

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN PARA LA ACTUACIÓN AISLADA AA-5 (PERI ARU ENTORNO SAN PEDRO-EL CARMEN) “TRAVESÍA DE LAS POSTAS”

I.1. INTRODUCCIÓN

I.1.1. AGENTES

Promotor:

Ayuntamiento de Soria, con CIF P-42277000, y dirección en Plaza Mayor nº 9. C.P. 42001 Soria.

Se redacta el presente Proyecto de Normalización por encargo de la Concejala Delegada del Área de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible como documento necesario previo para llevar a cabo la actuación de la EDUSI “Soria Intramuros” definido en la intervención urbana “Soria Abierta” que integra varias líneas de actuación (LA 5, LA 6, LA 10 y LA 11) dentro del proyecto concreto sobre la “MEJORA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LA TRAVESÍA POSTAS DE SORIA”

Esta intervención se incluye dentro de la Estrategia DUSI Soria Intramuros que está cofinanciado al 50% por el FEDER de la Unión Europea, en el Programa Operativo de Crecimiento Sostenible del periodo de programación 2014-2020, dentro del Eje 12: Desarrollo Urbano.

Son autores del presente documento, el personal adscrito a la Sección de Seguimiento de Programas del Servicio de Urbanismo, la técnica de administración general Dña. Olga Benito Serrano con D.N.I. ***0463**, la arquitecta Dña. Beatriz Carro Postigo con D.N.I. ***0685** y personal adscrito a Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Soria y D. Jesús Villanueva Rodrigo con D.N.I. ***9538**, delineante.

I.1.2. INFORMACIÓN PREVIA

Antecedentes y condicionantes de partida:

Se pretende mediante este documento de Normalización de Fincas, lograr la adaptación de la configuración física de los solares incluidos en la Unidad de Normalización AA-5 “Travesía de las Postas” a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

En la actualidad no existen en la parcela edificaciones a eliminar, para respetar así los retranqueos indicados, la cesión de terrenos y la delimitación de las parcelas resultantes objeto del presente proyecto.

Sobre las fincas objeto de esta Normalización existe un terreno sujeto a cesión obligatoria, que se describe en el presente proyecto. En particular se trata de la situada en RC 4939405 afectada por la alineación prevista en el PERI ARU que está sin ejecutar.

Emplazamiento:

Parcelas en C/ Real 22-24, referencia catastral 4939405WM4243N0001IM y 4939405WM4243N0001IM, con una superficie con una superficie de 315 m2 según catastro y ficha AA-5 y con 313,76 m2 por medición real.

MEMORIA

Entorno físico:

Las fincas APORTADAS suman una **superficie total de 313,76 m2**, según se aporta en estudio topográfico realizado, repartidos del siguiente modo:

Parcela 4939404: superficie de 290,89 m2.

Parcela 4939405: superficie de 22,87 m2.

Difieren en menos 1,24 m2 sobre lo indicado en la ficha Actuación Aislada en suelo Urbano Consolidado. AA-5 "Travesía de Postas", correspondiendo a un -0,3936 %.

Según lo establecido en el Art. 219 del RUCyL punto 2 b) se permite la adaptación material exigida entre la realidad física de los terrenos y la ficha AA-5, al no producir variación de superficie superior al 5%.

La parcela 4939404 está delimitada por los muros de cerramiento de la edificación ya demolida con número 24 hacia norte sobre calle Real, con parcela sita en calle Real 22 y vial Travesía de Postas hacia oeste, por vial Calle Postas hacia sur, y por construcción residencial con el número 26 de calle Real y vial Calle Postas al este.

La parcela 4939405 está delimitada por vial de calle Real en su orientación norte, con parcela sita en calle Real 24 hacia el este y por vial Travesía de Postas hacia oeste, sur.

Edificaciones construidas

Actualmente no existen construcciones en los solares. La parcela con RC 4939404 albergaba un edificio hoy desaparecido.

I.1.3. ESTRUCTURA PARCELARIA E IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

La Actuación Aislada AA-5 está integrada por dos parcelas catastrales.

FINCA APORTADA 1: Calle Real 22. 42001 Soria

Referencia Catastral: 4939405WM4243N0001IM

Clase: URBANO CONSOLIDADO

Calificación. Viario travesía Postas

Uso: Viario

Superficie gráfica real según levantamiento: 22,87 m2 y según catastro 31 m2.

Ficha Catastral



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL REAL 22 Suelo
42002 SORIA [SORIA] [SORIA]

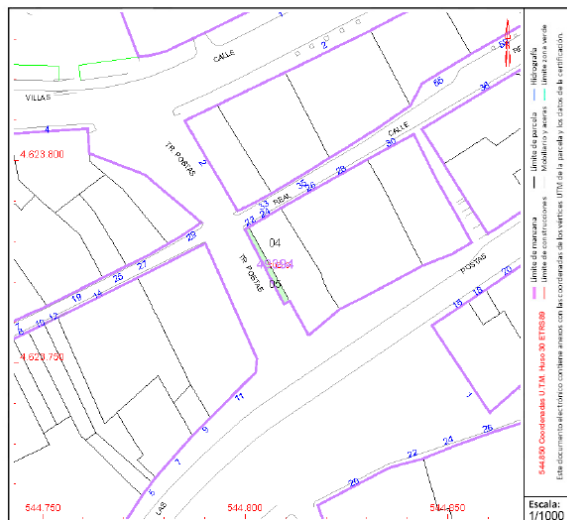
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4939405WM4243N0001IM

PARCELA

Superficie gráfica: 29 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 28 de Noviembre de 2022

La propiedad de la finca corresponde, al 100 % al Ayuntamiento de Soria, según se informa por parte del técnico de la Sección de Patrimonio:

*"El referido terreno es de titularidad municipal y constituye el resto de solar de la C/ Real nº 22 adquirido por el Ayuntamiento de Soria mediante permuta a D. Joaquín Martínez Romera ***6420** representación Hnos. Martínez Romera, destinándose a la ampliación de la C/ Travesía de Postas. La referida permuta fue formalizada mediante escritura pública de fecha 1 de abril de 1998, ante el Notario D. Javier Delgado Pérez-Íñigo con D.N.I ***1395**..*

FINCA APORTADA 2: Calle Real 24. 42001 Soria
Referencia Catastral: 4939404WM4243N0001XM
Clase: URBANO CONSOLIDADO
Calificación. Residencial Norma Zonal R3 / Sistema Local - Espacio Libre-6
Uso: Residencial/ Espacio libre
Superficie gráfica real según levantamiento: 290.89 m2 y según catastro 284m2.

Ficha Catastral



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

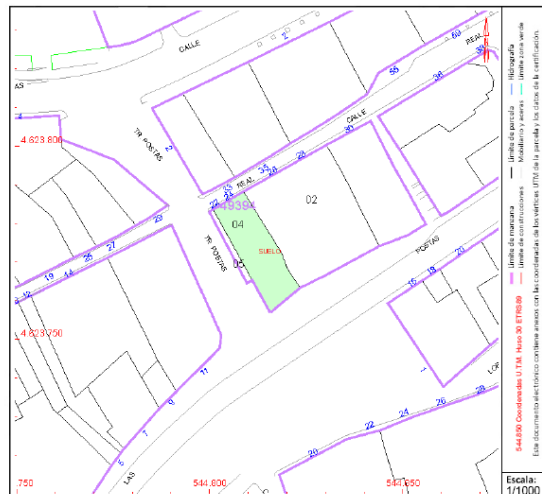
Referencia catastral: 4939404WM4243N0001XM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL REAL 24 Suelo
42002 SORIA [SORIA] [SORIA]
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 286 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 28 de Noviembre de 2022

No posee inscripción registral. Se aporta copia de cuaderno particional en la que la propiedad de la finca corresponde, a los herederos de D. Demetrio Valero Tejero:

Dña. María del Rosario Valero Romero, con D.N.I. ***7790**
D. Demetrio Valero Romero, con D.N.I. ***7866**
D. José-María Valero Romero, con D.N.I. ***7934**
D. Ángel Valero Romero, con D.N.I. ***8009**
Dña. Felisa Valero Romero, con D.N.I. 8966**

Por tanto, el 100% de los que acreditan, tal y como se hace constar en el presente documento, ser propietarios de las parcelas que consienten en la tramitación del presente documento de proyecto de normalización de las fincas para la puesta a disposición de este Ayuntamiento de los terrenos incluidos en el SL-EL-6 para su destino a las obras previstas en la Acción EDUSI "Soria Intramuros" definido en la intervención urbana "Soria Abierta" que integra varias líneas de actuación (LA 5, LA 6, LA 10 y LA 11) dentro del proyecto concreto sobre la MEJORA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LA TRAVESÍA POSTAS DE SORIA.

I.1.4. OBJETIVO Y CONTENIDO

Este Proyecto de Normalización para la ejecución de la actuación aislada AA-5 “Travesía de las Postas” se ajusta al contenido y reglas establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 219 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), respectivamente.

Con respecto al primero, el proyecto de normalización debe contener los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa.
- b) Delimitación de la unidad de normalización lo que se realiza a través del presente documento al no estar delimitada por el instrumento de planeamiento general; la Actuación Aislada AA-5 “TRAVESIA DE POSTAS”, está prevista en el Plan Especial de Reforma Interior ARU San Pedro- Entorno del Carmen. Se considera una actuación aislada de carácter mixto, según lo establecido en el Art. 222 del RUCyL.
- c) Relación de los propietarios y otros titulares de derechos según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad, con indicación de los domicilios de todos ellos a efectos de notificaciones.
- d) Identificación registral con certificación de titularidad y cargas incluidas en la unidad, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas, o en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de la propiedad.
- e) Documentos de información que incluyan al menos un plano a escala 1:500, que reflejen la situación de la unidad, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicables.
- f) Documentos sobre la normalización, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que identifiquen con precisión las fincas normalizadas y el aprovechamiento que les corresponde, así como los terrenos a ceder al municipio.

El objeto de este Proyecto de Normalización consiste programar la ejecución de la actuación correspondiente al ámbito del AA-5 con el fin de establecer, de conformidad con el artículo 216 y siguientes, la normalización de este espacio y definir las fincas resultantes, las privadas y las públicas que serán objeto de cesión para su urbanización dentro de las actuaciones previstas en la EDUSI, que son justificadas del siguiente modo:

El 3 de octubre de 2016 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Resolución provisional de 29 de septiembre de 2016, de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, por la que se conceden ayudas de la primera convocatoria para la selección de estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (DUSI) que serán cofinanciadas mediante el Programa Operativo FEDER de Crecimiento Sostenible 2014-2020 (Actual Plurirregional de España), convocadas por Orden HAP/2427/2015, de 13 de noviembre. De un total de 256 estrategias presentadas, fue seleccionada “Soria Intramuros”, concretándose físicamente en el Casco Antiguo de la ciudad de Soria.

En el marco de la misma, se ha definido una intervención urbana denominada “Soria Abierta” que integra varias líneas de actuación de la EDUSI: LA5 y LA6 - Promoción de la movilidad urbana sostenible, Soria ciudad habitable y peatonal-, LA10 -Plan conecta en verde Soria Intramuros - y LA11- Programa recupera Soria, espacios degradados e infrautilizados-.

Tal y como se recoge en el proyecto “SORIA ABIERTA”, las líneas de actuación comprendidas en la intervención responden a diferentes temáticas (movilidad, regeneración urbana, infraestructura verde). Sin embargo, todas las soluciones independientemente de la temática y línea con la que se correspondan, serán implementadas en los mismos enclaves de la ciudad. Atendiendo a esta necesidad, la intervención ha sido pensada de una manera integrada y desde una escala de ciudad, articulando la intervención propuesta con el cerro del Mirón y el Parque del Castillo, y dotando así de un relato integrador a la propuesta; objetivo de esta EDUSI de Soria.

Entre los espacios públicos que serán objeto de la intervención “SORIA ABIERTA”, se encuentra la actuación en TRAVESÍA POSTAS como mejora de movilidad y accesibilidad en esta vía.

Pese a contar con una barrera física importante contiene unas características físicas y una ubicación (conexión entre el parque de la Arboleda y la Plaza de Santa Catalina) que la convierten en un nexo y articulación característico de la ciudad.

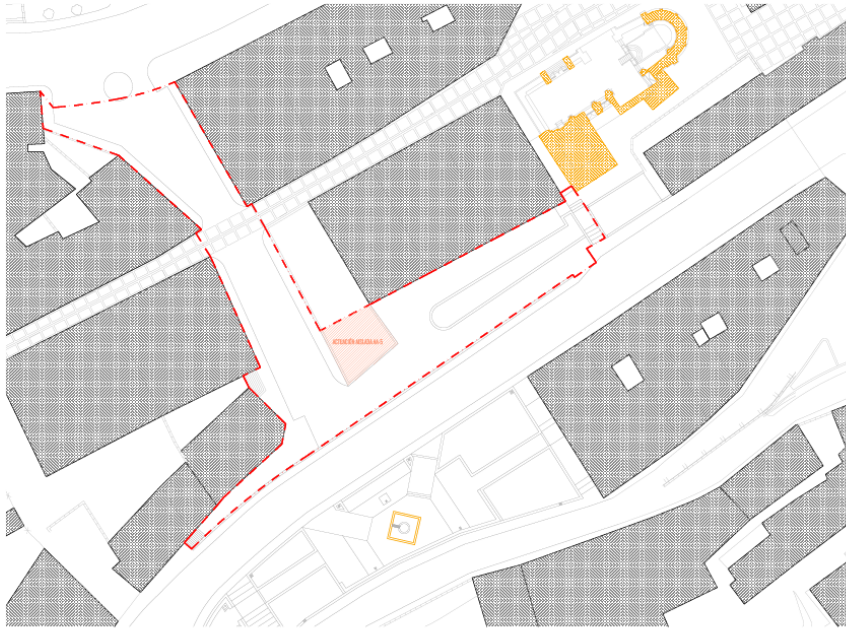
Para garantizar su integración con el paisaje, así como la mejora de su accesibilidad se llevarán a cabo acciones para la amortiguación del tráfico rodado y otras como la instalación de mobiliario urbano funcional o la introducción de parterres o islas verdes.

La travesía que une la calle Obispo Agustín y Postas es un elemento de conexión espacial y visual entre el Parque de la Arboleda y la Plaza de Santa Catalina. Además, se encuentra atravesada por la calle Real, una de las vías principales e históricas que recorren la ciudad de este a oeste y que tiene su continuidad en las calles Zapatería y El Collado. Por otro lado, las funciones de este espacio urbano están también muy vinculadas con la cuadrilla de Santa Catalina ya que es utilizado en los distintos actos festivos de la misma.

Su acondicionamiento tiene como objetivo generar un corredor verde que conecte ambas laderas e incorpore los criterios de sostenibilidad, accesibilidad y eficiencia propuestos en todas las intervenciones.

La respuesta urbana quiere ser continuista con la imagen del Casco Viejo y por ello se extiende el modelo de pavimentación existente “Tipo Casco” hacia las distintas áreas que comprenden esta intervención. La introducción de parterres sostenibles y arbolado, aumentando la superficie permeable, y la instalación de nuevo mobiliario urbano, mejorará la calidad ambiental de la calle. En el espacio ampliado mediante el cambio de alineación que coincide con la zona más soleada se realizará un Parque Biosaludable que tienen como objetivo mejorar la salud de las personas adultas, mediante la práctica del deporte al aire libre. Se propone la creación de un jardín de lluvia en el tramo cercano a la calle Postas que permite aprovechar el desnivel existente entre dicha calle y la travesía para el máximo aprovechamiento del agua de escorrentía.

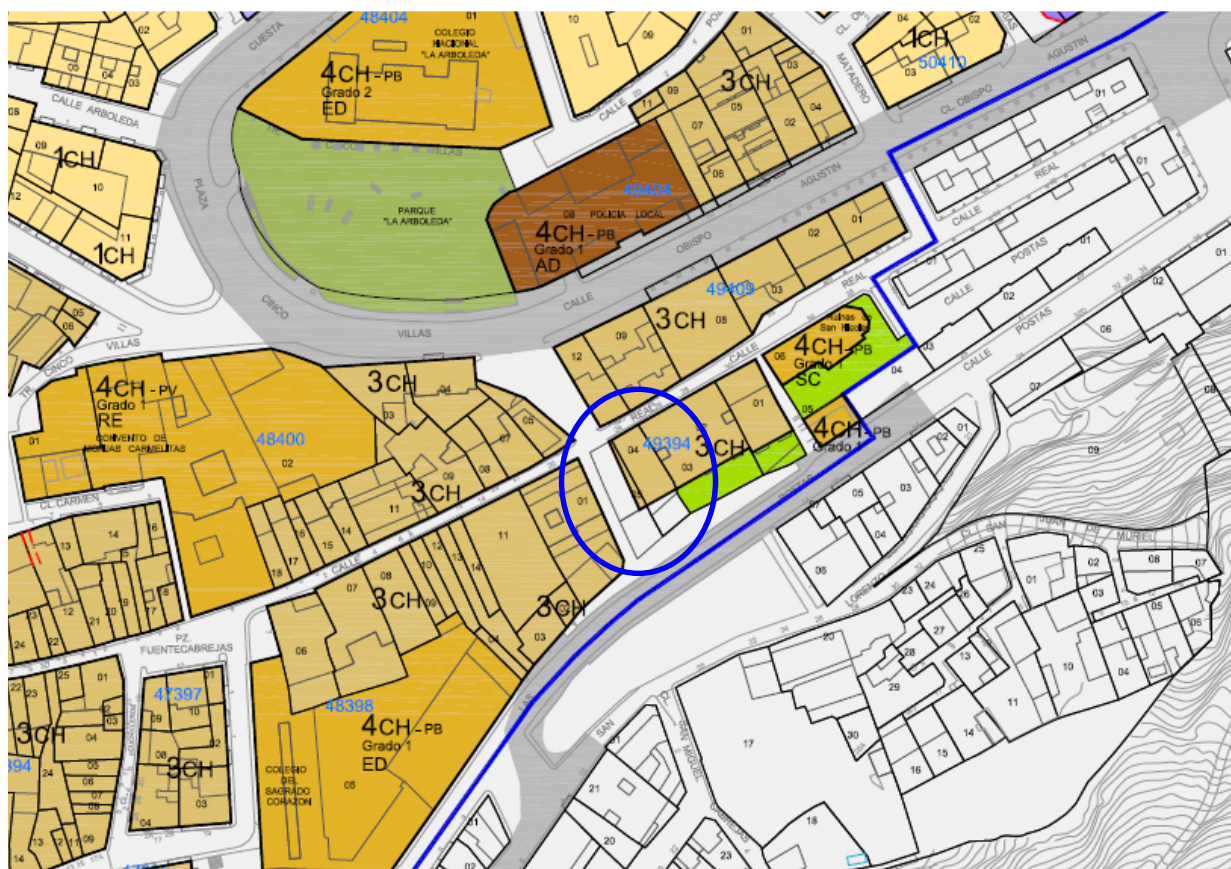
Se adjuntan planos del proyecto de ejecución -



I.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO APLICABLES

La parcela objeto del presente proyecto está situada dentro del término municipal de Soria que dispone de Plan General de Ordenación Urbana (Revisión del PGOU en el ámbito del casco histórico de Soria 2013, aprobado por la orden FYM/1127/2013, de 13 de noviembre publicado en el BOCYL 04/02/2014) y PERI ARU (Plan Especial de Reforma Interior para la delimitación de un Área de Regeneración Urbana en Soria, en el ámbito de San Pedro-Entorno del Carmen aprobado por acuerdo plenario de fecha 15 de julio de 2021, y publicado 27 de julio de 2021.)

En la Revisión del PGOU en el ámbito del casco histórico de Soria 2013, se clasifica esta área como **suelo urbano consolidado**.



Plano de Ordenación PO-2. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria. Alineaciones y rasantes.

APLICACIÓN DEL PERI-ARU ámbito de San Pedro-Entorno del Carmen 2021.

Ficha

NORMAS URBANÍSTICAS

6. FICHAS NORMATIVAS

ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		AA-5			
NOMBRE	TRAVESÍA DE LAS POSTAS				
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
DATOS GENERALES					
LOCALIZACIÓN	ESQUEMA DE ORDENACIÓN				
					
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES					
La actuación comprende los dos solares situados en la esquina de la Calle Real con la Travesía de Postas, 4939404 y 05. La parcela 04 albergaba un edificio incluido en el Catálogo de Protección del PERIPCH, hoy desaparecido. En el PERIPCH se señalaban unas alineaciones que convertían en viario parte de dichas parcelas. Al no estar ejecutado este cambio de alineación, se delimita un ámbito de Actuación Aislada para su correcto desarrollo.					
DATOS GENERALES					
TIPO DE ACTUACIÓN	Mixta: Normalización de fincas y Urbanización				
PARCELAS INCLUIDAS EN LA ACTUACIÓN					
REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE m ² s				
4939404	286				
4939405	29				
TOTAL	315				
OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN					
Dadas las características de la parte posterior de las parcelas, con difíciles accesos por los desniveles existentes, se opta por delimitar un paso peatonal en la fachada y una zona verde que resuelva el desnivel.					
DATOS DE ORDENACIÓN					
PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	Ocupación PLANTA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD AD (m ² c)	USO
RESIDENCIAL	185	185	3	555	Residencial (R3)
ESPACIO LIBRE	99				
VIARIO TRAVESÍA POSTAS	31				
TOTAL	315			555	

ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

AA-5

NOMBRE

TRAVESÍA DE LAS POSTAS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL



IMAGEN DE LA PROPUESTA



ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

	VIA RIO	ESPACIO LIBRE
PRECIO UNITARIO	80,00 €	40,00 €
SUPERFICIE (m ²)	51	79
PRECIO TOTAL	4.080,00 €	3.160,00 €
TOTAL	7.240,00 €	

Corresponde al Ayuntamiento la urbanización del viario.

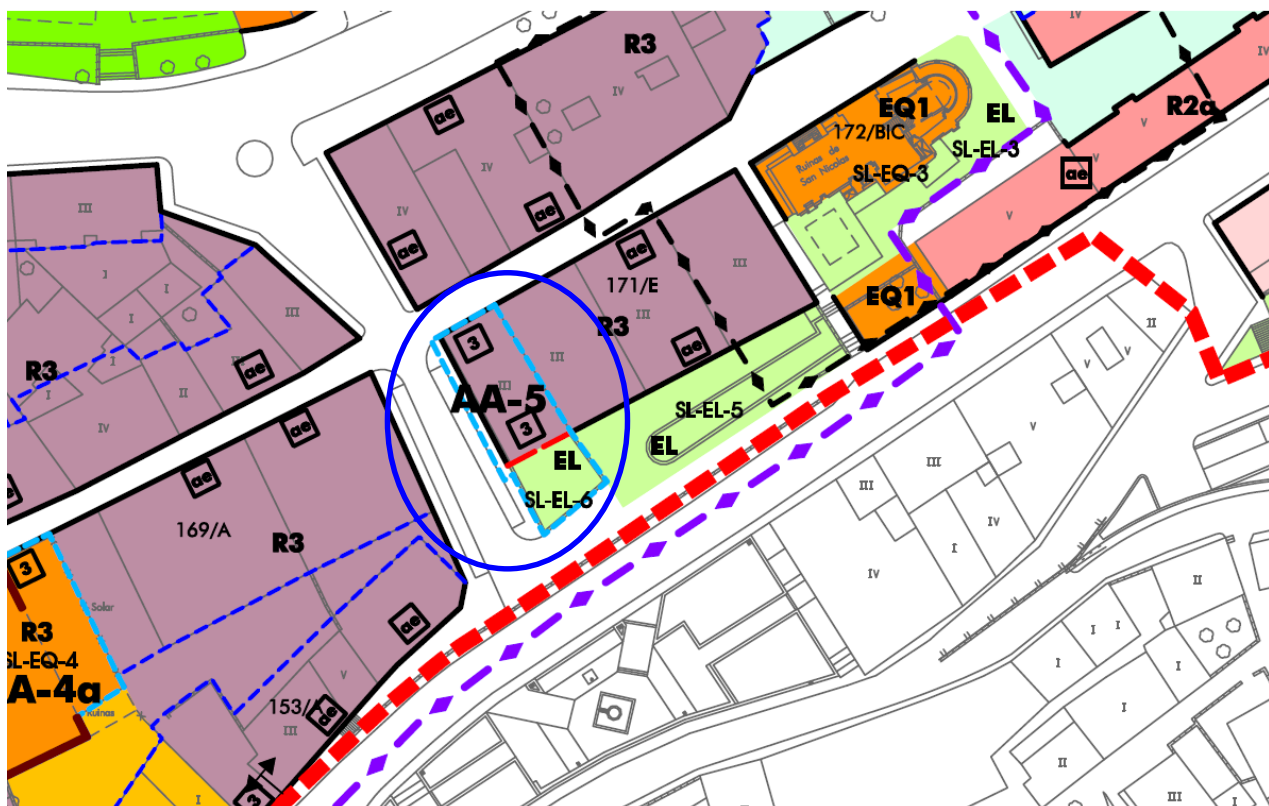
CONDICIONES DE USO PORMENORIZADO

I.2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

I.2.3. ORDENACIÓN

- Alineaciones: según plano.

El PERI-PECH señala un cambio de alineación en la parcela 4939404 que albergaba un edificio incluido en el Catálogo de Protección, hoy desaparecido. El cambio de alineación convertía en viario parte de dichas parcelas. El PERI para la delimitación de Área de Regeneración Urbana en Soria, en el ámbito de San Pedro Entorno del Carmen, delimita un ámbito de Actuación Aislada para su correcto desarrollo.



ARU San Pedro-Entorno del Carmen

- Cesión y Urbanización del Viario según plano.
- Los derechos y deberes que corresponde específicamente a los propietarios se recogen en los artículos 40 y 41 RUCYL.

I.3. DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN

I.3.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN

El PERI ARU define una actuación aislada en suelo urbano consolidado para la ejecución del cambio de alineación y su destino a ESPACIO LIBRE SL EL-6; es por tanto necesario para regularizar las parcelas incluidas en la actuación materializando todo el aprovechamiento en la parcela edificable.

Superficie real total de la Unidad de Normalización de Fincas AA-5 de 313.76 m² que representa el 100% de porcentaje de la superficie total.

Descripción:

Situación: Unidad de Normalización de Fincas AA-5 Actuación Aislada en Suelo urbano Consolidado "Travesía de Postas" Calle Real 22-24 Soria

FINCA APORTADA 1

Referencia Catastral: 4939405WM4243N0001IM

Datos registrales: Parcela calle Real 22. La propiedad de la finca corresponde, al Ayuntamiento de Soria. Se encuentra inscrita en el Registro nº 1 de Soria, Finca 806. Tomo 1833 Libro: 482 Inscripción: 10 CRU: 4200 6000377582

Linderos

Norte, frente a vial calle Real 22 en longitud 1.25 m

Oeste, frente a vial Travesía de Postas en longitud 18.76 m.

Sur, frente a vial Travesía de Postas en longitud 1.18 m.

Este, medianera a parcela catastral 4939404WM4243N0001XM correspondiente con calle Real 24, en longitud 18.86 m

FINCA APORTADA 2

Referencia Catastral: 4939404WM4243N0001XM

Datos registrales: No constan de la Parcela calle Real 24.

Linderos:

Norte, frente a vial calle Real 24 en longitud 9.17 m

Oeste, medianera a parcela catastral 4939405WM4243N0001IM correspondiente con calle Real 22, en longitud 18.86 m y frente a vial Travesía de Postas en longitud 11.93 m

Sur, frente a vial calle Postas en longitud 10.91 m.

Este, medianera a parcela catastral 4939402WM4243N correspondiente con calle Real 26, en línea poligonal quebrada de 5,99 m ,1.83 m, 3.82 m y 17.24 m

De la ordenación establecida por el PGOU y por el PERI ARU resultan tres parcelas:

Parcela Resultante A – Viario Travesía Postas 22.87 m²

Parcela Resultante B – Espacio libre Sistema local 86.89 m- Cesión

Parcela resultante C- Edificable R3 – S= 204 m² y Ed= 612 m²

Superficie real total Resultante de 313.76 m² que representa el 100% de porcentaje de la superficie total.

I.3.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD.

La propiedad de la finca incluida en la unidad de normalización es la siguiente:

FINCA APORTADA 1:

Referencia catastral 4939405WM4243N0001IM, dirección calle Real nº 22.

La propiedad de la finca corresponde, al Ayuntamiento de Soria. Se encuentra inscrita en el Registro nº 1 de Soria, Finca 806. Tomo 1833 Libro: 482 Inscripción: 10 CRU: 4200 6000377582.

FINCA APORTADA 2:

Referencia catastral 4939404WM4243N0001XM, dirección calle Real nº 24.

No posee inscripción registral. Se aporta copia de cuaderno particional en la que la propiedad de la finca corresponde, a los herederos de D. Demetrio Valero Tejero:

Dña. María del Rosario Valero Romero, con D.N.I. ***7790**

D. Demetrio Valero Romero, con D.N.I. ***7866**

D. José-María Valero Romero, con D.N.I. ***7934**

D. Ángel Valero Romero, con D.N.I. ***8009**

Dña. Felisa Valero Romero, con D.N.I. ***8966**

Por tanto, el 100% de los que acreditan, tal y como se hace constar en el presente documento, ser propietarios de las parcelas que consienten en la tramitación del presente documento de proyecto de normalización de las fincas para la puesta a disposición de este Ayuntamiento de los terrenos incluidos en el SL-EL-6 para su destino a las obras previstas en la EDUSI.

I.3.3. RELACIÓN DE AFECTADOS TITULARES DE OTROS DERECHOS REALES EN LA UNIDAD.

No existen afectados no propietarios de fincas como titulares de derechos reales.

I.3.4. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD.

Tal y como requiere el artículo 219.3 d), se exige constancia en el Proyecto de Normalización de la identificación registral de las fincas incluidas en la unidad:

FINCA APORTADA 1:

Referencia catastral 4939405WM4243N0001IM, dirección calle Real nº 22.

La propiedad de la finca corresponde, al Ayuntamiento de Soria. Se encuentra inscrita en el Registro nº 1 de Soria, Finca 806. Tomo 1833 Libro: 482 Inscripción: 10 CRU: 4200 6000377582

FINCA APORTADA 2:

Referencia catastral 4939404WM4243N0001XM, dirección calle Real nº 24. Al ser una finca no inscrita, se aporta testimonio de los títulos justificativos de la propiedad.

I.3.5. SUPERFICIES REALES Y SITUACIÓN FÍSICA DE LA UNIDAD.

Las superficies tomadas como superficies aportadas para la normalización se corresponden con las superficies TOPOGRAFIADAS, basadas en el plano que se aporta como documentación:

- Superficie total de la Unidad de Normalización: 313,76 m².

Linderos:

Norte, frente a calle Real en línea longitudinal de 1.25 m y 9.17 m

Este, medianera a parcela catastral 4939402WM4243N correspondiente con calle Real 26, en línea poligonal quebrada de 5,99 m, 1.83 m, 3.82 m y 17.24 m.

Sur, vial calle Postas en longitud 10.91 m.

Oeste, vial a calle Travesía de Postas en línea quebrada de 18.86 m, 0,20 m y 11.93 m.

I.3.6. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN.

Se incorpora una serie específica de PLANOS DE INFORMACIÓN correspondientes a los planos informativos del Proyecto de Normalización:

- Plano de Situación en PGOU
- Plano de Delimitación.

I.4. DOCUMENTOS SOBRE NORMALIZACIÓN

I.4.1. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN. DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LA UNIDAD.

El ámbito de la presente actuación se establece en la Unidad de Normalización AA-5 "Travesía de Postas", con una superficie real total de 313.76 m². El terreno tiene una topografía predominantemente llana, en la actualidad ocupada por los muros de cerramiento y de la construcción ya demolida en el nº24

La relación de superficies según plano es la siguiente:

Entidad Superficie (m²)

AA-5 - 313.76

Parcelas aportadas

FINCA APORTADA A: 22.87 m²

FINCA APORTADA B: 290.89 m²

Superficie Total aportada 313.76 m²

Plano con cotas y coordenadas de vértices.

Plano topográfico

I.4.2. DESCRIPCIÓN E IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA ORIGEN.

Se aportan una finca con la siguiente descripción en el Registro de la Propiedad:

FINCA APORTADA A:

DESCRIPCION DE LA FINCA

Real Nº22 SORIA

URBANA, resto de parcela Referencia catastral: 4939405WM4243N0001IM

Inscripción: Tomo: 1833 Libro: 482 Inscripción 10.

FINCA APORTADA B: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Real Nº24 SORIA

URBANA: CASA, con corral, en calle Real nº 24 (antes 22), de esta ciudad, que mide, lo edificado, doscientos siete metros cuadrados y ochenta y un decímetros cuadrados y el corral sesenta y un metros cuadrados y ocho decímetros cuadrados. Consta de planta baja y dos altas, más el corral aludido. Linda: derecha –entrando-casa herederos de Ezequiel Larred (hoy vía pública); izquierda, casa de José Domínguez; espalda, calle Postas (antes, carretera de Taracena a Francia). Referencia catastral: 4939404WM4243N0001XM. No consta inscripción.

I.4.3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

La propiedad de la finca corresponde, en los siguientes porcentajes, a:

Finca APORTADA 1: Ayuntamiento de Soria, con CIF P42277700D y dirección a efectos de notificaciones en Plaza Mayor nº9 C.P. 42001 Soria

Finca APORTADA 2:

Dña. María del Rosario Valero Romero, con D.N.I. ***7790**; C/ José María de Castro, núm. 6; 1º D- Madrid.

D. Demetrio Valero Romero, con D.N.I. ***7866**; C/ Fuente del Caño, 2; 5º C. Soria.

D. José-María Valero Romero, con D.N.I. ***7934**; C/ Venerable Palafox, 2; 5º C. Soria.

D. Ángel Valero Romero, con D.N.I. ***8009** B; C/ Cuchilleros, 8; 1º. Soria.

Dña. Felisa Valero Romero, con D.N.I. ***8966**; Plaza Santa Catalina, n2: Soria.

Por tanto, el 100% de los que acreditan, tal y como se hace constar en el presente documento, ser propietarios de las parcelas que consienten en la tramitación del presente documento de proyecto de normalización de las fincas para la puesta a disposición de este Ayuntamiento de los terrenos incluidos en el SL-EL-6 para su destino a las obras previstas en la Acción EDUSI: Travesía de Postas, y el establecimiento de las condiciones urbanísticas de la parcela residencial resultante.

I.4.4. RELACIÓN DE AFECTADOS NO PROPIETARIOS DE FINCAS INCLÍIDAS EN LA UNIDAD

No existen afectados no propietarios de fincas, como titulares de derechos reales o arrendamientos.

I.4.5. DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, OBRAS DE URBANIZACIÓN, QUE SE CONSERVEN O NO, INDEMNIZACIONES, Y RELACIÓN DE OCUPANTES CON DERECHO A REALOJO

No existen construcciones, instalaciones, obras de urbanización, ni valores a indemnizar, ni ocupantes con derecho a realojo.

I.4.6. CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN. TRASLADO A CANCELACIÓN

No existen cargas o derechos sobre las fincas de origen.

I.4.7. DEFINICIÓN DE DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y DEMÁS AFECTADOS

Los derechos urbanísticos de los propietarios son los que se derivan de la aplicación de las condiciones urbanísticas sobre el ámbito edificable según el PERI ARU y han sido recogidas en el apartado 2 de este Proyecto de Normalización.

De acuerdo con el criterio que suministra el artículo 210 a) del RUCyL, se establecen actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado. De este modo, los propietarios de las parcelas resultantes de esta Actuación de Normalización deberían hacerse cargo de la urbanización de las parcelas cedidas devenidas de este proceso, pero por razones de interés público tales gastos se incluyen en la actuación financiada por EDUSI.

I.4.8. CUOTAS Y PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN

PARCELA RESULTANTE 1 Viario Travesía Postas

PARCELA RESULTANTE 2 SL EL -6

PARCELA RESULTANTE 3 Parcela con uso residencial (R3)

DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES DE LA NORMALIZACIÓN
DATOS DE ADJUDICACIÓN: PROPIEDAD Y AFECCIONES.

No existen cargas o derechos sobre las fincas de origen.

Parcela, Uso y Superficie Parcelas Resultantes

PARCELA RESULTANTE 1 Viario. S= 22,87 m²

PARCELA RESULTANTE 2 SL EL -6. S= 86,89 m²

PARCELA RESULTANTE 3 Residencial 3 (R3) 612 m²

PARCELA RESULTANTE 1

Identificación: Parcela R1.

Calificación / Uso: Red viaria / Viario

Coordenadas: (UTM ETRS89 - Huso 30)

Plano con cotas y coordenadas de vértices

Naturaleza: Urbana.

Superficie: 22.87 m².

Linderos:

Norte, frente a vial calle Real 22 en longitud 1.25 m

Oeste, frente a vial Travesía de Postas en longitud 18.76 m.

Sur, frente a vial Travesía de Postas en longitud 1.18 m.

Este, medianera a parcela catastral 4939404WM4243N0001XM correspondiente con calle Real 24, en longitud 18.86 m

Sin aprovechamiento urbanístico.

DATOS DE ADJUDICACIÓN: PROPIEDAD Y AFECCIONES

Se adjudica a: Ayuntamiento de Soria.

Se corresponde con: Superficie de vial público correspondiente a Viario Travesía Postas.

Carga de urbanización: Libre de cargas.

PARCELA RESULTANTE 2

Identificación: Parcela R2.

Calificación / Uso: Sistema Local EL -6.

Condiciones de Uso: Uso predominante espacio libre y comunicación de carácter público.

Coordenadas: (UTM ETRS89 - Huso 30)

Plano con cotas y coordenadas de vértices

Naturaleza: Urbana.

Superficie: 86.89 m².

Linderos:

Norte, con parcela R1 en longitud de 0.20 m y con parcela R3 en longitud de 9.52 m.

Este, con calle Postas, en línea poligonal quebrada de 1.65 m., 5.99 m.

Sur, con calle Postas en longitud 10.91 m.

Oeste, vial Travesía de Postas 11.93 m.

Sin Aprovechamiento urbanístico: -

Coordenadas: (UTM ETRS89 - Huso 30)

DATOS DE ADJUDICACIÓN: PROPIEDAD Y AFECCIONES

Se adjudica a: Ayuntamiento de Soria.

Se corresponde con: Superficie de sistema local de espacios libres SL EL .6

Carga de urbanización: Libre de cargas.

PARCELA RESULTANTE 3

Identificación: Parcela R3.

Calificación / Uso: Residencial 3 (R3)

Condiciones de Uso: Uso predominante viario y comunicación de carácter público.

Coordenadas: (UTM ETRS89 - Huso 30)

Plano con cotas y coordenadas de vértices

Naturaleza: Urbana.

Superficie: 204 m².

Linderos:

Norte, a calle Real en longitud 9.17m.

Este, a parcela catastral 4939402WM4243N correspondiente con calle Real 26, en línea poligonal quebrada de 0.17m, 3.82 m y 17.24 m.

Sur, parcela R2, en longitud 9.52 m.

Oeste, parcela R3, en longitud 20.86 m.

Aprovechamiento urbanístico: Se reconoce una edificabilidad de TRES PLANTAS SOBRE LA OCUPACIÓN en PLANTA 204 m²/, Edificabilidad= 612m²c para el uso predominante y compatibles permitidos en la Norma Zonal R3- Residencial Casco histórico manzana Cerrada-

Coordenadas: (UTM ETRS89 - Huso 30)
Condiciones urbanísticas establecidas en Norma Zonal R3- Residencial Casco histórico
Manzana Cerrada.

NORMAS URBANÍSTICAS

3. NORMAS ZONALES

3.3.3 R3 RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO MANZANA CERRADA

3.3.3.1 ÁMBITO

Su ámbito de aplicación está integrado por las manzanas señaladas con el código R3 en el Plano de Ordenación PO-01 del presente PERI.

Todas las manzanas están incluidas en el ámbito regulado por el PERIPCH.

3.3.3.2 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Es la tipología característica y dominante en el ámbito del Conjunto Histórico y corresponde a la edificación residencial 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.

3.3.3.3 OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en la presente normativa con las limitaciones específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico del PERIPCH, para las que se aplicará el Cuadro de intervenciones permitidas según el tipo de protección recogido en la normativa de dicho documento.

3.3.3.4 DETERMINACIONES DE USO.

USO PREDOMINANTE	LOCALIZACIÓN
USO GLOBAL RESIDENCIAL	ZONA PERIPCH
Uso pormenorizado Vivienda Unifamiliar.	RE1-2/c-d-e-f
Uso pormenorizado Vivienda Colectiva.	RE1-2/c-d-e-f
USOS COMPATIBLES	ZONA PERIPCH
USO GLOBAL RESIDENCIAL	
Uso pormenorizado Residencia Comunitaria.	RE1-2/c-d-e-f
USO GLOBAL INDUSTRIAL	
Uso pormenorizado Industria en general	
Uso elemental Producción Industrial	NO SE PERMITE
Uso elemental Industrial Artesanal	IN1-2/a-b-c-f
Uso elemental Taller de Automoción	NO SE PERMITE
Uso elemental Taller Doméstico	IN1-2/a-b-c-f
Uso pormenorizado Almacenaje	NO SE PERMITE
Uso pormenorizado Servicios empresariales	NO SE PERMITE
USO GLOBAL TERCIARIO	
Uso pormenorizado Hotelero	TE1-3/c-d-e-f
Uso pormenorizado Comercial	
Uso elemental Pequeño Comercio	TE1-2-3/b-c-d-f
Uso elemental Mediano Comercio	TE1-2-3/b-c-d-f
Uso elemental Grandes Superficies Comerciales	NO SE PERMITE
Uso pormenorizado Oficinas	
Uso elemental Oficina Técnica	TE1-2-3/b-c-d-f
Uso elemental Oficinas de Venta	TE1-2-3/b-c-d-f
Uso elemental Despachos Profesionales Domésticas	TE1-2-3/b-c-d-f
Uso pormenorizado Recreativo	
Uso elemental Salas de Reunión	TE1-2-3/c

NORMAS URBANÍSTICAS

3. NORMAS ZONALES

Uso elemental Establecimientos para consumo de bebidas y/o comidas	TE1-3-3b-e
Uso elemental Espectáculos	TE1-3-3b-e-f
Uso parcelarizado Otras Servicios Terciarios	TE1-3-3b-f
USO GLOBAL EQUIPAMIENTO	
Uso parcelarizado Administrativo	DO1-3-3b-e-df
Uso parcelarizado Bienestar Social	DO1-3-3b-e-df
Uso parcelarizado Cultural	DO1-3-3b-e-df
Uso parcelarizado Deportivo	DO1-3-3b-e-df
Uso parcelarizado Educativo	DO1-3-3-4b-e-dfg
Uso parcelarizado Ocio y Espectáculos	DO1-3-3b-e-df
Uso parcelarizado Religioso	DO1-3-3b-e-df
Uso parcelarizado Sanitario	DO1-3-3b-e-df
Uso parcelarizado Seguridad	DO1-3-3b-e-df
USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O PRIVADOS	
Uso parcelarizado Parques Urbanos y Metropolitano	NO SE PERMITE
Uso parcelarizado Jardines, Areas ajardinadas y otros Espacios Recreativos	DO4g
USO GLOBAL SISTEMA DE VÍAS PÚBLICAS	
Uso parcelarizado Red Vial	DO4 (para servicio edificio)g
Uso parcelarizado Red Feroviaria	NO SE PERMITE
Uso parcelarizado Acercamiento	DO1-3-3-4b-e-e
Uso parcelarizado Suministro de Combustible	NO SE PERMITE
Uso parcelarizado Centros Básicos de Transporte	NO SE PERMITE
USO GLOBAL SERVICIOS URBANOS	
Uso parcelarizado Abastecimiento de Agua	Para servicio edificado en cualquier localización
Uso parcelarizado Saneamiento y Depuración	
Uso parcelarizado Energía Eléctrica	
Uso parcelarizado Gas	
Uso parcelarizado Telefonía y Cable	
Uso parcelarizado Redes de Datos Urbanos	
Uso parcelarizado Mantenimiento y Limpieza	
Uso parcelarizado Seguridad Ciudadana	DO4b-e-d
Uso parcelarizado Defensa y Justicia	NO SE PERMITE
Uso parcelarizado Mercados de Abastos	DO4b-e-d
Uso parcelarizado Recintos Ferials	NO SE PERMITE
Uso parcelarizado Servicios Funerarios	NO SE PERMITE
USOS PROHIBIDOS	
Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.	



3.3.3.5 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 PO-01 del presente PERI.

B. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

Es la establecida en el plano de ordenación PO-01.

El Plan 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 la normativa del PGOU o PERIPCH, según corresponda.

Sobre la última planta permitida, se permite el aprovechamiento bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad y según lo regulado en la normativa del PGOU o PERIPCH, según corresponda, 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 de la Normativa del PERIPCH de Soria.

C. FONDO EDIFICABLE

El Plan establece un fondo edificable que en todo caso no supondrá una limitación de las condiciones de los elementos incluidos en el catálogo de protección.

D. PATIOS INTERIORES DE MANZANA

Los patios interiores quedan definidos por la aplicación de los fondos edificables.

Deberán cumplir lo establecido en las respectivas normativas del PERIPCH o del PGOU, según la situación del inmueble. Además:

- En las nuevas construcciones el patio de parcela será inedificable.
- Se permite el mantenimiento de las edificaciones existentes en el interior del patio destinadas a usos complementarios comerciales, industriales, dotacionales o de garaje.
- Se permite la ocupación parcial de patios interiores para la instalación de torres de ascensores de edificios construidos de uso residencial carentes de dicho elemento, así como los elementos anexos necesarios para prestar el servicio.

E. CONDICIONES DE PARCELA

En el ámbito del Conjunto Histórico regulado por el PERIPCH únicamente se permitirán modificaciones de la estructura parcelaria en aquellos ámbitos señalados expresamente en el plano PO-01.

F. OCUPACIÓN

1. 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).

2. Bajo rasante:

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

G. EDIFICABILIDAD

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

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

H. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. Posición respecto de la alineación oficial

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

2. Posición respecto a las parcelas colindantes

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

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

I. SALIENTES Y VUELOS

Se autorizan todos los regulados en las Normas del PERIPCH vigente a partir de la alineación.

J. SOPORTALES

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

K. CHAFLANES

Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

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

DATOS DE ADJUDICACIÓN: PROPIEDAD Y AFECCIONES

Se adjudica a: Dña. María del Rosario Valero Romero con D.N.I. ***7790**, D. Demetrio Valero Romero con D.N.I. ***7866**,
D. José María Valero Romero con ***7934**, D. Ángel Valero Romero con ***8009** y
Dña. Felisa Valero Romero con ***8966**

Se corresponde con: Parcela Residencial 3 (R3)

Carga de urbanización: Libre de cargas.

III. CUADRO RESÚMEN DE SUPERFICIES ORIGINAL Y FINALES

Superficie (m2)

Unidad de Normalización AA-5

Parcelas APORTADAS

FINCA APORTADA 1 22,87 m2

FINCA APORTADA 2 290,89 m2

TOTAL SUPERFICIE APORTADA 313,76 M2

Parcelas RESULTANTES

Parcela RESULTANTE 1 22.87 M2

Parcela RESULTANTE 2 86.89 M2

Parcela RESULTANTE 3 204 M2

TOTAL SUPERFICIE RESULTANTE 313,76 M2

En consecuencia, con el presente documento se pretende la Normalización de fincas en la AA-5 cumpliendo las condiciones exigidas por la legislación urbanística.