

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento constituye el Proyecto de Normalización UN CH-2 calle Ferial, de Soria; aprobado inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 14 de noviembre de 2025 y consta de folios sellados y rubricados y planos.

LA SECRETARIA GRAL ACCTAL,
Fdo.: M^a Luisa Plaza Almazán

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN

UN CH-2 CALLE FERIAL

SORIA

**Abril
2025**



ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1	INTRODUCCIÓN.....	5
2	ANTECEDENTES	5
3	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	7
4	ENCUADRE LEGAL	7
4.1	SISTEMA DE GESTIÓN	7
4.2	OBJETIVO	8
5	DELIMITACION DE LA UNIDAD DE NORMALIZACION.....	8
5.1	ORDENACIÓN DETALLADA.....	8
5.2	DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD.....	11
6	RELACION DE PROPIETARIOS Y OTROS TITULARES DE DERECHOS	13
6.1	DOMICILIOS A EFECTOS DE NOTIFICACIONES.....	14
7	IDENTIFICACION REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD.....	16
	FINCA APORTADA 1: 49934 de Soria.....	16
	FINCA APORTADA 2: 846 de Soria.....	18
	FINCA APORTADA 3: 898 de Soria.....	21
	FINCA APORTADA 4A: 28168 de Soria	23
	FINCA APORTADA 4B: 28170 de Soria.....	25
	FINCA APORTADA 4C: 28172 de Soria.....	27
	FINCA APORTADA 5:.....	29
8	RESUMEN FINCAS APORTADAS	30
9	DETERMINACION DE LOS DERECHOS.....	31
9.1	CRITERIOS PREVIOS	31
10	REPARTO DE LOS APROVECHAMIENTOS	32
10.1	APROVECHAMIENTOS.....	32
10.2	APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS APORTADAS FERIAL 10 Y SALVADOR 9	33
10.3	PLAZA SALVADOR 3.....	35
10.4	% DE PROPIEDAD INDIVIDUALIZADO POR PROPIETARIO	36
11	GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	38
11.1	ELABORACION DE PROYECTOS Y GESTIÓN	38
11.2	GASTOS DE DEMOLICIÓN	39
11.3	INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS	39
11.3.2	Indemnización por cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.....	44
12	RESUMEN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN Y COSTES A ABONAR POR LOS PROPIETARIOS	45
13	PARCELAS NORMALIZADAS RESULTANTES	46
13.1	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA RESULTANTE – R1.....	49
13.2	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA CEDIDA AL AYUNTAMIENTO DE SORIA – R2.....	54
14	CONCLUSIÓN	57

ANEXO 1 | FICHAS FINCAS RESULTANTES ANEXO 2 |

INFORMES DE VALIDACIÓN GRÁFICA

15	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	56
-----------	--	-----------



MEMORIA JUSTIFICATIVA



1 INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente proyecto de normalización para desarrollar la unidad de normalización denominada UN CH-2, sita entre la calle Ferial y la plaza del Salvador en SORIA. Dicha unidad de normalización se halla recogida en el vigente PGOU revisado en el ámbito del Casco Histórico y en el PERIPECH aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Soria en sesión plenaria con fecha 14 de agosto de 2014, y publicado en el BOCYL del 23 de septiembre de 2014.

La redacción del presente proyecto se realiza por encargo de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN UN CH-2 CALLE FERAL DE SORIA.

Los criterios para determinar el derecho aportado de cada uno de los propietarios se basan en las superficies de fincas aportadas, y en lo referente al criterio para la valoración de las propiedades que no pueden ser conservadas se ajusta al criterio del método de coste de reposición corregido según su antigüedad y estado de conservación con independencia del valor del suelo.

El autor del presente PROYECTO DE NORMALIZACIÓN de la unidad de normalización UN CH-2 El Ferial de Soria es el arquitecto JOSÉ Ramón Sainz Magaña, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con el número 377 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, y con domicilio profesional y a efectos de notificación en C/ Campo nº1 3 izqda. de Soria CP 42001.

2 ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Soria, en sesión plenaria celebrada el 14 de agosto de 2014, aprobó definitivamente el vigente **Plan Especial de Reforma Interior**, que afecta al casco histórico de la ciudad de Soria. En dicho PERIPECH se crea la unidad de normalización UN CH-2 que es objeto de este proyecto, estando hoy en día en vigor dicha calificación del suelo.



El 18 de julio de 2014 firmaron un **convenio el Ayuntamiento de Soria y Josafat Sánchez Pérez**, propietario entonces de dos parcelas incluidas dentro de la delimitación de la UN CH-2, que fue publicado el 3 de octubre de 2.014 en el BOCYL Nº 191 en el que se establecían, por un lado, un interés público municipal en la obtención anticipada del uso de los terrenos que conforman el Sistema Local Viario según el PGOU vigente que se materializa en la cesión del terreno ocupado por la ampliación de la calle Ferial, con una superficie de 131,23 m², así como el compromiso por parte de Josafat Sánchez Pérez de presentar los instrumentos de gestión necesarios para la gestión urbanística de la UN CH-2 en un plazo máximo de 40 días desde la publicación en el BOCYL del acuerdo de aprobación definitiva del PERIPECH. Como contrapartida, el Ayuntamiento de Soria asumía el coste de las obras de urbanización correspondientes al vial cuya ejecución apremiaba por razones de interés público dada su escasa cuantía.

En dicho convenio se reconocía, además, a favor de Josafat Sánchez Pérez, el aprovechamiento que le correspondiese en la Unidad de Normalización UN-CH2, en la que dicha superficie estaba incluida, concretamente **805,28 m²** (según Resolución del Sr. Concejal de Vivienda y Urbanismo de 9 de junio de 2008) a materializar dentro de la propia Unidad de Normalización CH-2.

En el año 2015 se constituye la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN UN CH-2 CALLE Ferial DE SORIA.

En la actualidad la propiedad en el ámbito de gestión que correspondía a Josafat Sánchez Pérez corresponde a SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., a partir de ahora denominado **SAREB S.A.**, que se ha

Con posterioridad a la firma del mencionado convenio, el Ayuntamiento de Soria procedió a **urbanizar la totalidad de la calle Ferial**, incluyendo la superficie cedida por Josafat Sánchez Pérez, propiedad en la actualidad de SAREB. Únicamente quedaría por urbanizar una pequeña porción de suelo en la Plaza del Salvador, afectada por las alineaciones previstas en el PERIPECH. Dada la escasa cuantía de la urbanización, se propone la ejecución simultánea con la ejecución de la edificación.

—La Junta de Compensación aprueba la redacción de un Estudio de detalle, que manteniendo la edificabilidad de la Unidad, modifique el parámetro urbanístico relativo al número de plantas a fin de permitir la materialización de la edificabilidad asignada a la Unidad.

Encargando su redacción a la sociedad de arquitectos G-33, SLP, con n.º de colegiación 00026, CIF n.º B-47364518 y domicilio en c/ Santa Fe n.º 7, 47013, de Valladolid.

El citado Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de Soria de fecha 21 de Marzo de 2025,



3 **CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

En ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, del Estudio de Detalle aprobado definitivamente 21 de Marzo de 2025 y del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Soria y Josafat Sánchez Pérez, la Junta de Compensación de la Unidad de Normalización UN CH-2 El Ferial de Soria viene obligada a presentar el presente proyecto de normalización, cuyo objeto, tal y como señala el artículo 219 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es el de programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización.

Así pues, es no solo conveniente, sino de obligado cumplimiento, la presentación en el ayuntamiento de Soria del presente proyecto de normalización para su aprobación, si procede.

4 **ENCUADRE LEGAL**

El Capítulo II del Título III de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León versa sobre la Gestión de actuaciones aisladas y concretamente el artículo 69 de la RUCyL, nos señala que las actuaciones aisladas tienen por objeto completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar, pudiendo desarrollarse actuaciones de normalización mediante gestión privada como es el caso que nos ocupa. Más en concreto el artículo 70 de la mencionada Ley nos aclara que *“Las actuaciones de normalización tendrán por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico”*.

4.1 **SISTEMA DE GESTIÓN**

El artículo 217 del RUCyL, (Reglamento de urbanismo de Castilla y León) señala que la gestión de las actuaciones aisladas puede ser privada, y concretamente en su punto 2, señala que *“las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador”* y como tal deben promover la actuación, elaborando a su costa el proyecto de Normalización y presentándolo en el ayuntamiento, financiar la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

Por último, el punto 3 del señalado artículo, tal y como ya se ha expresado previamente, señala que *“las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada con cualquiera de los sistemas de actuación integrada previstos en el artículo 234 del RUCyL, en las mismas condiciones reguladas para las actuaciones integradas”*.



El sistema de gestión privada en el caso que nos ocupa es el de Compensación, con tal fin se constituyó la entidad urbanística colaboradora denominada **“Junta de Compensación UN CH-2 El Ferial”** ante notario José Manuel Beneítez Bernabé, mediante escritura el 17 de junio de 2015.

4.2 OBJETIVO

El presente proyecto, como no puede ser de otra forma, viene a desarrollar la normativa de aplicación en Soria, asumiendo todos y cada uno de los condicionantes del planeamiento urbanístico, no teniendo por objetivos más que los siguientes:

- **Normalizar las fincas existentes** adaptándose al nuevo planeamiento y repartiendo los aprovechamientos urbanísticos de acuerdo con lo señalado por el RUCyL.
- **Cesión gratuita al Ayuntamiento** de los terrenos ocupados por los viales según las alineaciones recogidas en el PERIPECH aprobado.
- **Reparto proporcional** de los aprovechamientos y de los costes de gestión, indemnizaciones y derribo de los edificios existentes derivados de esta actuación urbanística y que corresponden a cada uno de los propietarios en función de la superficie de suelo aportada por cada uno de ellos.

No es necesario asumir la condición de urbanizador por parte de todos los propietarios de terrenos dentro de la UN CH-2 porque, tal y como se ha señalado anteriormente, la urbanización ha sido ya realizada por el Ayuntamiento de Soria.

5 DELIMITACION DE LA UNIDAD DE NORMALIZACION

5.1 ORDENACION DETALLADA

El artículo 219 del RUCyL señala que *“los proyectos de normalización no pueden aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad.”*

En este caso, tal y como se ha señalado anteriormente, se seguirán todos y cada uno de los **condicionantes señalados por el PGOU el PERIPECH y el Estudio de detalle ya aprobados definitivamente.**



UN CH-2 CALLE FERAL SORIA



Delimitación de UN CH-2 en planos de Ordenación, de la revisión del PGOU de Soria en el ámbito del Casco Histórico. (Plano PO-5.00, UNIDAD URBANA 1- UNIDADES DE NORMALIZACIÓN. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)

En el artículo 1.2.3 del PGOU de Soria se establecen como edificaciones fuera de ordenación aquellos edificios que estén en disconformidad con el planeamiento, señalando como fuera de ordenación todos los edificios que ocupan los terrenos afectados, por ser necesaria su demolición para poder repartir entre los diferentes propietarios las cargas y beneficios derivados del presente proyecto de Normalización. Además, todos los edificios existentes, incumplen con las alineaciones y alturas recogidas en el PERIPECH.

Expresamente en este artículo 1.2.3 de la revisión de 2014 del PGOU se declaran fuera de ordenación los edificios sitos en calle Ferial números 10 y 12, y en plaza del Salvador números 3, 5, 7 y 9, es decir, la totalidad de los edificios que están dentro de la unidad de normalización UN CH-2. Por tanto, en el desarrollo del presente proyecto no se afecta a ninguna construcción e instalación existente que no haya sido declarada fuera de ordenación.



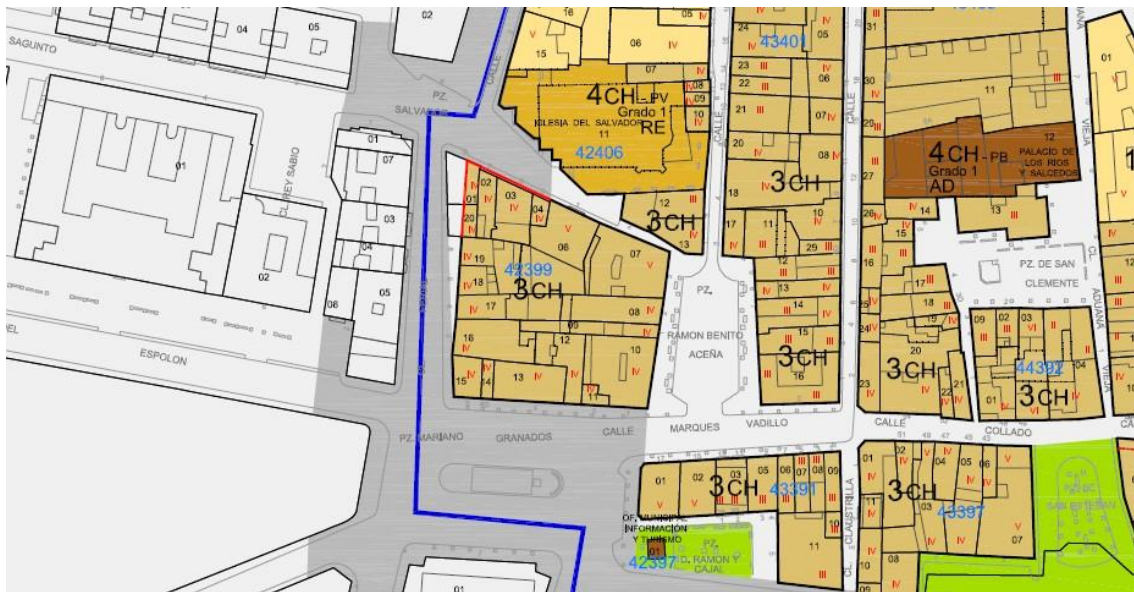


Imagen extraída de la ficha de la UN del PERIPECH

A tal propósito, se interviene con el objeto de terminar la modificación de la alineación de la Calle Ferial, iniciada en base al PERIPECH 1994 y propuestas precedentes. Afecta directamente a las parcelas 01 y 20 de la manzana 42399 con frente a dicha calle, e indirectamente, según la definición del PERIPECH, a las parcelas 02, 03 y 04, con fachada a la Plaza del Salvador.

Concretamente el PERIPECH recoge la ficha de la UN-CH 2, denominada “Calle Ferial”, que establece los objetivos de la ordenación y concretamente la obtención de viario y modificación de alineaciones en C/ Ferial y Plaza El Salvador, que es realmente el objetivo de este proyecto.





Revisión del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico de Soria -
Clasificación, calificación y regulación SUELO Y EDIFICACION y la edificación en suelo urbano, red
viaria, alineaciones y rasantes

Se asigna como edificabilidad, **la mayor entre la correspondiente a las edificaciones preexistentes (1.771,61 UAS), o el aprovechamiento señalado en la ficha de esta UN en el PERIPECH (1.732,44 UAS)**, manteniendo la altura de IV plantas, salvo las zonas recogidas en el Estudio de Detalle con la indicación de V plantas, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

Cabe únicamente señalar que en los Planos de Ordenación PO-2 del Plan Especial y sobre los equivalentes del Plan General ,se añaden las alturas de referencia recogidas en el Estudio de Detalle asignada a cada parcela, y las alineaciones interiores, completando la ordenación detallada.



5.2 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD

La unidad de normalización UN CH-2 situada en Soria está delimitada por el norte por la plaza del Salvador, por el oeste por la calle El Ferial, por el este por el edificio sito en plaza del Salvador Nº 1 y por el sur por el edificio sito en calle El Ferial nº4.

Tiene una superficie total de 507,13 m² según las mencionadas fichas del PGOU y del PERIPECH y realmente de 513,38 m² según levantamiento topográfico realizado por el topógrafo D. Antonio Postigo Albo, si bien en el presente proyecto y de acuerdo con el Estudio de Detalle aprobado y al objeto de reflejar las coordenadas UTM ETRS89 que permitan la coordinación catastro-registro, la **superficie total a la que nos referiremos será 518,61 m².**



Foto aérea: Situación de Unidad de Normalización UN CH-2, Soria.



El artículo 219 del RUCyL en su punto 2 b) señala que un proyecto de Normalización no puede establecer determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estén vigentes, en ambos casos salvo lo relativo a la propia delimitación de la unidad y sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento. En el caso que nos ocupa la diferencia es en realidad mucho menor y debida como ya se ha señalado fundamentalmente al uso de un nuevo sistema de coordenadas.

Este ligero cambio en la superficie de la UN no altera ni el aprovechamiento propio de la unidad ni las alineaciones de ambas vías públicas que lo bordean, ni ninguno de los otros condicionantes urbanísticos recogidos en el PGOU y en el PERIPECH.

En la ficha del PERIPECH se establece una cesión de viario de 112,67 m², la cesión de la posesión como ya se ha señalado con anterioridad, ya se ha producido y realmente se materializa en **130,71 m²** en coordenadas UTM ETRS89, cuya titularidad a favor del Ayuntamiento se producirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Normalización y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Y, por otra parte, se adoptan 13,12 m² referidos nuevamente a las coordenadas UTM ETRS89, que pertenecen en la actualidad al vial público de la plaza del Salvador que forman parte de la UN al rectificarse ligeramente las alineaciones con objeto de dar continuidad a las que actualmente señalan los edificios sitos en la plaza del Salvador números 1 y 9.

Finalmente señalar que la superficie neta de 394,46 m² recogida en las fichas, es realmente de **387,90 m²** según coordenadas UTM ETRS89.



6 RELACION DE PROPIETARIOS Y OTROS TITULARES DE DERECHOS

La relación de propietarios de la Unidad de Normalización es la siguiente:

PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL
SAREB S.A.	4239922WM4243N0001XM	49934
RUYMAN DOMINGUEZ RUEDA	4239902WM4244S0001AW	846
DAVID DOMINGUEZ CABRERA		
JOSÉ ANTONIO DOMINGUEZ MARTÍNEZ		
M ^a LUZ DOMINGUEZ MARTÍNEZ		
FRANCISCO LAZARO PEREZ ARRIBAS	4239903WM4244S0001BW	898
	4239903WM4244S0002ZE	
ANTONIO PEREZ AZNAR	4239903WM4244S0003XR	
	4239903WM4244S0004MT	
ÁNGELA RUIZ CALVO	4239904WM4244S0001YW	28168
M ^a ISABEL FERNÁNDEZ CORDOBA		
SUSANA FERNANDEZ ENCABO	4239904WM4244S0002UE	28170
		28172

La totalidad de los propietarios incluidos en la Unidad de Normalización han procedido a su adhesión a la Junta de Compensación.

Se señala a continuación las escrituras en las que se formalizó la adhesión de los propietarios antes mencionados:

Mediante escritura autorizada ante notario José Manuel Benítez Bernabé el 17 de junio de 2015, D. Josafat Pérez, actualmente SAREB y los cónyuges Juan Benito Heras Fernández y Susana Fernández Encabo.

Mediante escritura autorizada ante el notario de Murcia Don Pedro Martínez Pertusa el día 22 de junio de 2015. D. Juan Benito Heras Fernández y Susana Fernández Encabo.

Mediante escritura autorizada en Soria, el 19 de agosto de 2015, ante el Notario Don Javier Delgado Pérez Íñigo se adhieren a las mismas: Doña María Araceli Martínez Ruiz,



Don Luis Miguel, Don José Antonio y Doña María Luz Domínguez Martínez,
Por fallecimiento de Dña Araceli Martínez Ruiz y D. Luis Domínguez Martínez, se incorporan como propietarios D, Ruyman Domínguez Rueda y D. David Domínguez Cabrera

Mediante escritura autorizada en Soria el 7 de septiembre de 2015 se adhieren a las mismas Don Jesús González Alonso, Doña Ángela Ruiz Calvo y Doña Isabel Fernández Córdoba (escritura de adhesión que tienen que aportar porque no consta en los archivos de la Junta)

6.1 DOMICILIOS A EFECTOS DE NOTIFICACIONES

De acuerdo con la letra c) artículo 218 del RUCYL se aportan a continuación los domicilios de todos los propietarios a efectos de notificaciones.

DOMICILIOS	PROPIEDAD
SAREB S.A. Paseo de la Castellana 89 28046 (Madrid) CIF A86602158 isancheza@servilandgu.es	Propietario único de C/ Ferial 10 y pza. El Salvador 9. (Según nota simple calle ferial 10, 12 y 14) Finca registral 49934.
D .Ruyman Domínguez Rueda C/ Bajera nº 9Valdelagua del Cerro (Soria)42113 NIF 78.699.437 S ydigital@gmail.com	Copropietario de 1/6 de Pza. Salvador 7. Finca registral 846.
D. David Domínguez Cabrera Pza de la Blanca nº4 4ºD Soria 42002 N.I.F. 72.897.159Q Domin5799@gmail.com	Copropietario de 1/6 de Pza. Salvador 7. Finca registral 846.
D. José Antonio Domínguez Martínez C/ Ramillete nº3 4 42001Soria N.I.F.16790475S jadmnez@gmail.com	Copropietario de 2/6 de pza. Salvador 7. Finca registral 846.
Dª Mª Luz Domínguez Martínez c/ Sablada 1 El Sisallete 50420 Cadrete (Zaragoza) N.I.F.16799959T luz@plasticosruperez.es	Copropietario de 2/6 de pza. Salvador 7. Finca registral 846.
D. Francisco Lázaro Pérez Arribas C/ Sagunto 1 2º 42001 Soria (Soria) N.I.F. 16660778S Francisco.perez.arribas@gmail.com	Copropietario de 1 /2 de pza. Salvador 5. Finca registral: 898.



D. Antonio Pérez Aznar Pza. El Salvador 5 1º 42001 Soria (Soria) N.I.F. 16660915Z pejotak@yahoo.es	Copropietario de 1/2 de pza. Salvador 5. Finca registral: 898.
Dª Ángela Ruiz Calvo y c/ Ángel Terrel 2 5ºD 42001 Soria (Soria) N.I.F. 16760891D Angelarui2011@gmail.com	Copropietaria de 3/4 del local comercial de pza. Salvador 3. Finca registral: 28168.
Dª Mª Isabel Fernández Córdoba c/ Sta. María 16 5ºC 42001 Soria (Soria) N.I.F. 16778696N	Copropietaria de 1/4 del local comercial de pza. Salvador 3. Finca registral: 28168.
Dª Susana Fernández Encabo C/ Historiador Torres Fontes Nº 11 2ºC Murcia (Murcia) N.I.F. 16798154N foreconsa@hotmail.com	Copropietarios en gananciales de 100% de las viviendas de pza. Salvador 3. Fincas registrales: 28170 y 28172.



7 IDENTIFICACION REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD

FINCA APORTADA 1:

FINCA 49934 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.1 DE SORIA

Tomo 2541 Libro 868 Folio 141 Código Registral único: 42006001308288

DESCRIPCIÓN:

Urbana: EDIFICACIÓN compuesta de DOS CASAS, sita en Soria, en la calle Ferial, números diez, doce y catorce. Tiene una superficie de doscientos cuarenta metros y diez decímetros cuadrados. Y linda: derecha entrando, herederos de Miguel Romero; izquierda, calle del Salvador; fondo, herederos de Santos Ramón, y frente, calle de su situación. Referencia Catastral: no consta.

TITULARES ACTUALES

Nombre: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SOCIEDAD ANONIMA (SAREB)

C.I.F. A-86.602.158

Título: Adjudicación por Ejecución de Hipoteca

Naturaleza Derecho: Propiedad

Participación: la totalidad del pleno dominio

Fecha del Título: 01-03-2016

Autoridad: Juzgado de Primera Instancia Nº 3

Sede: Soria

Inscripción: 7/Eª de fecha 20-05-2016

CARGAS

PROPIAS DE ESTA FINCA

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 17/11/11, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 5, al folio 196 del tomo 2.310, libro 750.



Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 19/01/12, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Anotación B, al folio 140 del tomo 2.541, libro 868.

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 21/05/14, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 6, al folio 140 del tomo 2.541, libro 868.

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 07/04/15, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Anotación C, al folio 141 del tomo 2.541, libro 868. Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 20/01/16, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Anotación D, al folio 141 del tomo 2.541, libro 868.

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 20/05/16, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 7/E, al folio 141 del tomo 2.541, libro 868.



FINCA APORTADA 2:

FINCA 846 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.1 DE SORIA

DATOS REGISTRALES

Tomo 2581 Libro 895 Folio 196 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 42006000378138

DESCRIPCION

URBANA.- CASA sita en Soria, en la Plaza del Salvador número siete. Consta de PLANTA BAJA y DOS PLANTAS ALTAS, con un patio a su espalda de dieciséis metros cuadrados. Tiene una superficie total de noventa y dos metros cuadrados. Linda: derecha entrando o poniente, con casa número nueve de la calle de El Salvador, propiedad de Margarita Domínguez Díez y hermanos y la calle del Ferial número diez, luego casa de Elena Jiménez Díez y hoy calle Ferial número diez; izquierda o saliente, casa número cinco de la Plaza del Salvador, propiedad de los hermanos Pérez Arranz; fondo o mediodía, con calle Ferial número ocho de Amparo Santolaya Cuesta e hijos; y frente Plaza del Salvador. Referencia catastral: 4239902WM4244S0001AW.

Registro de la Propiedad Soria Nº1 Calle Nicolás
Rabal, 23 C - 5º
CP 42003 Soria

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS Fecha:

06/03/2025 11:11:14
FINCA DE SORIA Nº: 846
C.R.U.:

42006000378138



DATOS

REGISTRALES

Tomo: 2581 Libro: 895 Folio: 196 Inscripción: 9

DESCRIPCION

URBANA.- CASA sita en Soria, en la Plaza del Salvador número siete. Consta de PLANTA BAJA y DOS PLANTAS ALTAS, con un patio a su espalda de dieciséis metros cuadrados. Tiene una superficie total de noventa y dos metros cuadrados. Linda: derecha entrando o poniente, con casa número nueve de la calle de El Salvador, propiedad de Margarita Domínguez Díez y hermanos y la calle del Ferial número diez, luego casa de Elena Jiménez Díez y hoy calle Ferial número diez; izquierda o saliente, casa número cinco de la Plaza del Salvador, propiedad de los hermanos Pérez Arranz; fondo o mediodía, con calle Ferial número ocho de Amparo Santolaya Cuesta e hijos; y frente Plaza del Salvador. Referencia catastral: 4239902WM4244S0001AW.

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 : DON JOSE ANTONIO DOMINGUEZ MARTINEZ
N.I.F. : 16.790.475-S
 Título : Herencia
 Naturaleza del Derecho : Nuda propiedad Carácter : privativo
 Participación : **la nuda propiedad de una sexta parte indivisa**
 Fecha Escritura : 27 de diciembre de 2012
 Notario : Don José Manuel Benítez Bernabé
 Población : Soria
 Protocolo : 2831/2012.
 Inscripción : 7ª
 Fecha inscripción : 15/03/13
 Tomo/Libro/Folio : 2581/895/196

Nombre : DOÑA MARIA LUZ DOMINGUEZ MARTINEZ
N.I.F. : 16.799.959-T
 Título : Herencia
 Naturaleza del Derecho : Nuda propiedad

Carácter : privativo



Participación	: la nuda propiedad de una sexta parte indivisa
Fecha Escritura	: 27 de diciembre de 2012
Notario	: Don José Manuel Benítez Bernabé
Población	: Soria
Protocolo	: 2831/2012.
Inscripción	: 7ª
Fecha inscripción	: 15/03/13
Tomo/Libro/Folio	: 2581/895/196



Nombre : DON JOSE ANTONIO DOMINGUEZ MARTINEZ
N.I.F. : 16.790.475-S
 Título : Herencia
 Naturaleza del Derecho : Usufructo Carácter : Privativo
 Participación : 1/6 (16,66%)
 Fecha Escritura : 13 de marzo de 2023
 Notario : Don José Manuel Benítez Bernabé
 Población : Soria
 Protocolo : 830/2023.
 Inscripción : 8ª
 Fecha inscripción : 05/12/23
 Tomo/Libro/Folio : 2581/895/196

Nombre : DOÑA MARIA LUZ DOMINGUEZ MARTINEZ
N.I.F. : 16.799.959-T
 Título : Herencia
 Naturaleza del Derecho : Usufructo Carácter : privativo
 Participación : 1/6 (16,66%)
 Fecha Escritura : 13 de marzo de 2023
 Notario : Don José Manuel Benítez Bernabé
 Población : Soria
 Protocolo : 830/2023.
 Inscripción : 8ª
 Fecha inscripción : 05/12/23
 Tomo/Libro/Folio : 2581/895/196

Nombre : DON DAVID DOMINGUEZ CABRERA
N.I.F. : 72.897.159-Q
 Título : Herencia
 Naturaleza del Derecho : Propiedad Carácter : Privativo
 Participación : 1/12 (8,33%)
 Fecha Escritura : 13 de marzo de 2023
 Notario : Don José Manuel Benítez Bernabé
 Población : Soria
 Protocolo : 830/2023.
 Inscripción : 8ª
 Fecha inscripción : 05/12/23
 Tomo/Libro/Folio : 2581/895/196

Nombre : DON RUYMAN DOMINGUEZ RUEDA
N.I.F. : 78.699.437-S



Título : Herencia
 Naturaleza del Derecho : Propiedad Carácter
 : Privativo
 Participación : 1/12 (8,33%)
 Fecha Escritura : 13 de marzo de 2023
 Notario : Don José Manuel Benítez Bernabé
 Población : Soria
 Protocolo : 830/2023.
 Inscripción : 8ª
 Fecha inscripción : 05/12/23
 Tomo/Libro/Folio : 2581/895/196

Nombre : DON JOSE ANTONIO DOMINGUEZ MARTINEZ
N.I.F. : 16.790.475-S

Título : Herencia
 Naturaleza del Derecho : Propiedad Carácter
 : Privativo
 Participación : 1/6 (16,66%)
 Fecha Escritura : 13 de marzo de 2023
 Notario : Don José Manuel Benítez Bernabé
 Población : Soria
 Protocolo : 830/2023.
 Inscripción : 8ª
 Fecha inscripción : 05/12/23
 Tomo/Libro/Folio : 2581/895/196

Nombre : DOÑA MARIA LUZ DOMINGUEZ MARTINEZ
N.I.F. : 16.799.959-T

Título : Herencia
 Naturaleza del Derecho : Propiedad Carácter
 : privativo
 Participación : 1/6 (16,66%)
 Fecha Escritura : 13 de marzo de 2023
 Notario : Don José Manuel Benítez Bernabé
 Población : Soria
 Protocolo : 830/2023.
 Inscripción : 8ª
 Fecha inscripción : 05/12/23
 Tomo/Libro/Folio : 2581/895/196

Nombre : DON DAVID DOMINGUEZ CABRERA
N.I.F. : 72.897.159-Q

Título : Herencia
 Naturaleza del Derecho : Propiedad Carácter
 : Privativo
 Participación : 1/12 (8,33%)
 Fecha Escritura : 13 de marzo de 2023
 Notario : Don José Manuel Benítez Bernabé
 Población : Soria
 Protocolo : 824/2023.
 Inscripción : 9ª
 Fecha inscripción : 27/12/23
 Tomo/Libro/Folio : 2581/895/196



Nombre : DON RUYMAN DOMINGUEZ RUEDA
N.I.F. : 78.699.437-S
 Título : Herencia
 Naturaleza del Derecho : Propiedad Carácter : Privativo
 Participación : 1/12 (8,33%)
 Fecha Escritura : 13 de marzo de 2023
 Notario : Don José Manuel Benítez Bernabé
 Población : Soria
 Protocolo : 824/2023.
 Inscripción : 9ª
 Fecha inscripción : 27/12/23
 Tomo/Libro/Folio : 2581/895/196

Habiéndose extinguido el usufructo y consolidado con la nuda propiedad, la titularidad lo es en pleno dominio.

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 05/12/23, por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones; según nota al margen de la Inscripción 8, al folio 196 del tomo 2.581, libro 895.

Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día 27/12/23, por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones; según nota al margen de la Inscripción 9, al folio 196 del tomo 2.581, libro 895.

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.

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



a día seis de marzo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2420062833F5D3E8

Servicio Web de Verificación: <https://sede.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





FINCA APORTADA 3:

FINCA 898 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N1 DE SORIA

DATOS REGISTRALES

Tomo 2721 Libro 969 Folio 112 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 42006000378596

DESCRIPCION

URBANA: CASA resultado de la unión de otras dos, situada en Soria, en la Cuadrilla de San Esteban, en la calle del Salvador, antes llamada del Toril, señalada con el número cinco modernos y siete antiguo, con una superficie de doscientos noventa y siete metros cuadrados, en realidad ciento noventa y siete metros cuadrados. Consta de planta baja, principal, segundo y desván. Linda: derecha entrando, con casa hoy de Manuel Martínez Millán; izquierda, con la de Juan Legaz, hoy de Flora y Bernabé López; y espalda, con corral del Conde de Santa Coloma, hoy de Miguel Romero Marín.

TITULARES ACTUALES**Nombre: Don ANTONIO PEREZ AZNAR**

N.I.F. 16.660.915-Z

Título: Herencia

Naturaleza Derecho: Propiedad

Carácter: Privativo

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Fecha del Título: 28-06-1972

Autoridad: Francisco Lapuerta Fenollosa

Sede Autoridad: Soria

Inscripción: 17ª de fecha 06-05-1974

Nombre: Don FRANCISCO LAZARO PÉREZ ARRIBAS

N.I.F. 16.807.648-F

Título: Herencia

Naturaleza Derecho: Propiedad

Carácter: Privativo



Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Fecha del Título: 20-05-2019

Inscripción: 18ª de fecha 23-10-2019

CARGAS

PROPIAS DE ESTA FINCA

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 23/10/19, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 18, al folio 112 del tomo 2.721, libro 969.



FINCA APORTADA 4A:

FINCA 28168 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N1 DE SORIA

DATOS REGISTRALES

Tomo 1555 Libro 303 Folio 31 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 42006000616025

DESCRIPCION

Urbana: Uno.- Local comercial, en la planta baja, de la casa sita en Soria, en la calle del Salvador, número tres. Tiene una superficie de veintisiete metros cuadrados. Consta: una nave con un aseo y una cocina. Linda: por la derecha, entrando, con Lázaro Pérez Blasco; por la izquierda, con portal de entrada al edificio y caja de escalera; por el fondo, con Herederos de Sixto Morales; y por el frente, con calle El Salvador, por donde tiene su entrada. Tiene una cuota de participación de cuarenta enteros por ciento.

TITULARES ACTUALES

Nombre: Doña ANGELA RUIZ CALVO

N.I.F. 16.760.891-D

Cónyuge: D. JESUS GONZALEZ ALONSO con D.N.I. 16.726.497-T

Título: Compraventa

Naturaleza Derecho: Propiedad

Carácter: Ganancial

Participación: el pleno dominio de tres cuartas partes indivisas

Fecha del Título: 30-06-1986

Autoridad: Sebastián Rivera Peral

Sede Autoridad: Soria

Inscripción: 2ª de fecha 12-11-1988

Nombre: Doña MARIA ISABEL FERNANDEZ CORDOBA

N.I.F. 16.778.696-N

Estado Civil: soltera

Título: Compraventa

Naturaleza Derecho: Propiedad



Carácter: Privativo

Participación: el pleno dominio de una cuarta parte indivisa

Fecha del Título: 30-06-1986

Autoridad: Sebastián Rivera Peral

Sede Autoridad: Soria

Inscripción: 2ª de fecha 12-11-1988

CARGAS

PROPIAS DE ESTA FINCA

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 12/11/88, por el impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 1, al folio 31 del tomo 1.555, libro 303.

Afecta durante el plazo de CONCO AÑOS, contados a partir del día 12/11/88, por el impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 2, al folio 31 del tomo 1.555, libro 303.



FINCA APORTADA 4B:

FINCA 28170 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N1 DE SORIA

DATOS REGISTRALES

Tomo 1555 Libro 303 Folio 33 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 42006000616049

DESCRIPCION

Urbana: Dos.-Vivienda en dos plantas precisamente en las plantas primera y segunda, excentuando el hueco de la caja de escalera, de la casa sita en Soria, en la calle de El Salvador, número tres. Tiene una superficie de veintisiete metros y cincuenta decímetros cuadrados en cada una de dichas plantas.

Integra da la planta primera de balcón y dos dormitorios con entradas independientes desde la escalera y la planta segunda de cocina, comedor, alcoba, balcón y aseo, este con entrada independiente. Y linda: por la derecha entrando, con casa de Eusebio Vera; por la izquierda, con casa de Lázaro Pérez Blasco y caja de escalera; por el fondo, con calle de El Salvador, por donde tiene su entrada; y por el frente, con caja de escalera. Le corresponde como anejo, la carbonera, situada en la Planta baja, de dos metros cuadrados de superficie. Tiene una **cuota de participación de cuarenta enteros por ciento**. Referencia Catastral: 4239904WM4244S0002UE.

La finca no está coordinada con la parcela catastral por no existir representación gráfica independiente.

TITULARES ACTUALES

Nombre: Doña SUSANA FERNANDEZ ENCABO

N.I.F.: 16.798.154-N

Cónyuge: D. JUAN BENITO HERAS FERNANDEZ con N.I.F.
16.791.026-Z



Título: Compraventa

Naturaleza Derecho: Propiedad

Carácter: Ganancial

Participación: la totalidad del pleno dominio

Fecha del Título: 11-07-2002

Autoridad: José Antonio Roma Riera

Sede Autoridad: Murcia

Inscripción: 2ª de fecha 12-09-2002

CARGAS

PROPIAS DE ESTA FINCA

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 12/09/02, Pagadas por autoliquidación de esta finca y 1 más 1.803,04.- euros. AFECCION.- Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 12/09/2002, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 2ª, al folio 33, del tomo 1.555, libro 303.



FINCA APORTADA 4C:

FINCA 28172 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N1 DE SORIA

DATOS REGISTRALES

Tomo 1555 Libro 303 Folio 35 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 42006000616063

DESCRIPCION

Urbana: Tres.- Vivienda en la planta tercera, de la casa sita en Soria, en la calle de El Salvador, número tres. Tiene una superficie de veintinueve metros cuadrados. Consta de cocina, salón, dos dormitorios, pasillo, balcón y aseo, este con entrada independiente desde la escalera. Y linda: por la derecha entrando, con Eusebio Vera y caja de escalera; por la izquierda, con Lázaro Pérez y caja de escalera; por el fondo, con calle de El Salvador, por donde tiene su entrada y por el frente, con caja de escalera. Le corresponde una **cuota de participación de veinte enteros por ciento**. Referencia Catastral: 4239904WM4244S0002UE.

La finca no está coordinada con la parcela catastral por no existir representación gráfica independiente.

TITULARES ACTUALES

Nombre: Doña SUSANA FERNANDEZ ENCABO

NIF: 16.798.154-N

Cónyuge: D. JUAN BENITO HERAS FERNANDEZ con N.I.F.
16.791.026-Z



Título: Compraventa

Naturaleza Derecho: Propiedad

Carácter: Ganancial

Participación: la totalidad del pleno dominio

Fecha del Título: 11-07-2002

Autoridad: José Antonio Roma Riera

Sede Autoridad: Murcia

Inscripción: 2ª de fecha 12-09-2002

CARGAS

PROPIAS DE ESTA FINCA

Afección

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 12/09/02, Pagadas por autoliquidación de esta finca y 1 más 1.803,04.- euros. AFECCION.- Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 12/09/2002, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 2ª, al folio 35, del tomo 1.555.



FINCA APORTADA 5:

DATOS REGISTRALES

Pendiente de inmatricular

DESCRIPCION

Urbana.- Porción de terreno destinado a viales con una superficie de 13, 12 metros cuadrados; LINDA: Norte: Vial público denominado Plaza del Salvador de Soria; Este: Vial público denominado Plaza de Salvador de Soria y Nº 1 de Plaza del Salvador de Soria; Sur: Números 3,5 y 7 de Plaza del Salvador; y Oeste: Plaza del Salvador Nº 9.

Carece de referencia catastral por tratarse de una porción de vial público.

TITULARES ACTUALES

Ayuntamiento de Soria

CARGAS

Libre de cargas



8 RESUMEN FINCAS APORTADAS

En el siguiente cuadro se recoge un resumen de las fincas aportadas, el porcentaje de propiedad de los titulares sobre cada una de ellas, así como las superficies de las mismas.

Nº FINCA APORTADA	FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO	% PROPIEDAD	SUP. F. APORT (m²)
1	49934	SAREB S.A.	100%	187,43
2	846	RUYMAN DOMINGUEZ RUEDA	16,67%	99,37
		DAVID DOMINGUEZ CABRERA	16,67%	
		JOSÉ ANTONIO DOMINGUEZ MARTÍNEZ	33,33%	
		M. LUZ DOMINGUEZ MARTÍNEZ	33,33%	
3	898	FRANCISCO LAZARO PEREZ ARRIBAS	50%	172,71
		ANTONIO PEREZ AZNAR	50%	
4A	28168	ÁNGELA RUIZ CALVO	75%	45,98
		M.ISABEL FERNÁNDEZ CORDOBA	25%	
4B	28170	SUSANA FERNANDEZ ENCABO	100%	
4C	28172	SUSANA FERNANDEZ ENCABO	100%	
5	-	AYUNTAMIENTO DE SORIA - VIARIO	100%	13,12
				518,61



8.1 DETERMINACION DE LOS DERECHOS

En la letra c del punto 4 del artículo 219 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se establece que en los proyectos de normalización:

En defecto de acuerdo entre los propietarios de la unidad, como es el caso que nos ocupa, se aplican las reglas sobre reparcelación establecidas en los artículos 246 a 248.

En el citado artículo 246 se señala la definición de los derechos que:

*“La definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación debe **realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación**, de acuerdo a las siguientes reglas:*

- a) Los derechos de los propietarios son **proporcionales a la superficie** de sus fincas de origen respectivas, incluso si eran exteriores a la unidad de actuación.”*

El criterio adoptado ~~por~~ para la determinación de los derechos de cada uno de los propietarios es el de la superficie aportada por cada uno de ellos.



8.2 REPARTO DE LOS APROVECHAMIENTOS

8.3 APROVECHAMIENTOS

El aprovechamiento correspondiente a las parcelas, tal y como ya se ha señalado, es el mayor de los dos que a continuación se definen:

- 1º El resultante de obtener la edificabilidad actual de cada uno de los edificios sitos dentro de la UN-CH2.
- 2º El aprovechamiento propio de la unidad señalado en la ficha de esta UN en el PERIPECH que es de 1732,44 UAs.

Las edificabilidades actuales se obtienen de las mediciones de los actuales edificios y de los que en su día existieron sobre las parcelas sitas en la calle de El Ferial, 10, y en la plaza del Salvador, 9:

Por resolución del concejal de vivienda y urbanismo del ayuntamiento de Soria de fecha 9 de junio de 2008, la edificabilidad a materializar proveniente de las dos parcelas de SAREB, es decir las sitas en **calle Ferial 10 y plaza del Salvador Nº 9 es de 805,28 m²**, resultante de la medición efectuada por los servicios técnicos municipales de los edificios que ocupaban estas parcelas antes de proceder a su derribo, tras comprobar la veracidad del levantamiento realizado por el arquitecto D. Luis Giménez Morales.

En relación al edificio situado en **Plaza Salvador 7**, el arquitecto D. Jose Ramón Sainz Magaña aporta informe, junto con levantamiento de planos de la situación actual, y fija la superficie construida de las edificaciones existentes en **298,80 m²**. El redactor del primer proyecto (D. Juan Andres Saenz Navarro)revisó la documentación aportada en visita celebrada el 5 de abril de 2019, concluyendo que, a pesar de la dificultad que entraña medir las edificaciones existentes, dado la geometría de las mismas, la medición se corresponde con la realidad.

Del mismo modo se recibió informe de la edificación existente en **Plaza del Salvador Nº 5**. En dicho informe suscrito por el arquitecto D. Francisco Javier Ceña Jodra, que fija una **superficie construida de 506,85 m²**, del mismo modo que en el caso anterior el técnico redactor procedió a revisar el informe emitido mediante visita de fecha 12 de abril de 2.019, y, del mismo modo que en el caso anterior, se puede concluir que la medición realizada es correcta, nuevamente poniendo de manifiesto las dificultades que entraña medir una edificación como la que nos ocupa.



En el caso de la **Plaza del Salvador Nº 3** señala el Estudio de Detalle que la superficie construida de su edificio es de **160,68 m²**.

Los aprovechamientos obtenidos aplicando los criterios anteriores son los siguientes:

Parcelas Ferial 10 y Salvador 9	805,28 UAs
Parcela pza. Salvador 7	298,80 UAs
Parcela pza. Salvador 5	506,85 UAs
Parcela pza. Salvador 3	160,68 UAs
TOTAL	1.771,61 UAs

A la vista de lo anterior se puede determinar que el aprovechamiento de la UN-CH2 es, por tanto, **1.771,61UAs** (superior a los 1.732,44UAs de la ficha).



8.3 APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS APORTADAS FERIA 10 Y SALVADOR 9

En aplicación del art. 219.4.c en concordancia con el art. 246 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los derechos de los propietarios son proporcionales a la superficie de sus fincas de origen. El Proyecto de Normalización adopta este criterio al establecer las cuotas de participación de los propietarios en la UN CH2.

La superficie total del ámbito es de 518,61 m²; SAREB aporta la finca 49934 del Registro de la Propiedad de Soria con una superficie real de 187,43 m², correspondiéndole una cuota de participación del 37,080%. que supone un aprovechamiento de 656,91 m².

El convenio formalizado entre el Ayuntamiento de Soria y Josafat Sánchez Pérez reconocía unos derechos de 805,28 m² sobre la actual parcela de Sareb.

(i) En base a lo anterior podemos decir que el planeamiento no permite materializar la totalidad del aprovechamiento que le corresponde a SAREB según convenio y que procedería, por tanto, la compensación del defecto de aprovechamiento conforme a las previsiones de la normativa vigente.

(ii) La normativa vigente de aplicación, Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, regula esta cuestión en varios artículos:

Artículo 239. Diferencias de aprovechamiento.

2. Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad de actuación sea inferior al aprovechamiento que corresponda al conjunto de sus propietarios, el Ayuntamiento debe compensar la diferencia optando, previa audiencia a los propietarios afectados, por alguna o varias de las siguientes posibilidades:

a) Atribuir a los propietarios afectados aprovechamiento de titularidad municipal en unidades de actuación que se encuentren en situación inversa.



b) Abonar el valor de la diferencia de aprovechamiento en efectivo.

c) Asumir gastos de urbanización por valor equivalente.

Artículo 374. Destino. (de los bienes que integran el patrimonio público de suelo).

Los bienes, recursos y derechos de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio: (...)

c) Compensación a propietarios cuyos bienes: (...)

3.º Estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sea inferior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios.

- La Ley de Urbanismo de Castilla y León lo regula en dos artículos de forma muy similar al anterior Reglamento:

Artículo 73. Unidades de actuación.

5. Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad sea inferior al aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, el Ayuntamiento compensará la diferencia en metálico, o bien en unidades de actuación que se encuentren en situación inversa, conforme al artículo 127, o bien asumiendo gastos de urbanización por valor equivalente, o mediante cualquier combinación de dichas posibilidades.

Artículo 125. Destino. (de los bienes que integran el patrimonio público de suelo).

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio:

d) Compensación a propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento, o cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa, así como pago de los gastos de urbanización de actuaciones de iniciativa pública.

(iii) Atendiendo a lo anterior, corresponde al Ayuntamiento compensar los 148,37 m2 no adjudicados a SAREB, eligiendo éste entre una de las tres opciones que le marca la normativa; dando derechos a SAREB en otra UA, pagando su valor en metálico o asumiendo el Ayto. su valor en cargas de urbanización.



(iv) La compensación del aprovechamiento debe realizarse conjuntamente con la aprobación del Proyecto de Normalización y, en todo caso, previamente a la inscripción de la nueva finca en el registro de la propiedad.

No obstante, lo anterior, todo lo relativo al convenio y sus referencias en este Proyecto únicamente afecta a Sareb y es únicamente a título informativo; no afecta a los derechos de los demás propietarios, por lo que no se verán afectados en ningún caso los derechos del resto de propietarios de la UN-CH2 de Soria, que mantendrán su porcentaje de participación en la totalidad.

8.4 PLAZA SALVADOR 3

El edificio situado en Plaza Salvador 3 merece una explicación específica acerca del reparto de los aprovechamientos entre sus propietarios. Como ya se ha explicado, se va a adoptar como superficie construida la superficie actualmente edificada, la cual asciende a 160,68m².

Sobre el edificio de Plaza de El Salvador 3 existe constituido un régimen de propiedad horizontal. Dicha propiedad está conformada por tres fincas registrales: la FR 28168, FR 28170 y FR 29172, que se corresponden con 2 referencias catastrales.

FR	USO	SUP REG PROP (m ²)	CUOTA ELEMENTOS COMUNES	REFERENCIA CATRASTRAL	% PROPIEDAD S/CATASTRO	SUP CATAS. (m ²)
28168	LOCAL	27,00	40,00%	4239904WM4244S0001YW	18,18%	28,00
28170	2 VIVIENDAS	57,00	40,00%	4239904WM4244S0002UE	81,82%	105,00
28172	VIVIENDA	29,00	20,00%			
		113,00	100,00%		100,00%	133,00



Como se puede comprobar en el cuadro anterior no hay ninguna relación entre la superficie y los % de propiedad, existiendo, además, una gran diferencia en las superficies de las viviendas entre registro y catastro.

Por criterio del redactor, y dado que los derechos se obtienen por superficie de parcela, y consultado el criterio municipal, se opta por utilizar la superficie real de cada una de las fincas registrales como base para la determinación del % de propiedad de cada uno de los propietarios sobre el edificio situado en el nº 3 de la Plaza Salvador y, a su vez, sobre el total de la unidad. Todo ello sin perjuicio de dejarlo abierto a otras opciones según proceda en derecho.

Con las consideraciones anteriores el reparto de propiedad dentro del edificio de Plaza El Salvador 3 sería el siguiente:

Dado que ni el PERIPECH ni el PGOU asignan ningún índice según usos, por lo que la asignación es exclusivamente de edificabilidad existente y que los derechos se obtienen por superficie de parcela, y consultado el criterio municipal, se opta por utilizar la superficie real de cada una de las fincas registrales como base para la determinación del % de propiedad de cada uno de los propietarios sobre el edificio situado en el nº 3 de la Plaza Salvador incrementando el % sobre elementos comunes, según registro obteniendo así el total de la unidad. Todo ello sin perjuicio de dejarlo abierto a otras opciones según proceda en derecho.

Con las consideraciones anteriores el reparto de propiedad dentro del edificio de Plaza El Salvador 3 sería el siguiente:

Dado que la parcela tiene una superficie construida de 160,68 m² S/ Estudio de Detalle y está construido el 100% de cada planta esto significa una superficie por planta de 40,17 m²

Asignando una ocupación de la escalera en cada planta 1ª, 2ª, 3ª de 6m² cada planta tendría una superficie privativa de 34,17m², incrementada en 2 m² por la carbonera de planta baja y 18 m² de zonas comunes.

En planta baja al local le correspondería 6 m² de elementos comunes y 32,17 privativos del local, siendo 2 m² de la carbonera privativos de plantas 1,2,3



De lo anterior obtenemos:

Plantas 1,2,3 + carbonera 104,51m2

Local 32,17 m2

Elementos comunes 24 m2

Asignados según división horizontal 60% y 40%

Plantas 1ª,2ª,3ª 14, 4 m2

Local 9,6 m2

Por lo que la participación total :

Planta 1ª,2ª,3ª. 118,91m2 74,01%

Local..... 41,77m2 25,99%

Los % de participación serían: 74,01% plantas 1ª,2ª,3ª y 25,99 %Local

Como el % total de la parcela (según superficie asignada 45,98 m2) sobre el total de la unidad 518,61m2 es del 9,1%

Los porcentajes correspondientes I serían:

Planta baja local... 2,365% s/ Unidad

Plantas 1ª,2ª,3ª.... 6,735% s/ Unidad

FINCA REGISTRAL	USO	SUPERFICIE (m²)	% DE PROPIEDAD	% RESPECTO A LA UN-CH2
28168	LOCAL	41,77m2	25,99%%	2,365%
28170	2 VIVIENDAS	79,373 m2	49,34%	4,490%
28172	VIVIENDA	39,636 m2	24,67%	2,245%
TOTAL			100,00%	9,10%

8.5 % DE PROPIEDAD INDIVIDUALIZADO POR FINCA

Como consecuencia de lo anterior y de los porcentajes señalados, a cada propietario le corresponden los siguientes porcentajes de las cargas y beneficios antes descritos:

Nº FINCA APORTADA	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	% PARTICIPACIÓN
1		FERIAL 10 Y SALVADOR 9	37,080 %
2		SALVADOR 7	19,66 %
3		SALVADOR 5	34,16 %
4		SALVADOR 3	9,1 %
	TOTAL		100,00 %

En el cuadro anterior se recoge el reparto de los aprovechamientos por PARCELA APORTADA dentro de la finca lucrativa resultante del proyecto de normalización.



Nº FINCA APORTADA	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	% PARTICIPACIÓN
1	SAREB S.A.	FERIAL 10 Y SALVADOR 9	37,080 %
2	RUYMAN DOMINGUEZ RUEDA	SALVADOR 7	3,277%
	DAVID DOMINGUEZ CABRERA		3,277%
	JOSÉ ANTONIO DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ		6,55%
	M. LUZ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ		6,55 %
3	FRANCISCO LAZARO PEREZ ARRIBAS	SALVADOR 5	17,08 %
	ANTONIO PÉREZ AZNAR		17,08 %
4A – 4B - 4C	ÁNGELA RUIZ CALVO	SALVADOR 3	1.77375%
	M ISABEL FERNÁNDEZ CORDOBA		0,59125 %
	SUSANA FERNÁNDEZ ENCABO		6,7350 %
TOTAL			100,00 %

En el cuadro anterior se recoge el reparto de los aprovechamientos por propietario dentro de la finca lucrativa resultante del proyecto de normalización.



FINCA RES.	PROPIETARIO	SUPERF. (m²)	DCHOS APROVECH. (UAs)	% DERECHOS
	SAREB		656,93	37,08%
	RUYMAN DOMINGUEZ RUEDA		58,10	3,277%
	DAVID DOMINGUEZ CABRERA		58,10	3,277%
	JOSÉ ANTONIO DOMINGUEZ MARTÍNEZ		116,21	6,55%
	M. LUZ DOMINGUEZ MARTÍNEZ		116,21	6,55 %
	FRANCISCO LAZARO PEREZ ARRIBAS		302,59	17,080%
	ANTONIO PEREZ AZNAR		302,59	17,080%
	ÁNGELA RUIZ CALVO		30,78	1.77375%
	M ISABEL FERNÁNDEZ CORDOBA		10,47	0,59125 %
	SUSANA FERNANDEZ ENCABO		119,31	6,7350 %
TOTAL FINCAS LUCRATIVAS		387,90	1.771,61	100,000%

Si bien, como ya se ha recogido en el presente proyecto, el criterio empleado para la determinación de los derechos ha sido el de la superficie aportada, en el siguiente cuadro se refleja la diferencia entre la superficie edificada existente o preexistente y el aprovechamiento que finalmente se le adjudica a cada uno de los propietarios.

FINCA RESULT.	PROPIETARIO	SUPERF. (m²)	DCHOS APROVECH. (UAs)	DCHOS APROVECH. ADJ. POR PROPIET. (m²)
FINCAS LUCRATIVAS				
R1	SAREB	387,9	1771,61	656,93
	RUYMAN DOMINGUEZ RUEDA			58,10
	DAVID DOMINGUEZ CABRERA			58,10
	JOSÉ ANTONIO DOMINGUEZ MARTÍNEZ			116,21
	M.LUZ DOMINGUEZ MARTÍNEZ			116,21
	FRANCISCO LAZARO PEREZ ARRIBAS			302,59
	ANTONIO PEREZ AZNAR			302,59
	ÁNGELA RUIZ CALVO Y JESUS GONZALEZ ALONSO			30,78
	M.ISABEL FERNÁNDEZ CORDOBA			10,47
	SUSANA FERNANDEZ ENCABO Y JUAN BENITO HERAS HERNANDEZ			119,31
TOTAL FINCAS LUCRATIVAS		387,9	1.771,61	1.771,61



9 GASTOS DE URBANIZACIÓN

Según el artículo 198 del RUCYL, son gastos de urbanización todos aquellos que precise la gestión urbanística, debiéndose entender incluidos en el caso que nos ocupa:

- La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística.

- Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan.

- A pesar de que los gastos de urbanización del vial ya ejecutado han sido asumidos en su totalidad por el Ayuntamiento de Soria, queda pendiente la urbanización correspondiente a la alineación propuesta en el PERIPECH en la Plaza del Salvador, con una superficie de 13,12 m².

En base a la experiencia, se ha considerado para el presente caso que los costes de urbanización correspondientes a la **ejecución de la pequeña porción de viario** que debe ejecutarse para regularizar alineaciones, considerando que únicamente son necesarios trabajos de pavimentación, ascenderá a **250€ + IVA**.

Asimismo, en relación a la urbanización a la que se hace mención anteriormente, será necesario tener en cuenta lo siguiente:

1. Dada la reducida dimensión que presenta el área a urbanizar, 13,12 m², se plantea la ejecución de la misma de forma simultánea al momento en que tenga lugar la edificación de las fincas resultantes.
2. El urbanizador será la misma junta de compensación la cual, a efectos de garantizar la ejecución de dichas obras de urbanización, deberá presentar la documentación precisa que acredite la constitución de garantía que, en el caso concreto del Ayuntamiento de Soria se trata del 10% de los costes de urbanización.



9.1 ELABORACION DE PROYECTOS Y GESTIÓN

Se consideran en este apartado todos los costes necesarios de proyecto y gestión necesarios para llevar a buen fin el proceso urbanístico. Se ha considerado unos honorarios de proyectos de 37.500 € + IVA (,NORMALIZACIÓN, BÁSICO DE SUSTITUCIÓN), se ha previsto un plazo de gestión de dos años con un importe total de 12.000€ + IVA y han de tenerse en cuenta otros posibles gastos de administración y costes de inscripción registral que podrían cifrarse en 4.000€ + IVA.

Resultado de considerar una altura de 3 m sobre las superficies a demoler $1.771,61 - 805,28 = 966,33$

Asciende, por tanto, el total del concepto de **elaboración de proyectos y gestión: 53.500,00 € + IVA.**



9.2 GASTOS DE DEMOLICIÓN

Los costes de demolición y desescombro de los edificios existentes dentro de la UN-CH2 se estiman en 25 €/m³ + IVA según BASES DE DATOS consultadas para otros derribos similares. Esto supone para la demolición de los 2.898,99 m³. Resultado de considerar una altura media de 3 m sobre las superficies a demoler $1.771,61 - 805,28 = 966,33 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m} = 2.898,99 \text{ m}^3$ de los edificios existentes un total de 72.474,75 euros + IVA. A esto hay que añadir un 15% del importe para el proyecto y dirección técnica, así como un 4,90% del importe en concepto de tasas de licencia.

Coste demolición	72.474,75,00 + IVA
Proyecto y dirección técnica (15% importe)	10.871,2 + IVA
Tasas de licencias	3.551,26
(Según ordenanzas fiscales Nº 21 y 27 el importe es el 4,90% del PEM)	
Total, por el concepto de gastos de demolición	86.897,21€+ IVA



9.3 INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS

En el Artículo 198 del RUCyL, Determinación de los gastos de urbanización, se contemplan las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios en el caso de:

- La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.
- El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.

Se ha solicitado la aportación de datos relativos a contratos de alquiler o titularidad de los negocios existentes a fin de poder valor las posibles indemnizaciones derivadas de los mismos, sin haber recibido la documentación requerida hasta la fecha

INDEMNIZACIÓN POR DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

El artículo 246 del RUCyL define los derechos de los propietarios y demás afectados por una reparcelación, este artículo señala en su punto d) que *“los propietarios de las construcciones y obras de urbanización existentes que no puedan ser conservadas tienen derecho a ser indemnizados según su coste de reposición corregido según su antigüedad y estado de conservación y con independencia del valor del suelo”*.

9.4.1.1 VALORACIONES

En cumplimiento de lo dispuesto en el informe municipal expedido a fecha 3 de enero de 2020 y del artículo 246 del RUCyL mencionado anteriormente, para el cálculo del coste de reposición de las construcciones que no se prevé su conservación se opta por hacer uso del método del coste de reposición estricto aplicando sobre el mismo únicamente los coeficientes correctores de estado de conservación y edad recogidos en la normativa.

Concretamente los costes de reposición son obtenidos teniendo en cuenta el coste de construcción corregido según la antigüedad y estado de conservación, tal y como solicita el informe municipal expedido a fecha 03/01/2020 al que ya sea hecho mención en el presente proyecto.



11.3.1.1.1 Cálculo coste de construcción

El cálculo del coste de construcción se obtiene a partir de la siguiente fórmula, la cual tiene en cuenta tanto el valor unitario de ejecución material como el coeficiente de beneficio industrial y gastos generales:

$$\text{Coste de la construcción} = E_m (\text{valor unitario de ejecución material}) + 1,17 * E_m (\text{coeficiente de beneficio industrial y gastos generales})$$

En el caso que nos ocupa, tal y como recoge el informe municipal expedido con fecha 03/01/2020, el valor unitario de ejecución material está estimado por los diferentes institutos y fundaciones dedicadas a la edificación entre 690 y 700 €/m². Dadas el tiempo transcurrido (5 años) y la evolución de los precios de la construcción pasarían a una horquilla de entre 890 y 900 €/m². las valoraciones aportadas para los edificios Plaza del Salvador nº 5 y 7, que ofrecían unas valoraciones unitarias de 682,41 y 447,46, el Ayuntamiento propuso el uso de la media proporcional entre estas dos valoraciones aportadas, concretamente el valor de 564,935 €/m². Lo que siguiendo el criterio previo nos daría un valor medio de 895€/m². Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, el coste de construcción supone:

$$\text{Coste de construcción} = 895 * 1,17 = 1.047,15 \text{ €/m}^2$$

Expresamente en este artículo 1.2.3 de la revisión de 2014 del PGOU se declaran fuera de ordenación los edificios sitos en calle Ferial números 10 y 12, y en plaza del Salvador números 3, 5, 7 y 9, es decir, la totalidad de los edificios que están dentro de la unidad de normalización UN CH-2. Por tanto, en el desarrollo del presente proyecto no se afecta a ninguna construcción e instalación existente que no haya sido declarada fuera de ordenación.

No obstante, y a fin de facilitar la gestión se contemplan las reformas ejecutadas con posterioridad a La fecha de Aprobación del PERIPECH

9.4.1.2 Determinación coeficientes correctores del coste de construcción

Actualmente de las cinco parcelas existentes dentro de la UN CH-2, tres de ellas contienen una edificación y las otras dos sitas en calle Ferial Nº 10 y plaza del Salvador Nº 9 están exentas de edificación por haber sido demolida a instancias del ayuntamiento de Soria en el año 2008. Los edificios demolidos tenían planta baja y tres más sobre la rasante y carecían de planta de sótano. El total de edificabilidad era de 805,28m² y en su planta baja, además de los dos portales, existían locales de negocio, estando destinadas las plantas superiores a viviendas.



El edificio existente en la actualidad que ocupa la parcela sita en **Pza. del Salvador Nº 7** está en estado de conservación deficiente (artículo 3.2.4 Valoración de la construcción de la Ponencia de Valores). Está deshabitado en todas sus plantas desde hace varios años. Este edificio está declarado fuera de ordenación de forma expresa y además está incluido dentro de la UN CH-2 y por tanto no pueden realizarse sobre él obras de mantenimiento o conservación. Según el informe redactado por D. Jose Ramón Sainz Magaña existe en la planta baja un local comercial de 99,89 m². Las plantas superiores tienen una superficie de 198,91m². La superficie construida total del edificio es de 298,80 m². D^a M^o Luz Domínguez Martínez, D. José Antonio Domínguez Martínez; D. Ruymán Domínguez Rueda y D. David Domínguez Cabrera son propietarios de este en proindiviso de este edificio que no está dividido horizontalmente. La edad del edificio según datos catastrales es de 85 años, con una reforma media en el año 1995

El edificio existente en la actualidad que ocupa la parcela sita en **Pza. del Salvador Nº 5** es una edificación que tiene 125 años en un estado de conservación regular (artículo 3.2.4 de la ponencia de valores), por presentar algunos defectos permanentes sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Está declarado fuera de ordenación de forma expresa y además está incluido dentro de la UN CH-2 y por tanto no pueden realizarse sobre él obras de mantenimiento y conservación.

En el informe aportado por el arquitecto D. Javier Ceña Jodra se estableció que la superficie de la planta baja es de 164,95 m². No establece la superficie de locales, pero si mantenemos el coeficiente de relación útil/construida, tendríamos una superficie destinada a local de 152,97 m² y una superficie destinada a residencial de 353,88 m².

En dicho informe se nos indica que se llevó a cabo una reforma integral hace 20-30 años, el Arquitecto D. Juan Andrés Sáez Navarro, en la visita realizada indica en el proyecto de Normalización que ha podido observar que, si bien sí que es posible que se haya llevado a cabo alguna actuación puntual de refuerzo de la estructura e incluso de la cubierta o de la fachada, en ningún caso podemos hablar de una reforma integral como la que se manifiesta. Las carpinterías (interiores como exteriores), los pavimentos, así como otros elementos constructivos, dejan patente que nos encontramos ante un edificio con una antigüedad general superior a los 30-20 años señalados en la valoración realizada.



En este sentido parece razonable, no obstante, que se corrija la edad de la edificación suponiendo que se ha llevado a cabo una reforma media (Obras de reforma que afecten a fachada o a algún elemento que suponga la alteración de las características constructivas y suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50%, de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta).

Vamos a suponer una edad de la reforma de 25 años, lo que en aplicación de la formula

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) i$$

Supondría considerar la edad de la edificación de la de un edificio de 1.947.



El edificio existente en la actualidad que ocupa la parcela sita en **Pza. del Salvador Nº 3** es una edificación que tiene 119 años, pero que según catastro ha sido reformado en 1950 (71 años). Se encuentra en un estado de conservación deficiente (artículo 3.2.4 Valoración de la construcción de la Ponencia de Valores) por precisar reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Está declarado fuera de ordenación de forma expresa y además está incluido dentro de la UN CH-2 y por tanto no pueden realizarse obras de consolidación y mantenimiento. Contiene un local comercial que ocupa toda la planta baja del edificio salvo la parte destinada a portal y escalera y carbonera, con una superficie construida según catastro de 32,17 m², abierto al público destinado a frutería. En las plantas , primera, segunda una vivienda y en tercera una vivienda en, con una superficie construida entre todas ellas y la carbonera de 128,51m² incluidos los elementos comunes. Tiene luces a la plaza del Salvador y a un patio posterior de otra propiedad. La superficie construida total del edificio según datos catastrales es de 160,68 m².

Los costes de reposición vamos a obtenerlos **a partir del coste de construcción de cada una de las edificaciones** corregido con los coeficientes del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.

Los valores a los efectos indemnizatorios de los edificios siguiendo los criterios expuestos anteriormente, son los siguientes:



Edificio sito en plaza Salvador 7

Coste de reposición

Coste construcción 1.047,15-€/m²

Coeficiente vivienda = 1 - Coeficiente local = 1,2

$$1.047,16 \times (198,91 \times 1 + 99,89 \times 1,2) = 333.811,5 \text{ €}$$

- Coeficiente corrector por edad para 85 años y categoría 4, tipología constructiva 1.1.2.4: 0,37

- Coeficiente corrector por estado de conservación deficiente: 0,50

$$\text{Valor del edificio: } 333.811,57 \times 0,37 \times 0,50 = \mathbf{61.755,14 \text{ €}}$$

Edificio sito en plaza Salvador 5

Coste de reposición

Coste construcción 1.047,16 €/m²

Coeficiente vivienda = 1 - Coeficiente local = 1,2

$$1.047,16 \times (353,88 \times 1 + 152,97 \times 1,2) = 562.789,859 \text{ €}$$

- Coeficiente corrector por edad para entre 75 y 79 años y categoría 4, tipología constructiva 1.1.2.4 (es la correspondiente a la construcción de tipo medio, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano y en manzana cerrada): 0,39

- Coeficiente corrector por estado de conservación regular: 0,85

- Es de indicar que las actuaciones de reforma realizadas en 2016 , son posteriores a la declaración del edificio fuera de ordenación no obstante se mantienen los criterios de valoración

$$\text{- Valor del edificio: } 562,789,859 \times 0,39 \times 0,85 = \mathbf{186.564,838 \text{ €}}$$



Edificio sito en plaza Salvador 3 local

Coste de reposición

Coste construcción 1.047,16 €/m²

Coeficiente vivienda = 1 - Coeficiente local = 1,2

Local

Superficie de local 34,17 m²

$$1.047,16 \times (34,17 \times 1,2) = 42.937,75€$$

Coeficiente corrector por edad entre 70 y 74

años y categoría 4, tipología constructiva 1.1.2.4:

0,39

- Coeficiente corrector por estado de conservación deficiente: 0,50

$$\text{Valor} : 4.937,75 \times 0,39 \times 0,50 = \mathbf{8.372,86 \text{ €}}$$

Plantas 1ª, 2ª, 3ª + zonas comunes

Coste construcción 1.047,16 €/m²

Coeficiente vivienda = 1

$$1.047,16 \times (126,51 \times 1) = 132.476,212$$

- Coeficiente corrector por edad entre 70 y 74 años y categoría 4 tipología constructiva 1.1.2.4: 0,39

- Coeficiente corrector por estado de conservación deficiente: 0,50

$$\text{Valor} : 132.476,212 \times 0,39 \times 0,50 = \mathbf{25.832,86 \text{ €}}$$

$$\text{Valor del edificio } 8372,86 + 25.832,86 = \mathbf{34.205,72 \text{ €}}$$

Según los cálculos anteriores,

El total de indemnización por demolición de edificios asciende a la cantidad de 282.525,699 €.



9.5 INDEMNIZACIÓN POR CESE DE ACTIVIDADES, INCLUIDOS LOS GASTOS DE TRASLADO.

Tal y como se ha expresado en puntos precedentes se ha solicitado a los miembros de la Junta que aporten datos acerca de las posibles indemnizaciones de los negocios existentes en el interior del ámbito, a la fecha de redacción del presente proyecto no se ha aportado documentación oficial que permita realizar un análisis completo de la situación.

Por lo que no se ha procedido a valorar el lucro cesante, del mismo modo dado que no se ha aportado documentación que permita aclarar si existen ciertamente derechos indemnizatorios por traslado se ha procedido a eliminar cualquier valoración al respecto del proyecto de normalización. No obstante, si los titulares de la actividad presentasen en el momento de la tramitación administrativa información que permitiese llevar a cabo una valoración de la misma se procederá en su caso a su análisis y revisión.



10 RESUMEN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN Y COSTES A ABONAR POR LOS PROPIETARIOS

CAPÍTULO	COSTE €
1. ELABORACIÓN DE PROYECTO Y GESTIÓN	
Honorarios redacción de proyecto	1.950,00 €
Gestión durante 2 años + imprevistos	16.000,00 €
Proyecto básico sustitutorio +Pr Normalización	37.500,00 €
TOTAL GASTOS PROYECTO Y GESTIÓN	53.500,00 €
2. GASTOS DE DEMOLICIÓN	
Coste demolición	72.474,75 €
Proyecto y dirección técnica 15%del coste	10.871,20 €
Tasas de licencia 4,9% del coste	3.551,26 €
TOTAL, GASTOS DEMOLICIÓN	86.897,21€
3. OBRAS URBANIZACIÓN	
Ejecución Obra Urbanización regularización alineaciones	250,00 €
TOTAL, GASTOS OBRAS URBANIZACIÓN	250,00 €
4. INDEMNIZACIONES	
4.1 Por demolición de edificios	
Calle Ferial 10 y plaza del Salvador 9	0,00 €
Plaza del Salvador 7	61.755,14 €
Plaza del Salvador 5	186.564,838 €
Plaza del Salvador 3 (local + viviendas	34.205,72 €
Total indemnización por demolición de edificios	282.525,698 €
4.2 Por cese de actividades	
Local en Pza Salvador 5	0,00 €
Local en Pza Salvador 3	0,00 €
Total indemnización por cese de actividades	0,00 €
Total gastos indemnización	282.525,698 €
Total, gastos de urbanización+ proy y gestión	53.750,00€
Total, gastos de demolición	86.897,21€
TOTAL, GASTOS	423.172,699€

El total de gastos asciende a la cantidad de 423.172,699€



Que corresponde abonar según los porcentajes establecidos del siguiente modo:

PROPIETARIO	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	COSTE A ABONAR
SAREB	37,080%	156.925,43 €
RUYSMAN DOMINGUEZ RUEDA	3,277%	13.860,06€
DAVID DOMINGUEZ CABRERA	3,277%	13.860,06 €
JOSÉ ANTONIO DOMINGUEZ MARTINEZ	6,55 %	27.720,13, €
Mª LUZ DOMINGUEZ MARTINEZ	6,55 %	27.720,13 €
FRANCISCO LAZARO PEREZ ARRIBAS	17,080%	72.284,04 €
ANTONIO PEREZ AZNAR	17,080%	72.284,04 €
ÁNGELA RUIZ CALVO	1,77375%	7.506,63.€
Mª ISABEL FERNÁNDEZ CORDOBA	0,59125 %	2.502,29 €
SUSANA FERNANDEZ ENCABO	6,7350 %	28.503,06 €
TOTAL	100,000%	423.172,699 €



11 PARCELAS NORMALIZADAS RESULTANTES

El artículo 248 del RUCyL, en su punto d) señala que *“no deben adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable definida en el planeamiento urbanístico, o que no sean adecuadas para su uso conforme al mismo”* y este mismo artículo en su punto e) señala que *“cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los restos deben satisfacerse mediante adjudicación en proindiviso...”*.

El artículo 3.3.5 del PGOU de 2013 señala que la parcela mínima edificable es la existente o la establecida en el plan especial vigente. En este caso concreto el PERIPECH, en el artículo 3.1.8 que para la Norma zonal 3 en la que se encuentra enclavada la UN CH-2 señala en el apartado Determinaciones de volumen, punto d) patios: Condiciones de parcela que *“se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas normas”* y que *“no se permite la modificación del parcelario existente”*.

Por otro lado el PGOU de ordenación urbana de Soria establece en su artículo 2.6.7 las condiciones de solar edificable entendiendo que no se encuentran en esa situación por su consideración de in edificables:

“Los solares cuyo fondo máximo medido normalmente a la fachada sea menor de 6,00 m y no sea inscribible en su interior un círculo de 6m de diámetro.

Aquellos que tengan una anchura y/o superficie inferior a la mínima admitida por la norma zonal correspondiente y en todo caso menos de 60 m²

Es obvio que en este caso no pueden respetarse las parcelas existentes ni mantener sin modificar el parcelario existente, ya que, como señala el RUCyL, las cargas deben ser soportadas por todos los propietarios dentro de una UN y en este caso la mayor carga señalada por el PERIPECH es la cesión de una gran parte de la superficie de la UN para la ampliación de la calle Ferial, lo que obliga a una reordenación de las parcelas existentes modificando el parcelario.



La propiedad de las diferentes parcelas incluidas en la UN está tan repartida que, salvo la correspondiente a SAREB, al que en virtud de su 37,08% de los derechos le podría corresponder una parcela de 143,83 m². Esta superficie si tenemos en cuenta la fachada de 21,35 metros lineales a la calle Ferial haría que tuviese dicha parcela un fondo de 6,73 m, lo que tampoco la haría muy viable inmobiliariamente.

El resto de los propietarios todavía tendrían derecho a parcelas aún menores y con parcelas resultantes con una geometría más complicada y que en la mayoría de los casos incumpliría el concepto de parcela mínima.

Si bien es cierto que adjudicando algunas de las parcelas en proindiviso podrían obtenerse al menos dos parcelas resultantes, recogiendo lo antes señalado del artículo 248 del RUCyL para que las parcelas resultantes sean adecuadas para su uso conforme al planeamiento urbanístico vigente, solo debería de dejarse una sola parcela resultante de 387,90 m² de superficie, la cual tendría una sola escalera y ascensor y posiblemente su programa se pudiera resolver con un solo patio, lo que redundaría en beneficio de todos los propietarios afectados por la UN.

Por todo lo expuesto, se propone como resultado de este proyecto adjudicar una sola parcela a todos los propietarios de la UN CH-2 en proindiviso y en proporción a los porcentajes señalados en este proyecto.

Como ya se ha expuesto anteriormente, la parcela resultante del proyecto de normalización debe ser única, y para obtener su valoración se tiene en cuenta lo recogido en el artículo 247 del RUCyL, que en su punto a) señala *“Como regla general, la valoración se determina aplicando al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante, el valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales vigentes”*.



La última ponencia de valores de la ciudad de Soria está realizada con fecha 21 de mayo de 2008, y en ella se incluye esta unidad de normalización dentro de la zona de valor R27, polígono 001 casco de Soria residencial colectiva. Para el polígono 001 la ponencia recoge como valor de repercusión básico la cantidad de 700 euros que aplicado a los 1.771,61 UAs de aprovechamiento permitido por el planeamiento dan un valor a la parcela resultante de 1.240.127 euros.

El valor de repercusión en estos momentos, mercado expansivo y comparativa con transacciones y ofertas recientes y dada la ubicación de la unidad me lleva llevan a establecer un valor de repercusión de 1.050 €/m2 edificable lo que daría a la Unidad un valor de $1.771,61 \times 1050 = 1.860.195,5 \text{ €}$

Forman parte de este proyecto los archivos GML de georreferencia alternativa de las parcelas resultantes, que se adjuntan en el Anexo 2: "Georreferencias del ámbito y las parcelas resultantes" con los informes de validación gráfica alternativa, y expresamente aceptado por las partes. En el CD que se adjunta se recogen en formato digital todos los archivos incluidos en el Anexo 2.

Estos archivos GML han sido objeto de validación negativa en el Informe de Validación Gráfica (ver ANEXO 2. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA) con CSV A5TMGZN7QC9FAXZ7, dado que la representación gráfica no respeta la delimitación de la finca matriz que resulta de la cartografía catastral vigente, tomando también 13,12 m² según medición topográfica, de parcelas de dominio público, no incorporadas a la cartografía catastral.

Se procede a la normalización de las fincas de origen que, tras su modificación ajustada a las alineaciones definidas en el PERIPECH, da lugar a las siguientes parcelas de resultado:

Parcelas lucrativas.

De conformidad con el Plan General Municipal, el Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Soria "PERIPECH", de aplicación al referido ámbito, y el nuevo sistema de referencia ETRS89, se proyecta un aprovechamiento que asciende a 1.771,61UAs, distribuido en una única parcela (Finca R1).

Cesión de viales.

Cesión de viales en la esquina con la calle Ferial con la Plaza de Salvador. (Finca R2)



11.1 DESCRIPCIÓN DE LA FINCA RESULTANTE – R1

Situación:

Finca urbana, sita en Soria, en la Unidad de Normalización UN CH-2 en la esquina de la calle Ferial con la Plaza de Salvador.

Propietarios titulares:

PROPIETARIOS	PORCENTAJES
SAREB S.A.	37,080 %
D.Ruyman Domínguez Rueda	3,277%
D. David Domínguez Cabrera	3,277%
D. José Antonio Domínguez Martínez	6,55%
Dª M. Luz Domínguez Martínez	6,55%
D. Francisco Lázaro Pérez Arribas	17,080%
D. Antonio Pérez Aznar	17,080%
Dª Ángela Ruiz Calvo	1.77375%
Dª M. Isabel Fernández Córdoba	0,59125 %
Dª Susana Fernández Encabo y	6,7350 %

Superficie:

387,90 m² (Trescientos ochenta y siete metros cuadrados y noventa centímetros cuadrados)

Aprovechamiento:

1.771,61 UAs

Valor:

1.860.195,5 euros.

Linderos:

Norte: Plaza El Salvador en línea recta de 25,28 metros de longitud

Sur: Edificio sito en C/ Ferial 4

Este: Edificio sito en plaza El Salvador 1

Oeste: C/ Ferial en línea recta de 21,35 metros de longitud



Título:

Esta finca se forma en un 37,08% por subrogación del 100% de la finca aportada 49934, en un 19,66% por subrogación del 100% de la finca aportada 846, en un 34,16% por subrogación del 100% de la finca aportada 898, en un 2,18% por subrogación del 100% de la finca aportada 28168, en un 4,58% por subrogación del 100% de la finca aportada 28170 y en un 2,34% por subrogación del 100% de la finca aportada 28172. Sobrante vía pública 13,12 m²

Destino urbanístico:

Se destinará a uso residencial y comercial, siendo compatible con el resto de los usos autorizados de acuerdo con lo señalado en el PGOU y el PERIPECH del PGOU de Soria.

Limitaciones y Cargas:**Por razón de su procedencia:****- Por subrogación de la finca 49934**

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 17/11/11, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 5, al folio 196 del tomo 2.310, libro 750.

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 19/01/12, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Anotación B, al folio 140 del tomo 2.541, libro 868.

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 21/05/14, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 6, al folio 140 del tomo 2.541, libro 868.

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 07/04/15, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Anotación C, al folio 141 del tomo 2.541, libro 868. Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 20/01/16, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Anotación D, al folio 141 del tomo 2.541, libro 868.

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 20/05/16, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 7/E, al folio 141 del tomo 2.541, libro 868.



- **Por subrogación de la finca 846**

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 5-12-2023 y 27-12-23 por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones; según nota al margen de la Inscripción 8ª y 9ª, al folio 196 del tomo 2.581, libro 895.

- **Por subrogación de la finca 898**

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 23/10/19, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 18, al folio 112 del tomo 2.721, libro 969.

- **Por subrogación de la finca 28168**

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 12/11/88, por el impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 1, al folio 31 del tomo 1.555, libro 303.

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 12/11/88, por el impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 2, al folio 31 del tomo 1.555, libro 303.

- **Por subrogación de la finca 28170**

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 12/09/02, Pagadas por autoliquidación de esta finca y 1 más 1.803,04.- euros. AFECCION.- Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 12/09/2002, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 2ª, al folio 33, del tomo 1.555, libro 303.

- **Por subrogación de la finca 28172**

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 12/09/02, Pagadas por autoliquidación de esta finca y 1 más 1.803,04.- euros. AFECCION.- Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 AÑOS contados desde el día 12/09/2002, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 2ª, al folio 35, del tomo 1.555.

Sobrante vía pública libre de cargas



Está gravada en la cuenta de liquidación provisional, para responder de gastos generales, indemnizaciones y ejecución de las obras de urbanización necesarias con la cantidad de **423.172,69 €**. De estos costes, 156.925,43 € le corresponden a SAREB; 13.860,06 € a David Domínguez Cabrera; 13.860,06 € a Ruyman Domínguez Rueda; 27.720,13 € a José Antonio Domínguez Martínez; € 27.720,13 a M^a Luz Domínguez Martínez; 72.284,04€ a Francisco Lázaro Pérez Arribas; 72.284,04 € a Antonio Pérez Aznar; 7.506,63 € a Ángela Ruiz Calvo ; 2.502,29 € a M^a Isabel Fernández Córdoba; y 28.503,06 € a Susana Fernández Encabo.

Coefficiente participación gastos provisionales (cargas reales):

Deberá contribuir en cuanto al 100% de la cuota de liquidación definitiva del ámbito.

Coordenadas UTM:

COORDENADAS DE REFERENCIA GEOGRÁFICA, UTM USO 30 ETRS89

Nº	X	Y
1	544153.40	4623796.14
2	544153.28	4623796.33
3	544153.63	4623797.20
4	544133.50	4623806.50
5	544130.69	4623807.80
6	544128.68	4623786.55
7	544130.13	4623786.39
8	544132.00	4623786.21
9	544132.34	4623786.17
10	544132.36	4623786.47
11	544134.65	4623786.24
12	544136.21	4623786.09
13	544136.37	4623786.07
14	544137.75	4623785.93
15	544137.94	4623785.90
16	544138.05	4623785.87
17	544138.60	4623785.17
18	544139.21	4623785.10
19	544139.55	4623785.06



20	544141.79	4623784.79
21	544143.46	4623784.61
22	544144.67	4623784.47
23	544147.06	4623784.33
24	544147.56	4623788.06
25	544147.61	4623788.06
26	544149.85	4623787.84
27	544149.94	4623787.94
28	544150.77	4623789.73
29	544152.28	4623789.58
30	544152.53	4623789.55
31	544152.55	4623789.64
32	544153.40	4623796.14



11.2 DESCRIPCIÓN DE LA FINCA CEDIDA AL AYUNTAMIENTO DE SORIA – R2

Situación:

Finca sita en Soria, en la calle Ferial dentro de la Unidad de Normalización UN CH-2

Propietarios:

PROPIETARIOS	PORCENTAJES
Ayuntamiento de Soria	100%

Superficie:

130,71 m² (Ciento treinta metros cuadrados y setenta y uno centímetros cuadrados)

Aprovechamiento:

0,00 UAs

Valor:

0,00 euros

Coefficiente participación gastos provisionales:

0,00 %

Linderos:

Norte: Plaza El Salvador, en línea recta de 10,76 metros de longitud

Sur: C/ Ferial, en línea recta de 4,34 metros de longitud

Este: parcela única de la UN CH-2 en línea recta de 21,37 metros de longitud

Oeste: C/ Ferial en línea recta de 23,92 metros de longitud

Finca de la que procede:

Procede en parte por el 100% de la aportada 5 y el resto por cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Soria en cumplimiento de las prescripciones establecidas por el PGOU y el PERIPECH de Soria para la UN CH-2.

Carácter:

Constituye una parcela de carácter público y titularidad municipal



Destino urbanístico:

Se destinará a uso exclusivo de viales para ampliación de la calle Ferial de Soria

Coordenadas UTM:

COORDENADAS DE REFERENCIA GEOGRÁFICA, UTM USO 30 ETRS89

Nº	X	Y
1	544130.69	4623807.80
2	544133.50	4623806.50
3	544133.66	4623806.79
4	544123.78	4623811.06
5	544123.72	4623810.94
6	544124.09	4623798.43
7	544124.36	4623787.03
8	544124.37	4623787.02
9	544127.92	4623786.61
10	544128.68	4623786.53
11	544130.69	4623786.55
12	544128.68	4623786.55
13	544130.69	4623807.80



12 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

A continuación se recoge la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Normalización de la UN CH-2 de Soria.

FINCA RESULTANTE	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m²)	DCHOS APROVECHAMIENTO (Uas)	DCHOS APROVECHAMIENTO (Uas)	% DERECHOS	% COSTES	COSTES TOTALES	INDEMNIZACION	SALDO PROVISIONAL	VALOR FINCAS RESULTANTES
FINCAS LUCRATIVAS										
R1	SAREB	387,9	1.771,61	656,93	37,080%	37,080%	156.925,43 €	0,00 €	156.925,43 €	1.860.195,5 €
	RUYMAN DOMINGUEZ RUEDA			58,10	3,277%	3,277%	13.860,06€	61.755,14€	3.567,54 €	
	DAVID DOMINGUEZ CABRERA			58,10	3,277%	3,277%	13.860,06 €		3.567,54,€	
	JOSÉ ANTONIO DOMINGUEZ MARTÍNEZ			116,21	6,55%	6,55%	27.720,13 €		7.135,08 €	
	Mª LUZ DOMINGUEZ MARTÍNEZ			116,21	6,55%	6,55%	27.720,13 €		7.135,08€	
	FRANCISCO LAZARO PEREZ ARRIBAS			302,59	17,080%	17,080%	72.284,04 €	186.564,838 €	-20.998,382 €	
	ANTONIO PEREZ AZNAR			302,59	17,080%	17,080%	72.284,04 €		-20,998,38 €	
	ÁNGELA RUIZ CALVO			30,78	1,77375%	1,77375%	7.506,63.€	8.372,86 €	1.227,045 €	
	Mª ISABEL FERNÁNDEZ CORDOBA			10,47	0,59125 %	0,59125 %	2.502,29 €		409,015 €	
	SUSANA FERNANDEZ ENCABO			119,31	6,7350 %	6,7350 %	28.503,06 €	25.832,86 €	2.670,20 €	
TOTAL FINCAS LUCRATIVAS		387,9	1.771,61	1771,61	100,000%	100,000%	423.172,699 €	282.525,698 €	140.640,297 €	
VIALES										
R2	AYUNTAMIENTO SORIA	130,71								
TOTAL VIALES		130,71								
TOTAL UN CH-2		518,61	1.771,61							

13 **CONCLUSIÓN**

La finca normalizada con las cargas y los aprovechamientos a ellas inherentes se inscribirá en el registro de la propiedad una vez el presente proyecto de normalización haya sido tramitado según el artículo 220 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, teniendo como efectos los señalados por el artículo 221 del citado reglamento.

En Soria, abril de 2025

Fdo: José Ramón Sainz Magaña
Arquitecto, Col. nº377





Cód. Validación: P625J9JZQA5GYGG32NHYE GTT3
Verificación: <https://sona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 71