².

En dicha parcela dado que la Vivienda mínima se establece en 45 m² útiles, se da en la citada parcela la imposibilidad de de materializar el programa mínimo de vivienda, y por lo tanto, considerarse solar inedificable de acuerdo al la Normativa Urbanística del PERI-PECH de Soria en el art. 2.2.4.2 .-Dimensiones y superficie útiles. (.../...) “*Cuando las condiciones de tamaño , forma y otras caracterísitcas de las parcelas,hagan inviable simplemente incoveniente la apliación de las anteriores condiciones, el Ayuntamiento podría autorizar condciones alternativas que sean más adecuadas a las condiciones específicas de la parcela*”

Como complemento a lo anterior y tambien de aplicación al art. 3.1.3 del PERI-PECH de Soria :

UNIDADES DE NORMALIZACIÓN

1-. En aquellas parcelas en las que no sea posible desarrollar el programa de vivienda mínima establecida en el título II, Capítulo 2.2, Artículo 2.2.4 de la presentes normas y en aquellos solares inedificables según lo establecido en las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá ordenar una Unidad de Normalización.

2-. Se define como Unidad de Normalización la cosntiuida por aquellas parcelas que deben agruparse para poder edificar, presentando un proyecto conjunto para la solicitud de licencia y condicionando la concesión de este a la edificación simultánea, de acuerdo a lo regulado en el art. 218 del RUCyL .

Por lo tanto, es necesaria la agurpación de las parcelas por considerarse inedificable la parcela (al no permitir el poder materializar el programa mínimo de vivienda), diponer de frente mínimo menor de 5,00 m. (3,92 m.), y tener superficie catastral menor de 50 m² (49.00 m²) de acuerdo al art 2.2.1.CONDICIONES RELATIVAS A PARCELA:.

“En caso de que las normas particulares referidas a los distintos grupos tipológicos permitan la agregación o segregación del parcelario, se exigirá una parcela mínima de 50 m2. con un frente de fachada mínimo de 5 metros que permita la materialización del programa de vivienda mínima.

Segregación y agregación de parcelas

(...)

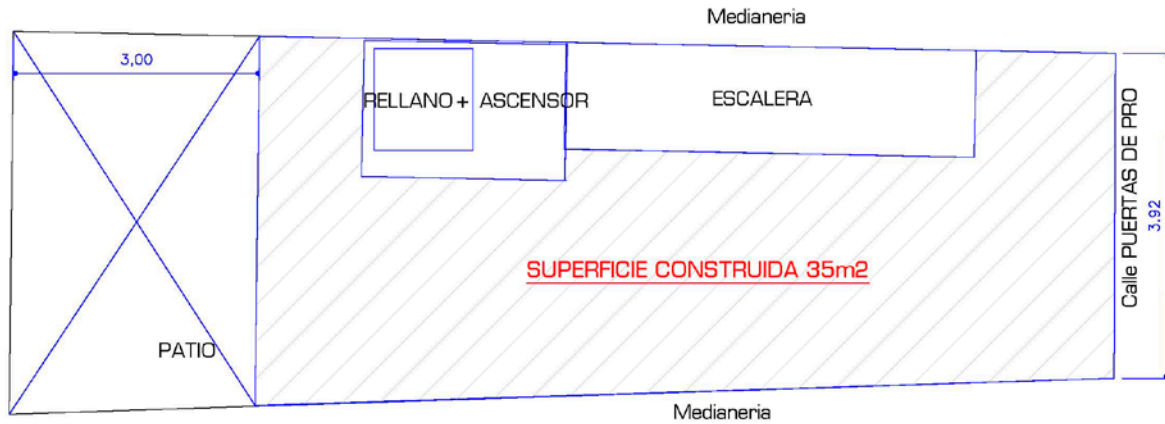
Estando previstas únicamente: en las unidades de normalización y en las popuestas indicadas en plano PO-6

Dimensiones de parcelas:

Se considerará parcela no edificable la que no permita al menos la materialización de una edificación de acuerdo con las condiciones descritas en el programa de vivienda mínima



Asi mismo, debido la parcela 43401-29 no dispone de fondo edificable de la manzana, en la parcela en el lindero testero por lo que es necesario la formación de un patio de parcela de 3,00m x 3,00 m (-9,00m²), patio minimo de PERIPECH por lo que la implantación de una escalera (-12,00m²) y ascensor reduce la superficie construida de la posible vivienda a 35-37 m², superficie netamente inferior a los 45 m² de superficie util del programa de vivienda (art 2.2.4.1 del PERI-PECH).



Por ultimo la parcela 43401-29 no se encuentra catalogada ni se encuentra relacionada en el listado o tabla de edificabilidades y aprovechamientos de referencia del PERI-PECH

En conclusión, se justifica la delimitación de la Unidad de Normalización UN-CH-8, de acuerdo a las consideraciones anteriores en aplicación de la normativa urbanística vigente, en el ámbito de las parcelas señaladas en el presente proyecto, para la agrupación de las dos parcelas.

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 UN-CH-8 se circunscribe a la parcela nº 5 de la Plaza Ramón Benito Aceña que es la finca catastral nº 43401-12, registral nº 1039 del Registro de la Propiedad nº 1 de Soria en el Tomo 287, libro 21, folio 153, y la Ficha nº 60 en relación a las fichas del Catálogo del PERI-PECH. y la parcela nº 13 colindante por su lindero sur y con acceso por la Calle Puertas de Pro nº 5, que se corresponde con la finca catastral 43401-29 y parcela registral nº54816 del Registro de la Propiedad nº 1 de Soria, inscrita en el tomo 2543, libro 870, folio 159, esta sin catalogar por el PERI-PECH.

Los inmuebles edificados sobre los terrenos del ámbito de la Unidad de Normalización CH-8 , se sitúan en la zona Centro de Soria con sus frentes de acceso



una de ellas la nº 43401-12 , con la fachada Oeste a una de las Plazas del Casco Antiguo, denominada Plaza Ramón Benito Aceña en su fondo a la derecha ,también esta finca nº 5 de la Plaza de Ramón Benito Aceña tiene fachada al este con la Calle Puertas de Pró y la referida parcela tiene como su lindero norte parcialmente con la finca nº 43401-29 de la Calle Puertas de Pró nº 5 con fachada al este, siendo el resto de los linderos de ambas parcelas medianiles rectos con las parcelas colindantes por el sur, norte y oeste.

La parcela resultante de la agrupación PARCELA RESULTANTE 1 (PR-1), objeto de la Unidad de Normalización CH-8 que engloba las dos parcelas que la conforman y delimitan, tiene forma poligonal compuesta en forma de L de seis lados e incluye las antiguas parcelas catastrales 12 y 29 de la manzana 43401, correspondientes respectivamente a los nº 5 de la Plaza de Ramón Benito Aceña Calle Mayor y nº 5 de la Calle Puertas de Pró, la nº 12, actualmente edificada y en uso en planta baja con una superficie de parcela según catastro de 169,00 metros cuadrados y la nº 29, edificada con una planta , en estado de abandono con una superficie de parcela de 49.00 metros cuadrados. El ámbito así conformado se constituye como la Unidad de Normalización UN-CH-86 con una extensión superficial catastral de **218,00 m²**.

Se describe la PR-1, como parcela poligonal de seis lados , linda por su frente oeste con la alineación actual de la Plaza de Ramón Benito Aceña en línea recta de 6.51 metros; a la izquierda o Norte en línea quebrada de tres tramos rectos ortogonales , el primero de 11.04 metros ,girado a la derecha en ángulo aproximado de 180 °, el segundo de 4.64 metros recto y ortogonal al norte y el tercero de 13.44 metros de longitud hacia la derecha en ángulo aproximado de 180°, el primero y segundo en medianería con la finca catastral 43401-11 y el tercero medianería con la finca catastral 43401-10, de distinto propietario ; linda al Este, que es fachada y alineación a la Calle Puertas de Pró en línea recta de 10.53 metros y al Sur, en línea recta ligeramente quebrada convexa de dos tramos de 12,13 metros y 12,14 metros con medianería de la finca catastral 43401-13 de distinto propietario. Tiene una extensión superficial de 222.22 m²

Nº Manzana	Nº Parcela	Superficie parcela	Construcción	Indice Edificabilidad
43401	-12-	164.22 m ²	542.13 m²	3.30 m ² / m ²
43401	-29-	58.00 m ²	174.00 m²	3.00 m ² / m ²
TOTAL UN -CH- 8		222.22 m ²	716.13 m²	3.22 m ² / m ²

El instrumento de planeamiento que establece la ordenación detallada de aplicación a la nueva Unidad de Normalización UN-CH-8, es la Revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria, Aprobado Definitivamente 14 de Agosto de 2014 y publicado en el B.O.C.Y.L. 23.09.14



CUADRO RESUMEN de las FINCAS APORTADAS a la UN-CH-8

PARCELA catastral	PROPIETARIO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APORTACION	COEFICIENTE PARTICIPACION
43401-12	1.-SAN ANDRES SORIA HOSTELERIA S.L.U.	164.22 m ²	542.13 m ²	TOTAL	75.70 %
43401-29	1.-SAN ANDRES SORIA HOSTELERIA S.L.U.	58.00 m ²	174.00 m ²	TOTAL	24.30 %
TOTAL UN-CH-8	1.-SAN ANDRES SORIA HOSTELERIA S.L.U.	222.22 m ²	716.13 m ²		100,00 %

c).-Relación de Propietarios

PARCELA Nº	PROPIETARIO	EDIFICABILIDAD	APORTACIÓN	COEFICIENTE DE PARTICIPACION
12	1.-SAN ANDRES SORIA HOSTELERIA S.L.U.	542.13 m ²	TOTAL	75.70 %
29	1.-SAN ANDRES SORIA HOSTELERIA S.L.U.	174.00 m ²	TOTAL	24.30 %
1-R UN-CH-8	1.-SAN ANDRES SORIA HOSTELERIA S.L.U.	716.13 m ²		100,00 %

Propietario 1.- UNICO:

SAN ANDRES SORIA HOSTELERÍA SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL

C.I.F.: B 42204651

Domicilio: Calle Marqués de Vadillo n.º 5 Bajo

42002 -SORIA-

1.- FINCA APORT.	Nº 12	Parcela Total	Pleno Dominio	100,00 %
2.- FINCA APORT.	Nº 29	Parcela Total	Pleno Dominio	100,00 %

Representante: Propietario nº 1

D.JOSE ANDRÉS FAJARDO GAYA

D.N.I.: 16.802.388-Z.

Domicilio: Calle B nº 38 Urbanización "Las Camaretas" -42190- GOLMAYO (Soria)



d).-Identificación Catastral y Registral de las fincas Incluidas en la Unidad de Normalización UN-CH-8

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 proyectada delimitación de la Unidad de Normalización UN-CH-8

Por lo tanto la superficie de Fincas iniciales aportadas susceptibles de Aprovechamiento Lucrativo conforme a la normativa de aplicación dentro de la Unidad de Normalización UN-CH-8 es de **222.22 m²**

PARCELA Nº	PROPIETARIO	PARCELA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	COEFICIENTE PARTICIPACION
12	1.-SAN ANDRES SORIA HOSTELERIA S.L.U.	43401-13	1039	75.70 %
29	1.-SAN ANDRES SORIA HOSTELERIA S.L.U.	43401-29	54816	24.30 %
1-R UN-CH-8	1.-SAN ANDRES SORIA HOSTELERIA S.L.U.	p/d	S/d	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 total) dentro de la delimitación de Unidad de Normalización . Se han ordenado por el **Nº de Orden** que aparece al izquierda del primer cuadro de identificación de finca APORTADA. Además se incluye la numeración correspondiente de este documento **FINCA Parcela** – catastral- situado a la derecha del cuadro, asi como su referencia catastral completa en la parte central.



Nº 1A	INFORMACION FINCA APORTADA A NORMALIZACIÓN	REF. CATASTRAL 4340112WM4243N/ 0001QM /0002WQ/ 0003EW	FINCA Parcela 12
-------	--	---	------------------

PROPIETARIO	SAN ANDRES SORIA HOSTELERÍA S.L.U. C.I.F.: B 42204651 Domicilio: Calle Marqués de Vadillo n.º 5 Bajo -42002 -SORIA-
REPRESENTANTE	D.JOSE ANDRÉS FAJARDO GAYA D.N.I.: 16.802.388-Z. Domicilio: Calle B nº 38 Urbanización "Las Camaretas" -42190- GOLMAYO- (Soria).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
Descripción TÍTULO: URBANA,, según título casa sita en Soria, en la Plaza de Ramón Benito Aceña, número cinco , con una superficie de ciento ochenta y cuatro metros cuadrados (184 m²), que linda a la derecha entrando con don Femín López López , a la izquierda entrando con doña Juana Carrascosa Ridruejo, al fondo con calle de las Puertas de Pró, y al frente con la calle de su situación.

APORTACIÓN	TOTAL
Porcentaje aprovechamientos sobre el total Unidad de Normalización	75.70 %

TÍTULO
Le pertenece al titular por escritura de compra

DATOS REGISTRALES
Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 1 de Soria, Ayuntamiento de Soria en el Tomo 287, Libro 21, Folio 153 Finca 1.039 . Inscripción 8ª

CARGAS
Libre de cargas y gravámenes y arrendada a la entidad mercantil titular HIPOTECA:Gravada con una hipoteca a favor de CAJA RURAL DE SORIA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO, para responder de TRESCIENTOS MIL EUROS de principal; de hasta veinte meses de intereses ordinarios al tipo del cinco coma veinticinco por ciento, esto es la cantidad de VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS; del pago de los intereses de demora convenidos al tipo máximo a efectos hipotecarios de tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de producirse el impago, limitándose además esta responsabilidad a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, al tipo del siete coma veinticinco por ciento durante veinticuatro meses esto es la cantidad máxima de CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS EUROS; y de la cantidad de TREINTA Y SEIS MIL EUROS para costas y gastos en su caso, sin perjuicio de las limitaciones que en su caso pudieran ser de aplicación como consecuencia de lo dispuesto en la Ley 1/2013 de 14 de mayo. Tasada a efectos de subasta en CUATROCIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS. El préstamo tendrá una duración de quince años, contados a partir del día quince de septiembre de dos mil diecisiete, por lo que vencerá el día quince de septiembre de dos mil treinta y dos. Esta hipoteca tiene cláusula de vencimiento anticipado en caso de impago de tres plazos mensuales. Constituída en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Soriadon Javier Delgado Pérez-Iñigo, el día quince de septiembre de dos mil diecisiete, e inscrita al tomo 2609 del Archivo, libro 908, folio 191, finca 1039, inscripción 9ª, de fecha tres de noviembre de dos mil diecisiete.

CUANTÍA DEL DERECHO DEL TITULAR en este proyecto de normalización
Se valora en 390.000.00 €



Nº 2A	INFORMACION FINCA APORTADA A NORMALIZACIÓN	REF. CATASTRAL 4340129WM4243N0001SM	FINCA Parcela 29
-------	--	--	------------------

PROPIETARIO	SAN ANDRES SORIA HOSTELERÍA S.L.U. C.I.F.: B 42204651 Domicilio: Calle Marqués de Vadillo n.º 5 Bajo -42002 -SORIA-
REPRESENTANTE	D.JOSE ANDRÉS FAJARDO GAYA D.N.I.: 16.802.388-Z. Domicilio: Calle B nº 38 Urbanización "Las Camaretas" -42190- GOLMAYO- (Soria).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
Descripción TÍTULO: FINCA URBANA, edificio destinado a LOCAL de planta baja, sita en Soria , calle Puertas de Pró ,número cinco duplicado.Ocupa el solar una superficie total,según título y Catastro, de cuarenta y nueve metros cuadrados ,ocupado enteramente por la construcción , solo de planta baja y en mal estado de conservación. Linda: por la derecha entrando, con inmueble en calle Puertas de Pró , número siete;por la izquierda, con inmueble en la Plaza de Ramón Benito Aceña, número cinco;por el fondo , con inmueble en plaza Ramón Benito Aceña número cuatro y por el frente , con calle de su situación.

APORTACIÓN	TOTAL
Porcentaje de aprovechamientos sobre el total de la Unidad de Normalización	24.30 %

TÍTULO
Le pertenece al titular por escritura de cesión onerosa

DATOS REGISTRALES
Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 1 de Soria, Ayuntamiento de Soria en el Tomo 2.543, Libro 870, Folio 159 Finca 54816. Inscripción 2ª

CARGAS
Libre de cargas y gravámenes y arrendada a la entidad mercantil titular

CUANTÍA DEL DERECHO DEL TITULAR en este proyecto de normalización
Se valora en 60.000.00 €



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-8 a escala 1:500 y 1:200 con una adecuada definición y comprensión de conjunto, son conforme al art. 219.3 e y f :

N -1) –SITUACIÓN.

N -2) –DELIMITACIÓN Unidad de NORMALIZACIÓN UN-CH-8.

N -3) –CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y USOS EXISTENTES.

N -4) –PARCELARIO EXISTENTE. CATASTRAL

N -5) –CALIFICACIÓN- USOS Y ZONIFICACION. PERIP-CH

N -6) –CATALOGACIÓN

N -7) –CATALOGACIÓN:YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS Y ÁREAS DE PRESUNCIÓN

N -8) –SUPERPOSICIÓN PARCELARIO-ORDENACIÓN Y ADJUDICACIONES

N -9) –CÉDULA URBANÍSTICA

9. 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 edificadas 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.

Soportales:

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

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 existen dos edificaciones, una en cada una de las parcelas que la conforman.

Edificio 1: Corresponde su situación sobre la parcela catastral 43401 -12; Situado en la zona sur de la Unidad de Normalización UN-CH-8, Plaza Ramón Benito Aceña nº 5 , en la franja media sur de la manzana delimitada por la Calle Numancia y Plaza de Ramón Benito Aceña, al Norte la Plaza del Portillo , al este la Calle Puertas de Pró y al sur la Calle Marqués de Vadillo, construida en el año 1.900 . La planta baja, que ocupa la totalidad de la parcela conforme al levantamiento de planos realizado, tiene una superficie construida de 164.22 m² ; la planta primera que se retranquea parcialmente en la fachada a la Calle Puertas de Pro a modo de patio abierto a fachada tiene una superficie de 141.89 m²; la Planta segunda con una traza similar a la precedente tiene una superficie construida de 138,78 m² y la planta bajo cubierta en relación a la plaza de Ramón Benito Aceña y planta cuarta a la calle puertas de Pró tiene una superficie construida de 97.24 m², por tanto la superficie construida sobre rasante de la edificación existente es existente es de 542.13 m² aproximadamente conforme al levantamiento por medición real realizada.

Edificio 2: Corresponde su situación sobre la parcela catastral 43401-29; Situado en la zona sur de la Unidad de Normalización UN-CH-8, Puertas de Pró nº 5 , en la franja media sur de la manzana delimitada por la Calle Numancia y Plaza de Ramón Benito Aceña, al Norte la Plaza del Portillo , al este la Calle Puertas de Pró y al sur la Calle Marqués de Vadillo, construida en el año 1.900. La edificación consta de una sola planta, planta baja que ocupa la totalidad de la parcela y tiene una superficie construida de 58,00 m² conforme al levantamiento por medición real realizada.

f).-Documentos de Normalización.

A continuación se describen la totalidad, (1 y única) de las fincas resultantes de la ordenación detallada que el planeamiento de desarrollo prevé para el ámbito de la Unidad de Normalización UN CH-8 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: 100% Finca Nº 1 y 100 % Finca nº2
--

PROPIETARIO	SAN ANDRES SORIA HOSTELERÍA S.L.U. C.I.F.: B 42204651 Domicilio: Calle Marqués de Vadillo n.º 5 Bajo -42002 -SORIA-
REPRESENTANTE	D.JOSE ANDRÉS FAJARDO GAYA D.N.I.: 16.802.388-Z. Domicilio: Calle B nº 38 Urbanización "Las Camaretas" -42190- GOLMAYO- (Soria).

DATOS DE LA PARCELA	
DESCRIPCIÓN Y LINDEROS	URBANA: parcela poligonal de seis lados , linda por su frente oeste con la alineación actual de la Plaza de Ramón Benito Aceña en línea recta de 6.51 metros; a la izquierda o Norte en línea quebrada de tres tramos rectos ortogonales , el primero de 11.04 metros ,girado a la derecha en ángulo aproximado de 180 °, el segundo de 4.64 metros recto y ortogonal al norte y el tercero de 13.44 metros de longitud hacia la derecha en ángulo aproximado de 180° , el primero y segundo en medianería con la finca catastral 43401-11 y el tercero medianería con la finca catastral 43401-10, de distinto propietario ; linda al Este, que es fachada y alineación a la Calle Puertas de Pró en línea recta de 10.53 metros y al Sur, en línea recta ligeramente quebrada convexa de dos tramos de 12,13 metros y 12,14 metros con medianería de la finca catastral 43401-13 de distinto propietario. Según la reciente medición tiene una superficie de doscientos veintidós metros cuadrados (222 m²). REFERENCIA CATASTRAL: 43401+ nº pendiente de asignación VALOR: 450.000,00.- Euros.
EDIFICABILIDAD (EDIFICACION COMPUTABLE)	Uso global: Residencial Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva Libre Norma Zonal 3-CH Edificabilidad: LA EXISTENTE (542.13 M²+174,00 M²)= 716.13 M² Nivel de Catalogación: AMBIENTAL edificio parcela 12 .Sin catalogación edificio parcela 29 Nº Viviendas Máximo: No se establece
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes excepto, para las afectadas al pago de gastos de urbanización si la hubiere 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 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 Tambien excepto HIPOTECA:Gravada con una hipoteca a favor de CAJA RURAL DE SORIA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO, para responder de TRESCIENTOS MIL EUROS de principal; de hasta veinte meses de intereses ordinarios al tipo del cinco coma veinticinco por ciento, esto es la cantidad de VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS; del pago de los intereses



	de demora convenidos al tipo máximo a efectos hipotecarios de tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de producirse el impago, limitándose además esta responsabilidad a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, al tipo del siete coma veinticinco por ciento durante veinticuatro meses esto es la cantidad máxima de CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS EUROS; y de la cantidad de TREINTA Y SEIS MIL EUROS para costas y gastos en su caso, sin perjuicio de las limitaciones que en su caso pudieran ser de aplicación como consecuencia de lo dispuesto en la Ley 1/2013 de 14 de mayo. Tasada a efectos de subasta en CUATROCIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS. El préstamo tendrá una duración de quince años, contados a partir del día quince de septiembre de dos mil diecisiete, por lo que vencerá el día quince de septiembre de dos mil treinta y dos. Esta hipoteca tiene cláusula de vencimiento anticipado en caso de impago de tres plazos mensuales. Constituída en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Soriadon Javier Delgado Pérez-Iñigo, el día quince de septiembre de dos mil diecisiete, e inscrita al tomo 2609 del Archivo, libro 908, folio 191, finca 1039, inscripción 9ª, de fecha tres de noviembre de dos mil diecisiete. La Edificación se registrá por la aplicación de la NORMA ZONAL 3-CH del PERIPCH de Soria
INSCRIPCIÓN	Las parcelas que la conforman se encuentra inscritas en el Registro de la Propiedad de Soria nº 1, la Finca Nº 1A al Tomo 287, libro 21, Folio 153 fincan 1039 y la Finca Nº 2A al tomo 2543, libro 870, folio 159 finca 54816 y como finca resultante PR-1,la finca nueva agrupada que procede 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-8 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 ni existir 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 PREVÉN 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 CARACTERISTICA 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, la propiedad única asume 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 corresponde.

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-8 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-8.

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-8, NO ESTABLECE una garantía de urbanización ya que no se contemplan y 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-8 que comprende las edificaciones de la Plaza de Ramón Benito Aceña nº 5 parcela catastral **nº 43401-12** y Calle Puertas de Pró nº 5 , parcela catastral nº **nº 43401-29** del Ámbito de Revisión Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria.

Soria a Octubre de 2.022

El Arquitecto,

Fdo. Alejandro Cabrerizo de Marco



II-. NOTAS REGISTRALES PARCELAS



Información Registral expedida por:

ISABEL DE SALAS MURILLO

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD SORIA Nº1

Calle Nicolás Rabal 23 C 5º
42003 - SORIA (Soria)
Teléfono: 975229112
Fax: 975231717
Correo electrónico: soria1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BIOM TECH, SOCIEDAD LIMITADA EN CONSTITUCIÓN

con DNI/CIF: B09711284

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T70TT50**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*



C.S.V.: 242006287FB9A3D7

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 7



Registro de la Propiedad Soria N°1
Calle Nicolás Rabal, 23 C - 5°
CP 42003 Soria

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 24/10/2022 10:28:17
FINCA DE SORIA N°: 1039
C.R.U.: 42006000380346

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2609 Libro: 908 Folio: 190 Inscripción: 8

DESCRIPCION

URBANA.- CASA sita en Soria, en la Plaza de Ramón Benito Aceña, número cinco, sobre un solar de ciento sesenta y nueve metros cuadrados, existe un edificación de tres plantas, baja y dos alzadas con una superficie cada una de ellas de ciento veinticuatro metros cuadrados, la baja con una parte destinada a hostelería de ochenta y un metros cuadrados y otra a almacén de cuarenta y tres metros cuadrados, y cada una de las dos alzadas, de ciento veinticuatro metros cuadrados, destinadas a vivienda, destinándose el resto de la superficie de suelo a patio. Y linda: por la derecha entrando, con Plaza Ramón Benito Aceña número seis; por la izquierda entrando, con plaza Ramón Benito Aceña número cuatro y calle Puertas de Pro número cinco-D; por el fondo, con calle Puertas de Pro, y por el frente, con calle de su situación. Referencias catastrales: 4340112WM4243N0001QM, 4340112WM4243N0002WQ y 4340112WM4243N0003EW.

Esta finca se encuentra coordinada **con catastro a fecha 3 de Noviembre de 2017**, por lo que se extienden a ésta las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a sus datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: SAN ANDRES SORIA HOSTELERIA SLU
C.I.F.	: B42204651
Título	: Compraventa
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: la totalidad del pleno dominio
Fecha Escritura	: 15 de septiembre de 2017
Notario	: Don Javier Delgado Pérez-Iñigo
Población	: Soria
Protocolo	: 1799/2017.
Inscripción	: 8ª
Fecha inscripción	: 03/11/17
Tomo/Libro/Folio	: 2609/908/190

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas



CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA

Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día 26/05/14, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Anotación A, al folio 190 del tomo 2.609, libro 908.

Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día 30/10/17, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 7, al folio 190 del tomo 2.609, libro 908.

Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día 03/11/17, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 8, al folio 190 del tomo 2.609, libro 908.

HIPOTECA: Gravada con una hipoteca a favor de CAJA RURAL DE SORIA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO, para responder de TRESCIENTOS MIL EUROS de principal; de hasta veinte meses de intereses ordinarios al tipo del cinco coma veinticinco por ciento, esto es la cantidad de VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS; del pago de los intereses de demora convenidos al tipo máximo a efectos hipotecarios de tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de producirse el impago, limitándose además esta responsabilidad a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, al tipo del siete coma veinticinco por ciento durante veinticuatro meses esto es la cantidad máxima de CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS EUROS; y de la cantidad de TREINTA Y SEIS MIL EUROS para costas y gastos en su caso, sin perjuicio de las limitaciones que en su caso pudieran ser de aplicación como consecuencia de lo dispuesto en la Ley 1/2013 de 14 de mayo. Tasada a efectos de subasta en CUATROCIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS. El préstamo tendrá una duración de quince años, contados a partir del día quince de septiembre de dos mil diecisiete, por lo que vencerá el día quince de septiembre de dos mil treinta y dos. Esta hipoteca tiene cláusula de vencimiento anticipado en caso de impago de tres plazos mensuales. Constituida en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Soria don Javier Delgado Pérez-Iñigo, el día quince de septiembre de dos mil diecisiete, e inscrita al tomo 2609 del Archivo, libro 908, folio 191, finca 1039, inscripción 9ª, de fecha tres de noviembre de dos mil diecisiete.

Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día 03/11/17, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 9, al folio 191 del tomo 2.609, libro 908.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme a los Arts. 222 y siguientes de la LHP. con valor puramente informativo que no da fe del contenido de los asientos

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos



personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SORIA 1 a día veinticuatro de octubre del dos mil veintidós.





(*) C.S.V. : 242006287FB9A3D7

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 242006287FB9A3D7



Información Registral expedida por:

ISABEL DE SALAS MURILLO

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD SORIA Nº1

Calle Nicolás Rabal 23 C 5º
42003 - SORIA (Soria)
Teléfono: 975229112
Fax: 975231717
Correo electrónico: soria1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BIOM TECH, SOCIEDAD LIMITADA EN CONSTITUCIÓN

con DNI/CIF: B09711284

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T70TQ04**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*



C.S.V.: 2420062868BE0D23

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 1



Registro de la Propiedad Soria N°1
Calle Nicolás Rabal, 23 C - 5°
CP 42003 Soria

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 24/10/2022 10:25:59
FINCA DE SORIA N°: 54816
C.R.U.: 42006001465103

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2543 Libro: 870 Folio: 159 Inscripción: 2

DESCRIPCION

URBANA.- Edificio destinado a LOCAL de planta baja, en la calle Puertas de Pro, número cinco duplicado. Tiene una superficie de solar y construida de cuarenta y nueve metros cuadrados. Y linda: por la derecha entrando, finca en calle Puertas de Pro 7; izquierda, finca en plaza de Ramón Benito Aceña 5; fondo, finca en plaza Ramón Benito Aceña 4; y frente, calle de su situación. Referencia catastral: 4340129WM4243N0001SM.

Esta finca **no se encuentra coordinada con Catastro**, por lo que no se extienden a ésta las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a sus datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: SAN ANDRES SORIA HOSTELERIA SLU
C.I.F.	: B42204651
Título	: Compraventa
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: (100,00%)
Fecha Escritura	: 09 de marzo de 2022
Notario	: Don Javier Delgado Pérez-Iñigo
Población	: Soria
Protocolo	: 533/2022.
Inscripción	: 2ª
Fecha inscripción	: 05/05/22
Tomo/Libro/Folio	: 2543/870/159

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA



Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día 05/05/22, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 2, al folio 159 del tomo 2.543, libro 870.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme a los Arts. 222 y siguientes de la LHP. con valor puramente informativo que no da fe del contenido de los asientos

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.



- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SORIA 1 a día veinticuatro de octubre del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 2420062868BE0D23

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 2420062868BE0D23



III-. FICHA Nº 60 EDIFICIO CATALOGADO AMBIENTAL



2012

CATÁLOGO URBANÍSTICO

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO EDIFICIO DE VIVIENDAS

SUBCONJUNTO EL SALVADOR

TITULARIDAD PRIVADA COMUNIDAD

LOCALIZACIÓN

POSTAL DE RAMÓN BENITO ACEÑA, Nº 5 PLAZA
NÚCLEO POBLACIÓN SORIA ÁMBITO CONJUNTO HISTÓRICO
R.B.I.C.C.L.
GEOGRÁFICA-S.I.G. Coord. X= 544332 Coord. Y= 4623989

CATASTRO

MANZANA 43401
PARCELA 12
PLANO ORDENACIÓN PO-3B CP-FCH-60

FECHA

DE REDACCIÓN 15/07/2004
DE ACTUALIZACIÓN 04/05/2007

VALORACIÓN / INTERÉS

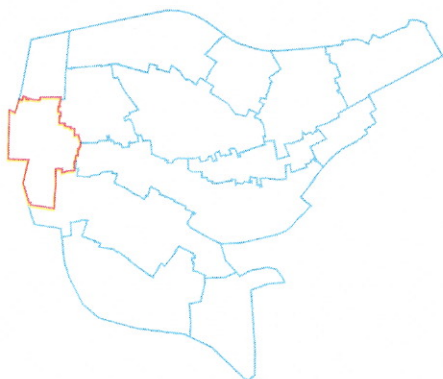
EDIFICIO * ARQUITECTÓNICO
SUBCONJUNTO ** MUY ALTO
P.E.R.I.P.C.H. 94 *** AMBIENTAL A2 +A3

DATOS ADMINISTRATIVOS

PROTECCIÓN

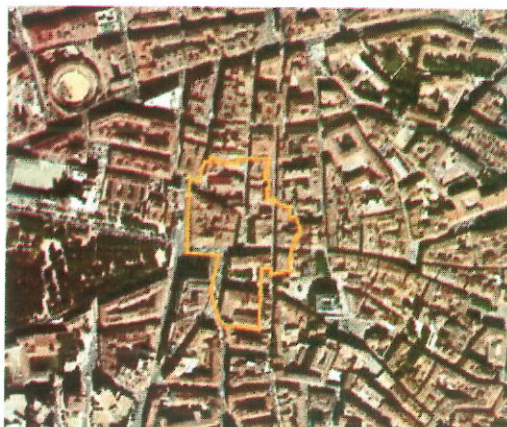
EDIFICIO * AMBIENTAL

UBICACIÓN Y VALORACIÓN DE SUBCONJUNTOS



** 1.- Muy Alto 2.- Alto 3.- Medio 4.- Bajo 5.- Sin Interés

REFERENCIACIÓN DE ENTORNO



UBICACIÓN DE LA PARCELA EN EL PLANO CATASTRAL



TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN

ORIGINAL / HISTÓRICO RESIDENCIAL COLECTIVA
Nº DE PLANTAS BAJA + 2
RELACIÓN CON LA CALLE ALINEADA
RELACIÓN CON LA PARCELA CENTRADA
OCUPACIÓN EN PLANTA TOTAL

USO / APROVECHAMIENTO ACTUAL PLANTAS EDIFICACION

BAJOCUBIERTA/BUHARDILLA
RESTO PLANTAS VIVIENDA
PRIMERA VIVIENDA
BAJA COMERCIAL
SOTANO O SEMISOTANO

* Niveles de Protección: Estatal/Autonómico, Integral, Estructural, Ambiental.

** P.E.R.I.P.C.H. 94: Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico - Integral, Estructural, Preventivo, Ambiental;
Grado 1 - Grado 2 - Grado 3, Tipológico.



OBSERVACIONES Y SINGULARIDADES

REJERÍAS FORJADAS.
MUESTRA DE SU ÉPOCA AUNQUE REFORMADA.
ELEMENTO CONFIGURADOR DE LA PLAZA.
SE PERMITE SU DEMOLICIÓN, CON REPETICIÓN DE FACHADA,
Y AUMENTO DE VOLUMEN PARA AJUSTAR A LOS ESTÁNDARES
DE HABITABILIDAD.
RECUPERACIÓN DE SILLARES

DESCRIPCIÓN, HISTORIA Y BIBLIOGRAFÍA. EDIFICIO

INTERÉS EDIFICIO	BUENO
INTERÉS (R.B.I.C.C.L.)	
ÉPOCA	S. XVIII
	AUTOR/PROMOTOR
CRITERIOS DE VALORACIÓN	SU UBICACIÓN EN UN ENTORNO DE INTERÉS
DESCRIPCIÓN, NOTICIAS Y REFERENCIAS HISTÓRICAS	MOD. PUNTUAL PERICH 1994 Nº 02
BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	

INTERÉS DE DETALLES DEL EDIFICIO ****

ENTORNO	EXTERIOR / FACHADA	JARDIN / HUERTO / PARCELA	INTERIOR
ENTORNO	FACHADA	ORGANIZACIÓN	ACCESOS
MEDIO	CUBIERTA	PLANTACIÓN	PATIO
	MEDIO	RIEGO	ESCALERA
		CONSTRUCCIONES	ESTANCIA

CALIDAD CONSTRUCTIVA

FACHADA	SILLERÍA Y REVOCO	CARPINTERÍA	MADERA	CUBIERTAS	TEJA
---------	-------------------	-------------	--------	-----------	------

ESTADO DEL EDIFICIO E INTERVENCIONES POSIBLES

ESTADO GLOBAL	BUENO
APROVECHAMIENTO	
INTERVENCIONES DE GENERAL APLICACIÓN +	ACONDICIONAMIENTO, RESTRUCTURACIÓN Y AMPLIACIÓN.

**** Nivel de Interés: Muy Alto, Alto, Medio, Bajo

Interv. de general aplicación: Conservación y Mantenimiento, Consolidación y Reparación, Restauración y Recuperación



[illegible]

Cód. Validación: WFEPE46W4TETNRN2XT74Q2JML
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma



4340112WM4243N0003EW

 Sup. Edificada 164,22 m2
Catalogación AMBIENTAL

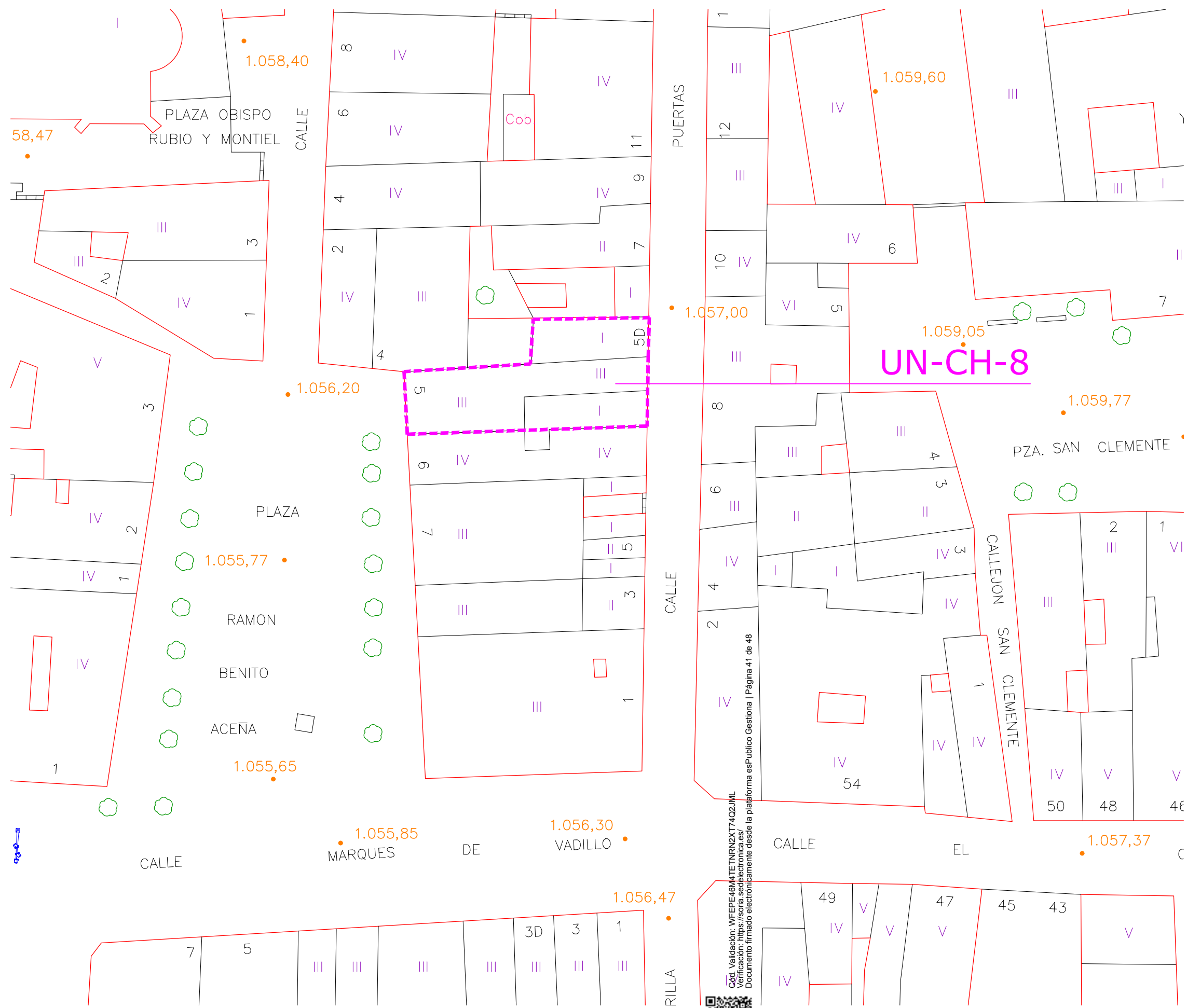
OCTUBRE 2022

SAN ANDRÉS SORIA HOSTELERÍA, S.L.U.

N-1

ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO
Arquitecto





Cód. Validación: WFEPE-46M4TETNRN2XT74Q2JML
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 48



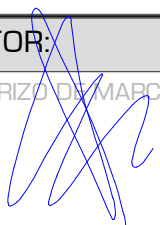
----- DELIMITACION UN-CH-8
222,00 m2

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN
UN CH-8 del PERIPCH
Plaza RAMÓN BENITO ACEÑA nº5
Calle PUERTAS DE PRO nº5b
-SORIA-

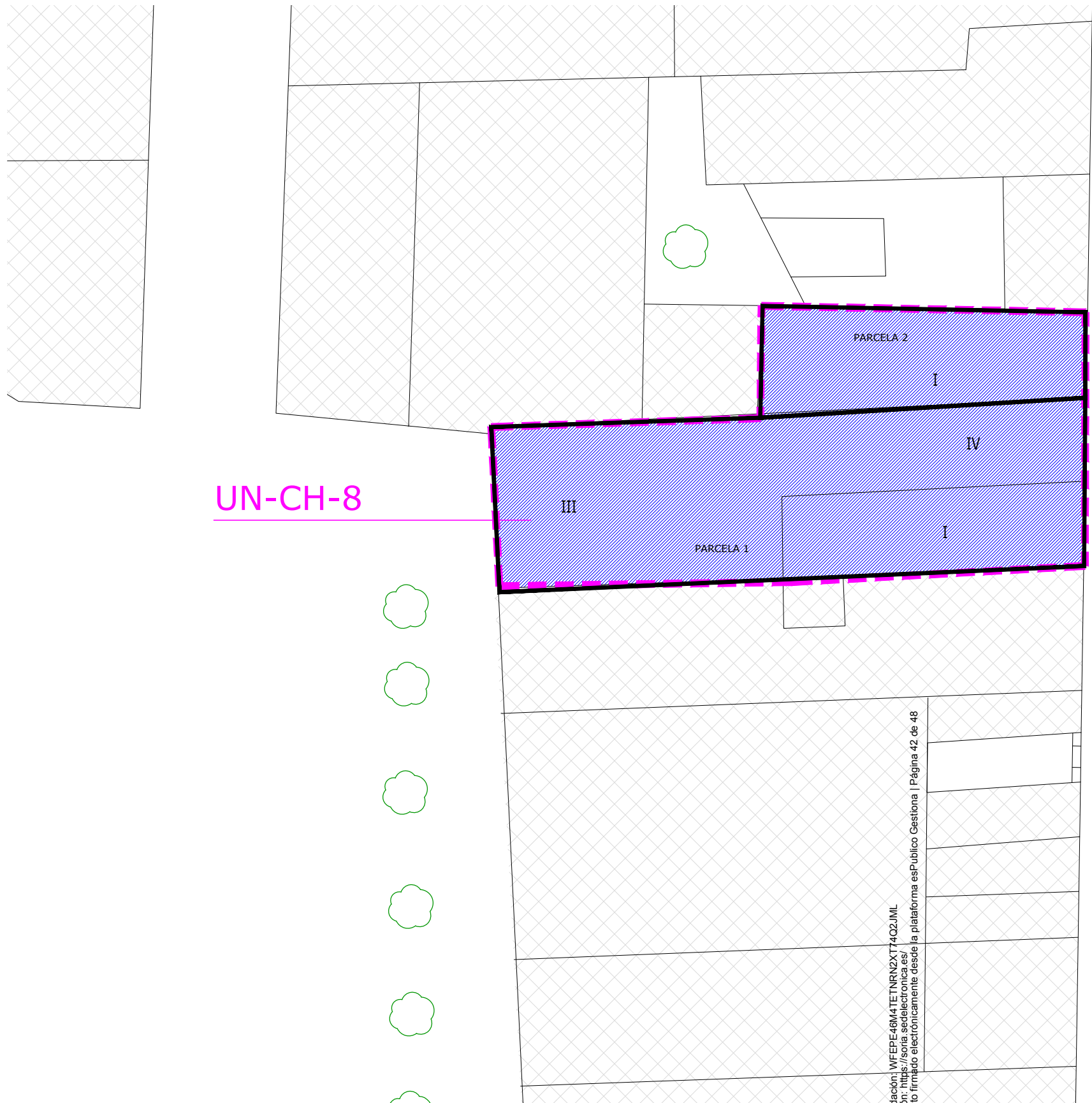
APROBACIÓN INICIAL OCTUBRE 2022

PROMOTORES:	
SAN ANDRÉS SORIA HOSTELERÍA, S.L.U.	

PLANO:	
DELIMITACIÓN UNIDAD DE NORMALIZACIÓN UN CH-8	N-2
ESCALA: 1/400	

EQUIPO REDACTOR:	
ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO Arquitecto	





DELIMITACION UN-CH-8

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN
UN CH-8 del PERIPCH
Plaza RAMÓN BENITO ACEÑA nº5
Calle PUERTAS DE PRO nº5b
-SORIA-

APROBACIÓN INICIAL

OCTUBRE 2022

PROMOTORES:

SAN ANDRÉS SORIA HOSTELERÍA, S.L.U.

PLANO:

CONSTRUCCIONES
INSTALACIONES
Y USOS
EXISTENTES

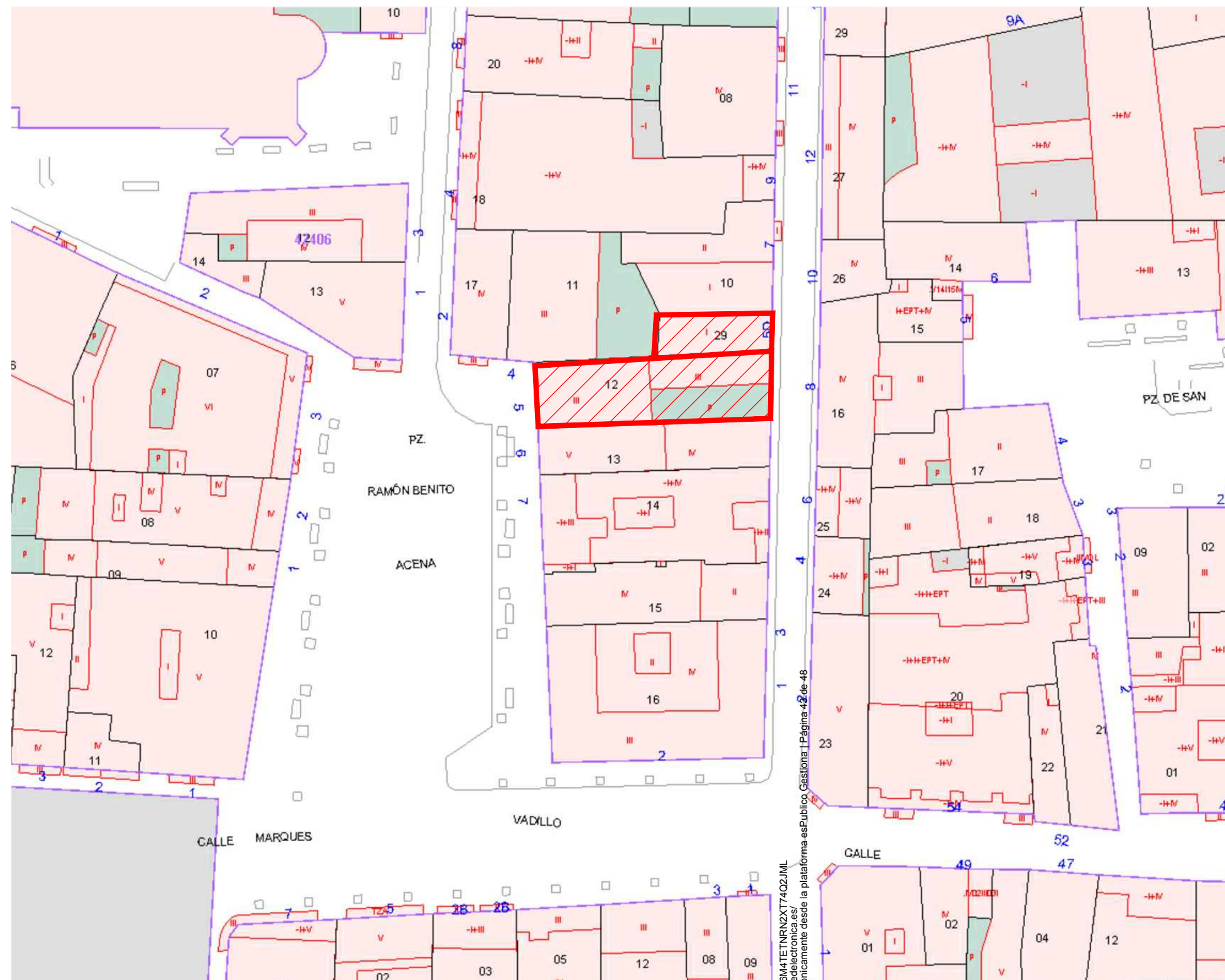
N-3

ESCALA:
1/200

EQUIPO REDACTOR:

ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO
Arquitecto





Cód. Validación: WFEPE46M4TETNRN2XT74Q2JML
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 48



PROYECTO DE NORMALIZACIÓN UN CH-8 del PERIPCH Plaza RAMÓN BENITO ACEÑA nº5 Calle PUERTAS DE PRO nº5b -SORIA-

APROBACIÓN INICIAL

OCTUBRE 2022

PROMOTORES:

SAN ANDRÉS SORIA HOSTELERÍA, S.L.U.

PLANO:

PARCELARIO
CATASTRAL

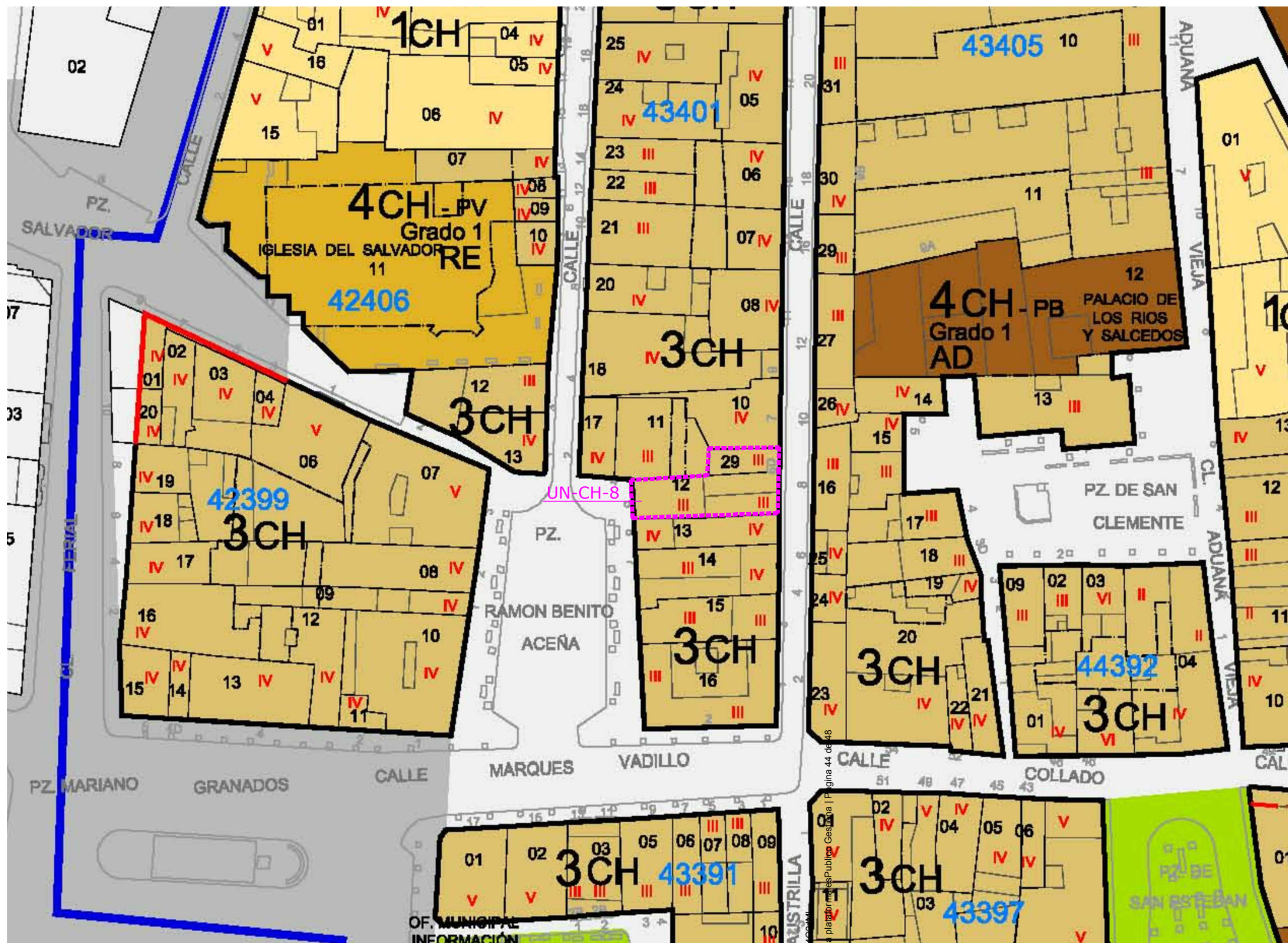
N-4

ESCALA:
1/500

EQUIPO REDACTOR:

ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO
Arquitecto





DELIMITACION UN-CH-8

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN
UN CH-8 del PERIPCH
Plaza RAMÓN BENITO ACEÑA nº5
Calle PUERTAS DE PRO nº5b
-SORIA-

APROBACIÓN INICIAL

OCTUBRE 2022

PROMOTORES:

SAN ANDRÉS SORIA HOSTELERÍA, S.L.U.

PLANO:

CALIFICACIÓN
USOS Y ALTURAS

N-5

ESCALA:
1/750

EQUIPO REDACTOR:

ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO
Arquitecto

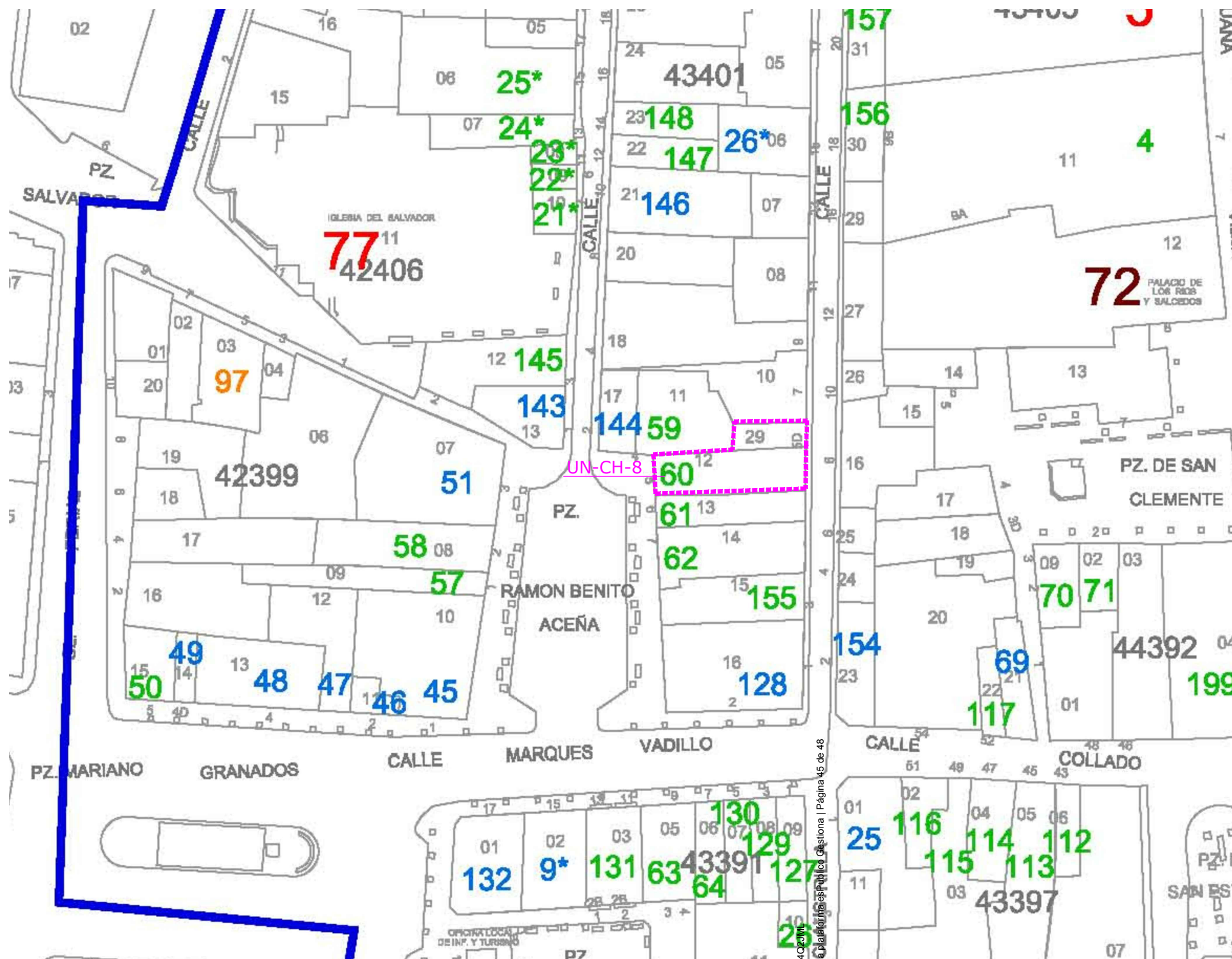


DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA			
	LÍMITE DEL CASCO HISTÓRICO		ALINEACIONES
	LÍMITE SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)		NUEVAS ALINEACIONES
	LÍMITE DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN (UN)		SOPORTALES Y PASAJES
			PASAJE ELEVADO
			ALINEACIONES INTERIORES
	RASANTE		NÚMERO DE PLANTAS - PARCELA

SIMBOLOGÍA	
	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	UNIDAD URBANA 1

ÁMBITO DE ORDENACIÓN C. H. SUELO URBANO	
SE.SU-NC CH-1	SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
UN CH-1	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN
CASCO HISTÓRICO: NORMAS ZONALES Y GRADOS	
1 CH	MANZANA CERRADA DE CASCO HISTÓRICO
2 CH 4	BLOQUE ABIERTO DE CASCO HISTÓRICO
3 CH	MANZANA DE CASCO HISTÓRICO
4 CH 1	EQUIPAMIENTO DE CASCO HISTÓRICO

DOTACIONES							
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD PÚBLICA		(Pb)	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD PÚBLICA
		TITULARIDAD PRIVADA		(Pv)			
		EQUIPAMIENTOS				SERVICIOS URBANOS	
		AD	ADMINISTRATIVO				
		AS	ASISTENCIAL				
		CM	CEMENTERIO				
		DP	DEPORTIVO				
		ED	DOCENTE			VÍAS PÚBLICAS	
		RE	RELIGIOSO			RED VIARIA	
		SC	SOCIO CULTURAL				
		SN	SANITARIO				
		CG	CONTINGENCIA				



DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

— LIMITE DEL CASCO HISTORICO

GRADO DE PROTECCIÓN

- Nº BIENES DE INTERÉS CULTURAL
- Nº INTEGRAL
- Nº ESTRUCTURAL
- Nº AMBIENTAL
- Nº DESCATALOGADO

Cód. Validación: WFEPE-46M4TETNRN2XT74QZM
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde el Portal de acceso a la información pública | Página 45 de 48



--- DELIMITACION UN-CH-8

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN UN CH-8 del PERIPCH Plaza RAMÓN BENITO ACEÑA nº5 Calle PUERTAS DE PRO nº5b -SORIA-

APROBACIÓN INICIAL

OCTUBRE 2022

PROMOTORES:

SAN ANDRÉS SORIA HOSTELERÍA, S.L.U.

PLANO:

CATALOGACIÓN
B.I.C.

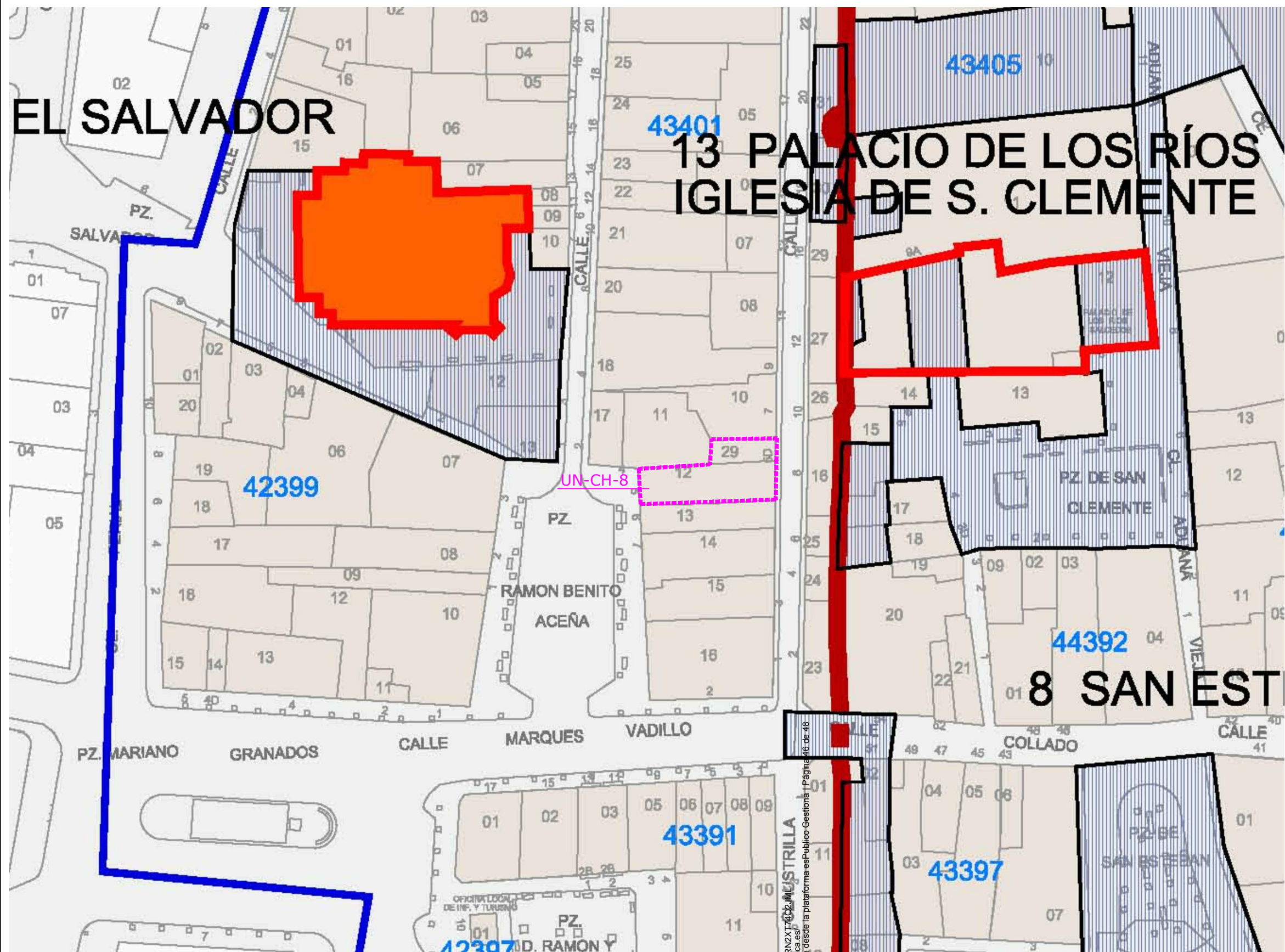
N-6

ESCALA:
1/750

EQUIPO REDACTOR:

ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO
Arquitecto





PLANOS DE ARQUEOLOGÍA

- DELIMITACIÓN CONJ. HISTÓRICO
- MURALLA
- EDIFICIOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL
- PROTECCIÓN PREVENTIVA GRADO 1
- PROTECCIÓN PREVENTIVA GRADO 2



Cód. Validación: WPEPE-46M4TETNRN2X7402-MUSTRILLA
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 48



DELIMITACION UN-CH-8

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN
UN CH-8 del PERIPCH
Plaza RAMÓN BENITO ACEÑA nº5
Calle PUERTAS DE PRO nº5b
-SORIA-

APROBACIÓN INICIAL

OCTUBRE 2022

PROMOTORES:

SAN ANDRÉS SORIA HOSTELERÍA, S.L.U.

PLANO:

CATALOGACIÓN
YACIMIENTOS
ARQUEOLÓGICOS
Y ÁREAS
DE PRESUNCIÓN

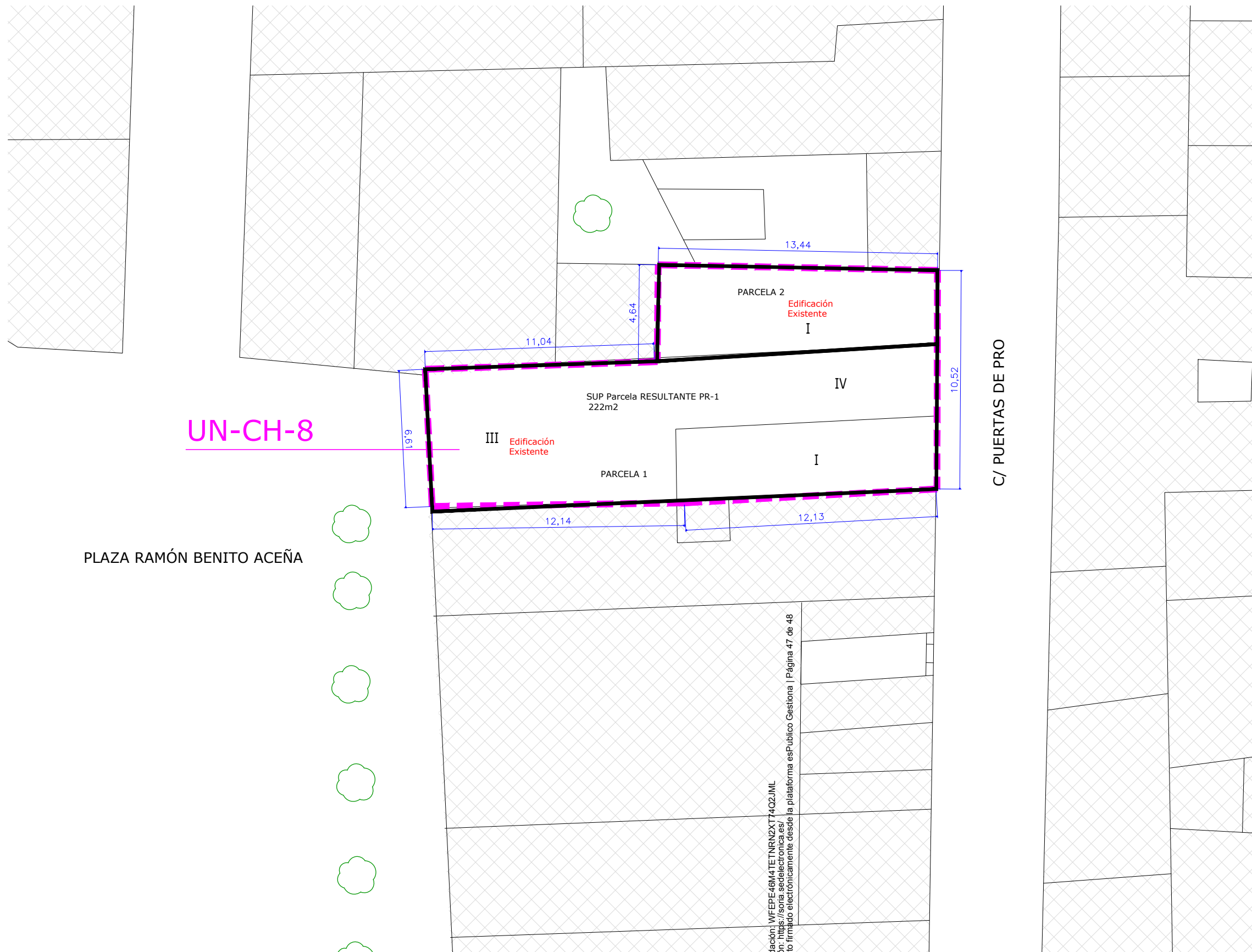
N-7

ESCALA:
1/750

EQUIPO REDACTOR:

ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO
Arquitecto



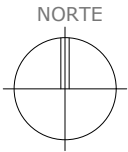


UN-CH-8

PLAZA RAMÓN BENITO ACEÑA

C/ PUERTAS DE PRO

Cód. Validación: WFEPE-48M4TETNRN2XT74Q2JML
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 48



DELIMITACION UN-CH-8

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN
UN CH-8 del PERIPCH
Plaza RAMÓN BENITO ACEÑA nº5
Calle PUERTAS DE PRO nº5b
-SORIA-

APROBACIÓN INICIAL OCTUBRE 2022

PROMOTORES:

SAN ANDRÉS SORIA HOSTELERÍA, S.L.U.

PLANO:

SUPERPOSICIÓN
PARCELARIO
ORDENACIÓN
Y ADJUDICACIONES

N-8

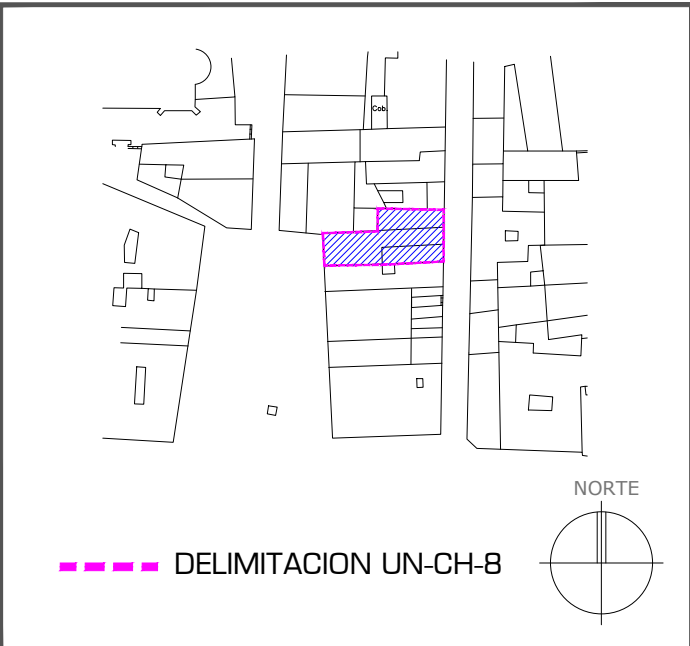
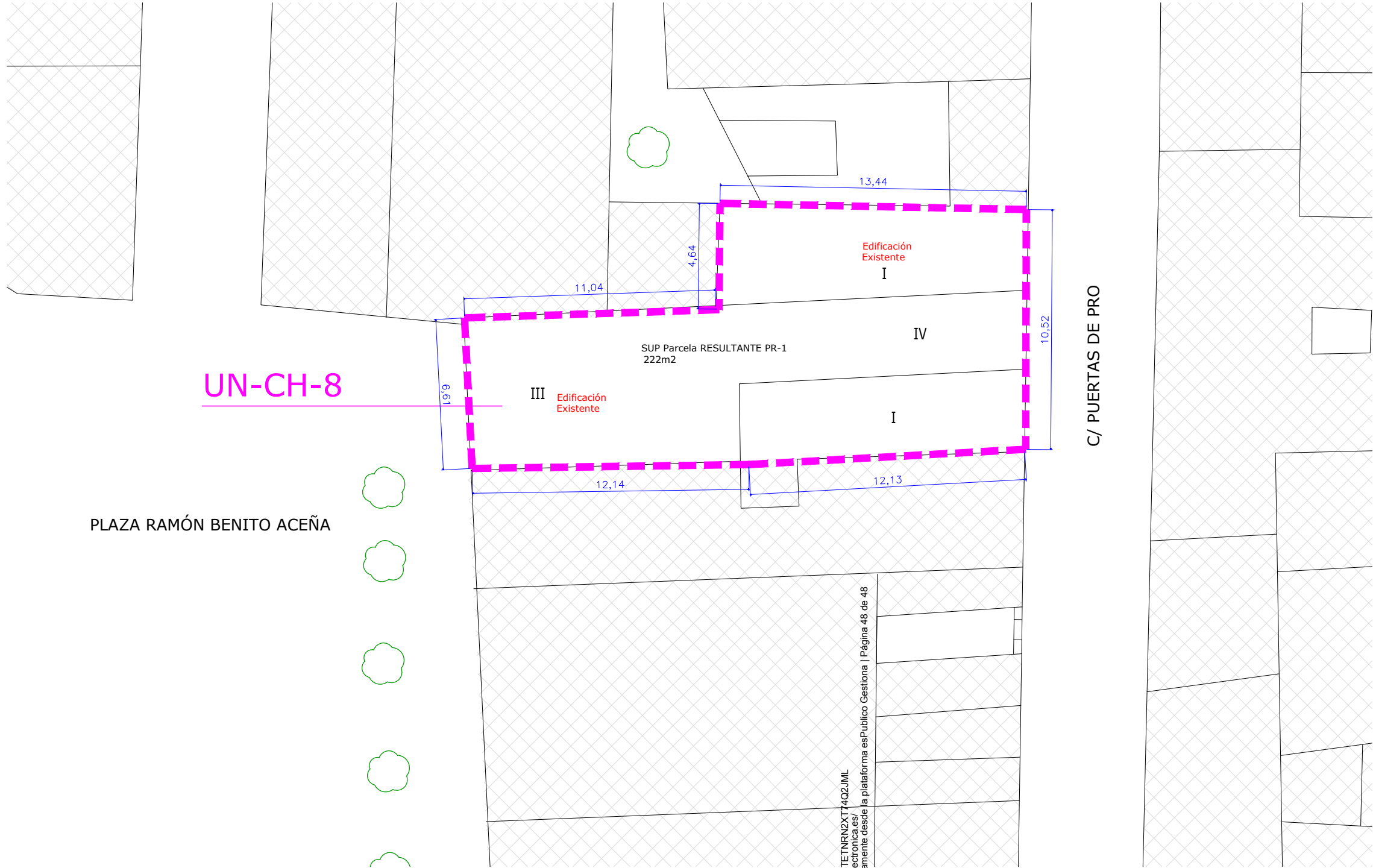
ESCALA:
1/200

EQUIPO REDACTOR:

ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO
Arquitecto



PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA:	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN:
PLAN ESPECIAL REFORMA PROTECCIÓN CASCO HISTORICO 2014	CONCIERTO	UN CH-8 ÚNICA



PROYECTO DE NORMALIZACIÓN
UN CH-8 del PERIPCH
Plaza RAMÓN BENITO ACEÑA nº5
Calle PUERTAS DE PRO nº5b
-SORIA-

APROBACIÓN INICIAL

OCTUBRE 2022

PROMOTORES:

SAN ANDRÉS SORIA HOSTELERÍA, S.L.U.

PLANO:

CÉDULA
URBANISTICA
PARCELA
RESULTANTE Nº 1

N-9

ESCALA:
1/200

EQUIPO REDACTOR:

ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO
Arquitecto

CONDICIONES DE LA ADJUDICACIÓN			CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
PARCELA RESULTANTE nº 1			EDIFICABILIDAD:		Max m² V:	N. ZONAL / ORDENANZA:
PR-1	SUPERFICIE:	222.00 m²	716.13	m²	3	NORMA ZONAL 3CH
	SAN ANDRÉS SORIA HOSTELERIA S.L.U.				MAX.10 mts	
	100.00 %					