

**MODIFICACION PUNTUAL
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE AGREDA**

**PROPIEDAD: RAFAEL OMEÑACA MAYOR y
ANGEL MARTINEZ DELGADO
ARQUITECTO: ANDRES CAMPANARIO GARCIA**

SEPTIEMBRE 2015

MODIFICACION PUNTUAL
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE
AGREDA

PROMOTOR: D. RAFAEL OMEÑACA MAYOR
D. ANGEL MARTINEZ DELGADO

ARQUITECTO: D. ANDRES CAMPANARIO GARCIA

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2015

INDICE DE LA MODIFICACION:

MEMORIA VINCULANTE:

- 1.1. Finalidad de la modificación
- 1.2. Encargo
- 1.3. Propiedad
- 1.4. Fincas
- 1.5. Situación urbanística actual
- 1.6. Objeto de la Modificación Puntual
- 1.7. Justificación
- 1.8. Modificación propuesta

PLANOS Y FICHAS

1. Situación y fichas de actuación aislada actual y modificada
2. Documentación catastral

ORDENANZA DE APLICACIÓN FINCAS EXCLUIDAS

1.1.- FINALIDAD DE LA MODIFICACION

El presente documento se realiza a fin de redactar una Modificación Puntual de las NORMAS URBANISTICAS DE AGREDA (Soria), en lo que se refiere a:

1.2.- ENCARGO

Se redacta la presente Modificación Puntual, por encargo de los propietarios de dos fincas incluidas en el sector de Suelo Consolidado, y afectadas por la ficha de la Actuación Aislada AA-26 de las NORMAS URBANISTICAS DE AGREDA (Calle Cerrillo).

1.3.- PROPIEDAD

D. RAFAEL OMEÑACA MAYOR con D.N.I. nº 72.872.430-N, residente en Calle Venerable 38, 1º dch de Agreda (Soria) y D. ANGEL MARTINEZ DELGADO con D.N.I. nº 16.754.152-D, residente en Calle Travesía de San Juan, 2, 2º, de Agreda (Soria)

1.4.- FINCAS

Las mencionadas fincas se encuentran ubicadas en la denominada Calle Subida al Cerrillo de Agreda (Soria), en los números 6 y 8.

FINCAS A EXCLUIR DEL SECTOR DE SUELO CONSOLIDADO AA-26				
Finca Nº Calle	Referencia Catastral	Propiedad	Superficie Terreno	Superficie construida
6	9246009WM8394N0001IZ	D. RAFAEL OMEÑACA MAYOR	228 m2	---
8	9246001WM8394N0001TZ	D. ANGEL MARTINEZ DELGADO	236 m2	708 m2

NOTA: Actualmente la finca sita en la Calle Subida al Cerrillo, nº 6, perteneciente a D. Rafael Omeñaca Mayor, tiene una superficie de 192 m2, (Según medición), al haber cedido ya la parte correspondiente al vial de 10 metros de nueva creación, quedando como resultado un solar con un frente de fachada a la Calle Subida al Cerrillo de 14,7 m y de 13,05 m en su frente a la Calle de nueva creación.

1.5.- SITUACION ACTUAL

Actualmente los terrenos se encuentran ubicados dentro del Sector de Actuación Aislada denominada AA-26, siendo los parámetros urbanísticos de aplicación los recogidos en la ficha correspondiente.

1.6.- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

Según el artículo 58 de la Ley 5/1999 (Ley de Urbanismo de Castilla y León):
Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se consideraran como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

Al amparo del mencionado artículo se propone la siguiente ***MODIFICACION PUNTUAL:***

Se propone la exclusión del Sector de Suelo Consolidado AA-26 de las referidas fincas catastrales nº 9246009WM8394N0001IZ y nº 9246001WM8394N0001TZ, Manteniendo su afectación por la Ordenanza R3. Vivienda Unifamiliar
--

1.7.- JUSTIFICACION

1.- Se propone la exclusión de ambas fincas, ya que ambas tienen lindes físicos con la Calle Subida al Cerrillo, y de acuerdo con el artículo 24 del Real Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ambas han adquirido su condición de solar, ya que están en suelo urbano legalmente conformado y dividido, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente y cuentan con:

a) Acceso por vía urbana que cumple con las siguientes determinaciones:

- 1.- Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público
- 2.- Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico
- 3.- Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.
- 4.- Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico.

- 1.- Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
- 2.- Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
- 3.- Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
- 4.- Alumbrado público.
- 5.- Telecomunicaciones.

2.- Debido a la situación económica actual, hace muy difícil que a corto-medio plazo se desarrolle el sector AA-26, tal y como está programado, considerando que la exclusión y posterior desarrollo de las dos fincas se hace más viable al poder llegar a ser parcelas directamente edificables, por su consideración de solar, al amparo del artículo 24 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y no suponer ningún perjuicio urbanístico al resto del sector del que se segregan.

1.6.- MODIFICACION PROPUESTA

La modificación que se propone consiste en excluir las mencionadas fincas del resto del Sector AA-26,

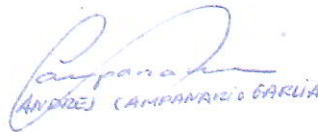
La superficie del resto del Sector AA-26, sufrirá únicamente modificación en cuanto a superficie total del mismo, al restar la superficie de las fincas que se excluyen, pasando de una superficie total de 6.365 m², a una superficie total de 5.901 m², una vez suprimida la superficie de las dos parcelas a excluir.

Quedando el resto de parámetros urbanísticos que figuran en la ficha de ACTUACION AISLADA AA-26, sin modificación alguna.

Las fincas excluidas mantendrán su actual clasificación R3, (ORDENANZA R3. Vivienda Unifamiliar)

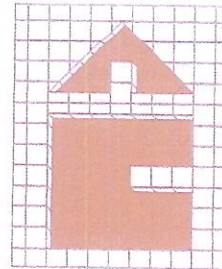
En Soria a 15 de Septiembre de 2015

El Arquitecto:



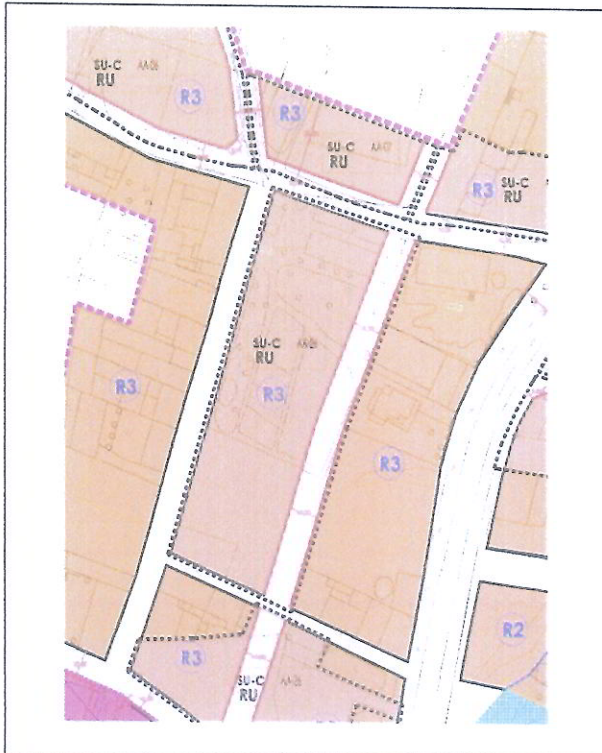
ANDRES CAMPANARIO GARCIA

Fdo.: D. ANDRES CAMPANARIO GARCIA

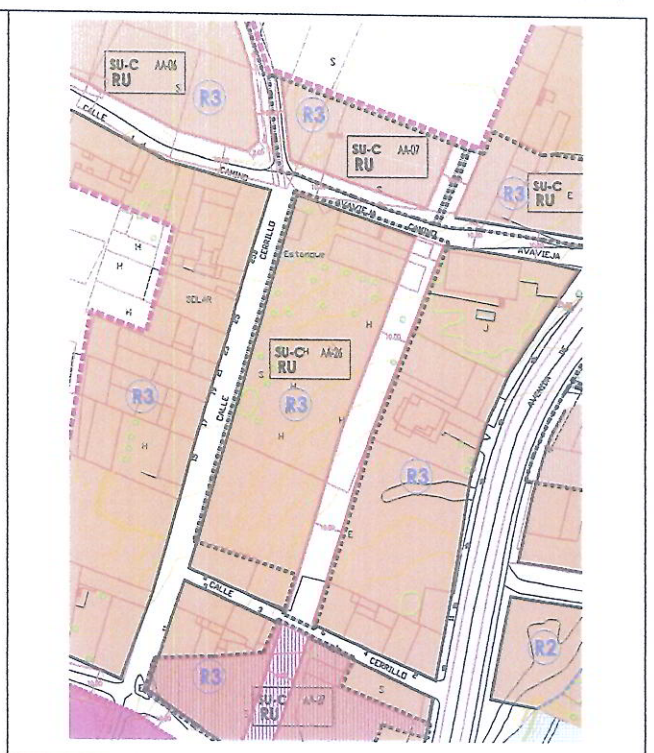


Digitally signed by NOMBRE
CAMPANARIO GARCIA
ANDRES - NIF 16787511H
DN: CN = NOMBRE
CAMPANARIO GARCIA
ANDRES - NIF 16787511H,
C = es, O = FNMT, OU =
fnmt clase 2 ca
Date: 2015.09.16 09:34:20
+02'00'

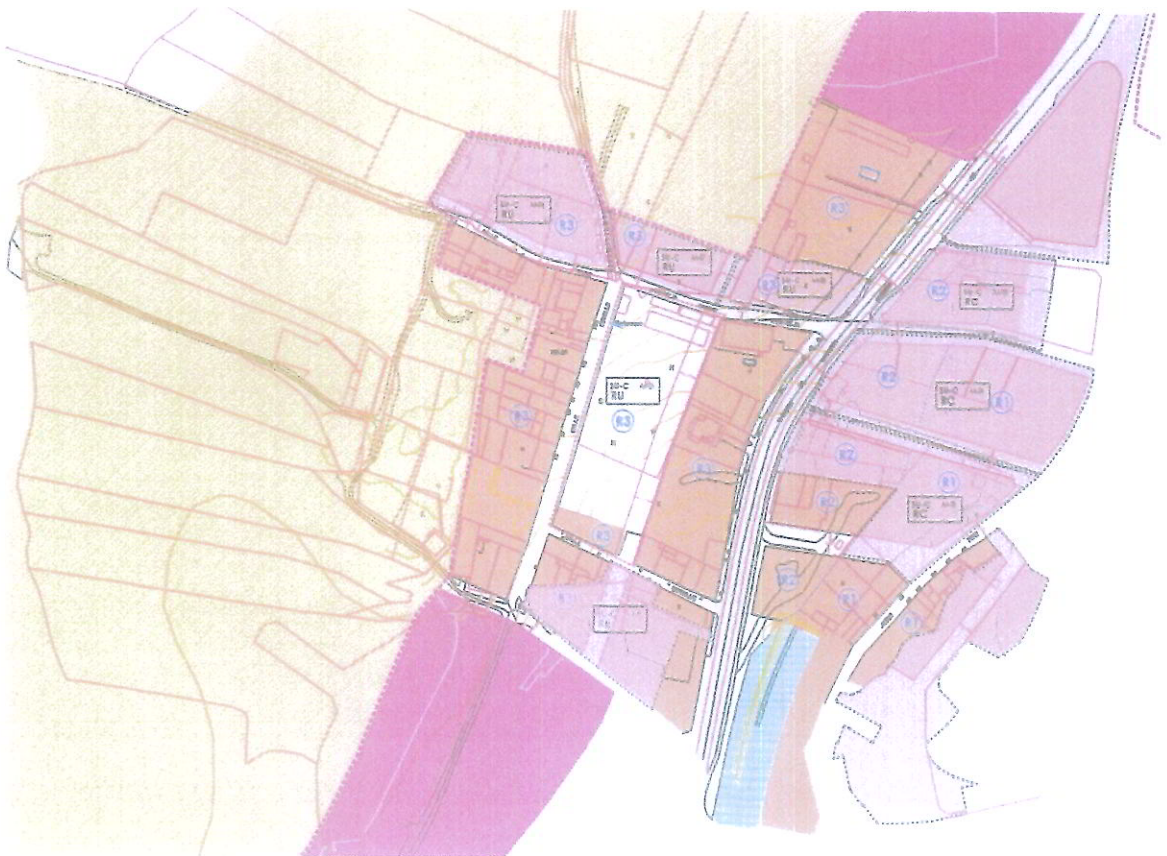
1. PLANO SITUACION Y FICHAS



FICHA AA-26 ACTUAL



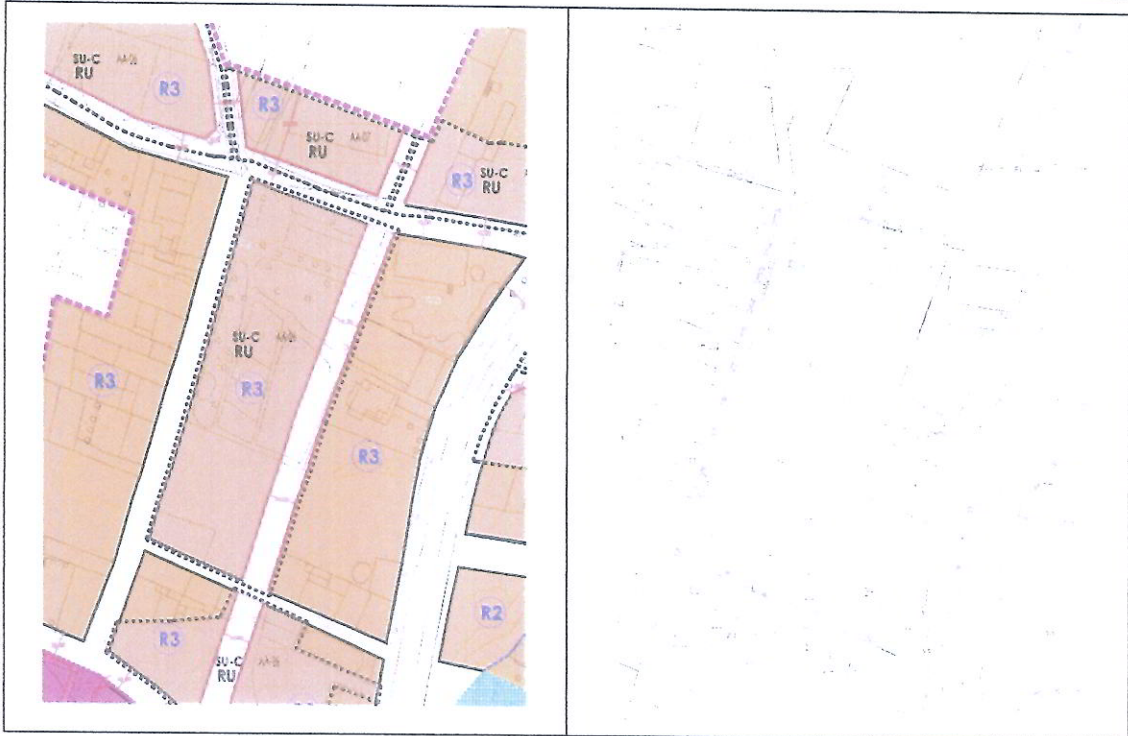
FICHA AA-26 MODIFICADA



PLANO SITUACION

FICHA DE ACTUACION AISLADA ACTUAL

SITUACIÓN:	Calle Cerrillo	A.A.-26	
SUPERFICIE TOTAL:	6.365 m ²		
SUPERFICIE PARCELA NETA (DESPUÉS DE CESIONES):	5.032 m ²		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA.*	según Ordenanza		
USO PREDOMINANTE:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. RU	CLASIFICACIÓN DE SUELO:	SU-C
NÚMEMO MÁXIMO DE VIVIENDAS PREVISTO:	no se establece		



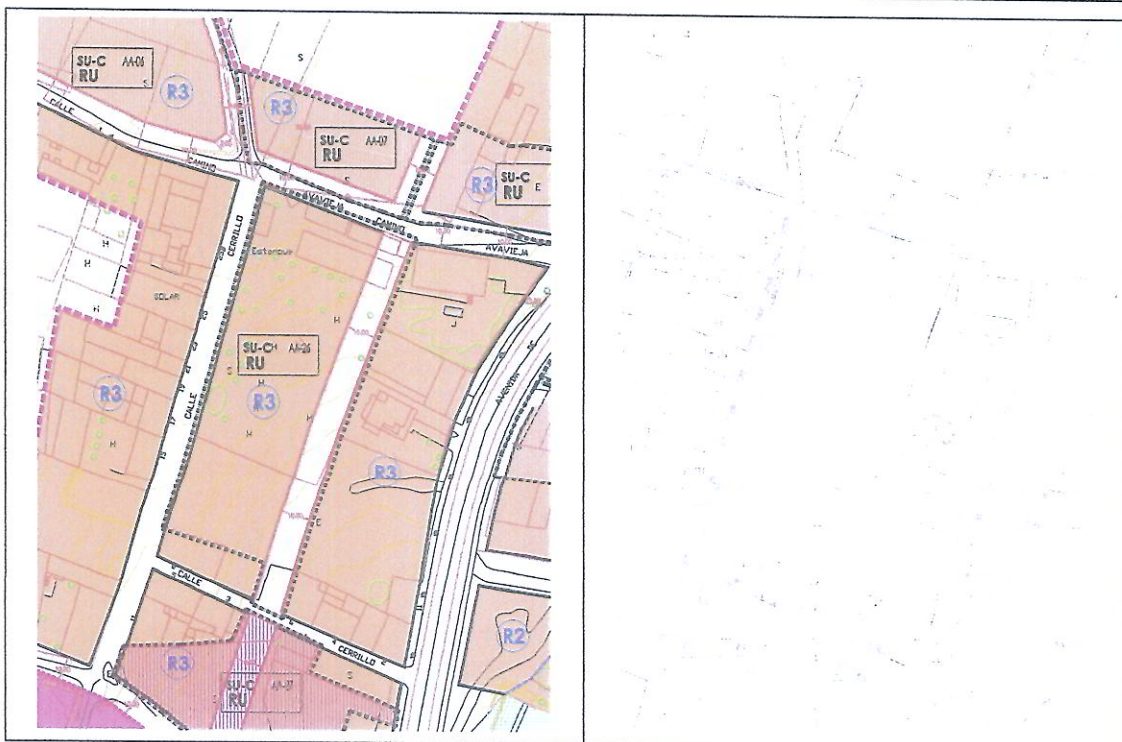
PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ORDENANZA R3. VIVIENDA UNIFAMILIAR
CESIONES / DOTACIONES	
Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	A DEFINIR EN PROYECTO NORMALIZACIÓN / URBANIZACIÓN
VÍAS PÚBLICAS (m ²):	1.333 m ²
SERVICIOS URBANOS:	A DEFINIR EN PROYECTO NORMALIZACIÓN / URBANIZACIÓN
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (m ²):	-
EQUIPAMIENTOS (m ²):	-
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	

TRAMITACIÓN Y GESTIÓN	
DOCUMENTOS DE GESTIÓN / OTROS:	PROYECTO DE NORMALIZACIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAZOS	
URBANIZACIÓN	NO SE ESTABLECE
CESIÓN	NO SE ESTABLECE
EDIFICACIÓN	NO SE ESTABLECE

OBJETIVOS. OBSERVACIONES	
Se plantean los siguientes objetivos:	
-	Completar y rematar la urbanización en la zona.
-	Mejorar la red viaria en este emplazamiento, de acuerdo a las previsiones del planeamiento urbanístico anterior.

FICHA DE ACTUACION AISLADA MODIFICADA

SITUACIÓN:	Calle Cerrillo	A.A.-26
SUPERFICIE TOTAL:	5.901 m ²	
SUPERFICIE PARCELA NETA (DESPUÉS DE CESIONES):	4.568 m ²	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:*	según Ordenanza	
USO PREDOMINANTE:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. RU	CLASIFICACIÓN DE SUELO: SU-C
NÚMEMO MÁXIMO DE VIVIENDAS PREVISTO:	no se establece	



PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ORDENANZA R3. VIVIENDA UNIFAMILIAR
CESIONES / DOTACIONES	
Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	A DEFINIR EN PROYECTO NORMALIZACIÓN / URBANIZACIÓN
VÍAS PÚBLICAS (m ²):	1.333 m ²
SERVICIOS URBANOS:	A DEFINIR EN PROYECTO NORMALIZACIÓN / URBANIZACIÓN
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: (m ²):	-
EQUIPAMIENTOS (m ²):	-
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	

TRAMITACIÓN Y GESTIÓN	
DOCUMENTOS DE GESTIÓN / OTROS:	PROYECTO DE NORMALIZACIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAZOS	
URBANIZACIÓN	NO SE ESTABLECE
CESIÓN	NO SE ESTABLECE
EDIFICACIÓN	NO SE ESTABLECE

OBJETIVOS. OBSERVACIONES
Se plantean los siguientes objetivos: <ul style="list-style-type: none"> - Completar y rematar la urbanización en la zona. - Mejorar la red viaria en este emplazamiento, de acuerdo a las previsiones del planeamiento urbanístico anterior.

2. DOCUMENTACION CATASTRAL – FINCAS



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de AGREDA Provincia de SORIA

E: 1/500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9246001WM8394N0001TZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SUBIDA AL CERRILLO 8 Es:1 Pl:00 Pl:IZ
42100 AGREDA [SORIA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Industrial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1970

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
708

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL SUBIDA AL CERRILLO 8 AGREDA [SORIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
708

SUPERFICIE SUELO (m²)
236

TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalero	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	E	00	01	236
ALMACEN	E	01	01	236
ALMACEN	E	02	01	236



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

Jueves, 20 de Agosto de 2015

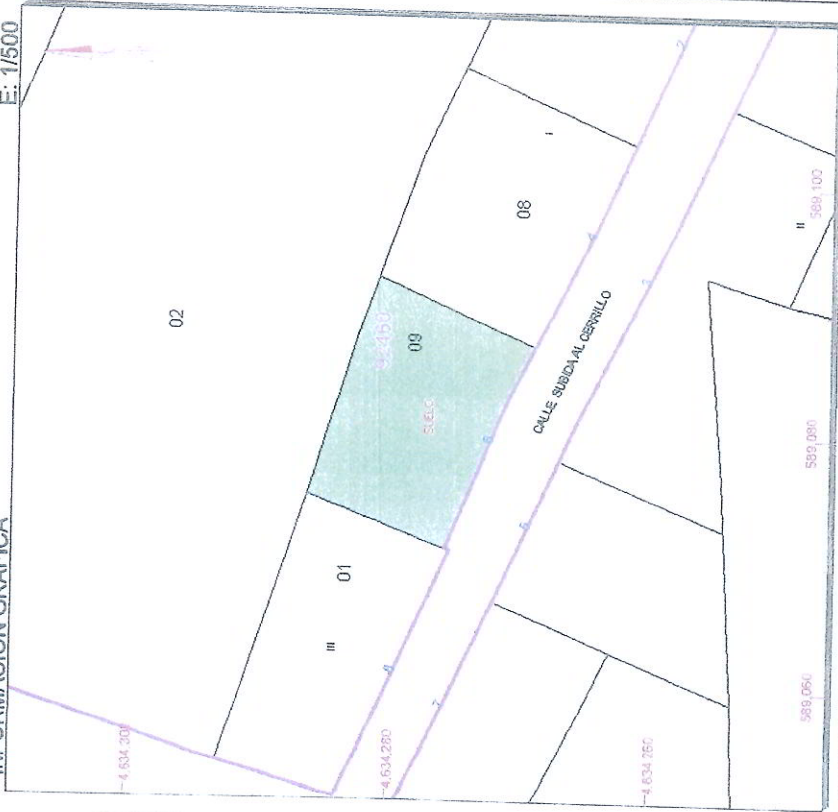
- 589,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de AGREDA Provincia de SORIA

E: 1/500

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

Jueves, 20 de Agosto de 2015

589.100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 E TRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO
Sede Electrónica
del Catastro

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9246009WM8394N00011Z

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL SUBIDA AL CERRILLO 6 Suelo		
	42100 AGREDA [SORIA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL SUBIDA AL CERRILLO 6		
	AGREDA [SORIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar
	228		

CAPÍTULO 5. ORDENANZA R 3 Vivienda Unifamiliar

Artículo 204. Ámbito de aplicación

La Ordenanza R3, Vivienda Unifamiliar afecta a las zonas de expansión de Agreda, más allá del Conjunto Histórico y su entorno, correspondientes a desarrollos de vivienda unifamiliar, a excepción de las correspondientes al Cerro de la Horca, la Dehesa y carretera de Tarazona, que cuentan con ordenanzas propias, basadas en las definidas en los instrumentos de planeamiento que desarrollaron estos ámbitos.

Se ha indicado en los planos de ordenación, con la clave R3, las manzanas o parcelas afectadas por esta Ordenanza.

Artículo 205. Condiciones de la parcela y de volumen

CONDICIONES DE PARCELA Y VOLUMEN		ORDENANZA R3
Tipologías Edificatorias	Vivienda aislada. Vivienda pareada. Vivienda adosada o en hilera.	
Parcela mínima	Se establece una parcela mínima en función de la tipología: Vivienda aislada: 300 metros cuadrados y frente mínimo de 10 metros. Vivienda pareada: 200 metros cuadrados y frente mínimo de 8 metros. Vivienda adosada: 100 metros cuadrados y frente mínimo de 5 metros.	
Alineaciones	Las señaladas en los planos de ordenación.	
Retranqueos	<p>Vivienda aislada: Presentará un retranqueo mínimo de 3 metros a cualquier lindero.</p> <p>Vivienda pareada:</p> <p><u>Lindero frontal</u> (alineación oficial): la edificación puede ajustarse a la alineación. En caso de optar por retranqueo, éste será de al menos 3 metros. Se seguirá la misma solución en cada una de las dos viviendas pareadas.</p> <p><u>Lindero lateral</u>: la edificación se retranqueará al menos 3 metros de los linderos laterales, salvo en promociones conjuntas, en las que se podrá reducir el retranqueo a 2 metros.</p> <p><u>Lindero trasero</u>: la edificación se retranqueará al menos 3 metros del lindero trasero.</p> <p>Vivienda adosada:</p> <p><u>Lindero frontal</u> (alineación oficial): la edificación puede ajustarse a la alineación. En caso de optar por retranqueo, éste será de al menos 3 metros. Se seguirá la misma solución en cada manzana o promoción conjunta, no pudiendo quedar medianeras al descubierto.</p> <p><u>Lindero trasero</u>: las edificaciones se retranquearán al menos 3 metros del lindero trasero, salvo cuando las edificaciones pertenecientes a una urbanización existente presenten de forma mayoritaria soluciones de adosamiento, en cuyo caso la edificación podrá reproducir la solución dominante.</p>	

Como Secretaria del Ayuntamiento de Agreda (Soria) CERTIFICO que el Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2012, ha aprobado inicialmente la Revisión y adaptación a la legislación urbanística vigente de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Agreda (Normas Urbanísticas Municipales) y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Agreda. Que el Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2014, ha aprobado provisionalmente la Revisión y adaptación a la legislación urbanística vigente de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Agreda (Normas Urbanísticas Municipales) y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Agreda. En Agreda, a 28 de noviembre de 2014.

L.A. SECRETARIA

	Los retranqueos señalados se refieren a las plantas sobre rasante, no teniendo carácter obligatorio en plantas bajo rasante.
Fondo máximo	Los fondos serán libres, salvo que se fijen expresamente de forma gráfica alineaciones interiores o áreas de movimiento de la edificación, debiendo respetarse los retranqueos establecidos. No se podrán dejar medianeras al descubierto.
Salientes /Vuelos	Se admiten los vuelos cerrados con un fondo máximo de 1/10 del ancho de la calle, sin superar 1 metro,.
Entrantes	Se admiten los entrantes, según las condiciones establecidas en el Art. 109. <i>Entrantes</i> .
Alturas	<p>Altura máxima de cornisa: 6,50 metros</p> <p>Altura máxima de cumbrera: No podrá exceder en más de 4 metros la altura de cornisa.</p> <p>Numero máximo de plantas: 2 plantas (baja más una). Se admite el aprovechamiento bajo cubierta de uso residencial.</p> <p>Numero mínimo de plantas: 1 planta.</p> <p>Áticos: Se admiten los áticos retranqueados al .menos 3 metros respecto de las fachadas del edificio.</p> <p>Altura mínima de planta: 3 metros en plantas bajas en usos no residenciales y 2,50 metros en usos residenciales en cualquier planta.</p>
Cubiertas	<p>Se admiten las cubiertas inclinadas con pendientes máximas de 45°, así como las cubiertas planas.</p> <p>Construcciones por encima de la altura máxima: Las señaladas en el Art.107. <i>Cubiertas. Construcciones por encima de la altura máxima permitida</i></p> <p>Aleros: los aleros presentarán un vuelo máximo de 1,20 metros.</p>
Ocupación máxima de parcela	<p>Se establece una ocupación máxima en función de la tipología:</p> <p>Vivienda aislada: 50%.</p> <p>Vivienda pareada: 60%.</p> <p>Vivienda adosada: 80%.</p> <p>La ocupación bajo rasante no puede exceder la ocupación sobre rasante, salvo en espacios destinados a aparcamiento, a accesos al aparcamiento o a instalaciones.</p>
Edificabilidad máxima	<p>Se establece una edificabilidad máxima en función de la tipología:</p> <p>Vivienda aislada: 0,8 m²/m².</p> <p>Vivienda pareada: 1 m²/m².</p> <p>Vivienda adosada: 1,5 m²/m².</p>

Como Secretaría del Ayuntamiento de Agreda (Sora) CERTIFICO Que el Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2012, ha aprobado inicialmente la Revisión y adaptación a la legislación urbanística vigente de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Agreda (Normas Urbanísticas Municipales) y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Agreda. Que el Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2014, ha aprobado provisionalmente la Revisión y adaptación a la legislación urbanística vigente de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Agreda (Normas Urbanísticas Municipales) y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Agreda En Agreda, a 28 de noviembre de 2014.
LA SECRETARIA

Artículo 206. Condiciones de Uso

Para la aplicación de las determinaciones relativas a los usos, se atenderá a lo dispuesto en el Título II. Condiciones de los Usos.

CONDICIONES DE USO.		ORDENANZA R3
Uso Predominante	Residencial Unifamiliar (RU)	
Usos Compatibles	Residencial Comunitario (RCO) Terciario (T), en las condiciones de situación expuestas en los Art. 63, 64, 66, 67, 68 y 69 para los siguientes usos pormenorizados y/o elementales: - TO1. Oficinas Técnicas. - TH1. Hoteles, Hostales, Pensiones y otras actividades análogas, destinadas de forma fundamental a prestar alojamiento. - TH2 Bares y Restaurantes, o establecimientos análogos. - TP. Locales de Reunión Privada. - TC1. Pequeño comercio - TA1. Aparcamientos de vehículos en superficie exterior. - TA2 Aparcamientos interiores vinculados al uso del edificio - TS1. Despachos médicos - TS2 Clínicas veterinarias - TS3 Academias. - TS4. Peluquerías, centros de estética o análogos. Espacios Libres Públicos (EL) Equipamiento (EQ)	
Usos prohibidos	Los no señalados como predominante o compatibles.	
Aparcamientos	Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda.	

Artículo 207. Condiciones Estéticas

CONDICIONES ESTÉTICAS		ORDENANZA R3
Composición de fachadas	El diseño de las fachadas será libre. En el caso de urbanizaciones consolidadas, el diseño general se adecuará al entorno, con el objeto de conseguir una solución armónica.	
Materiales y sistemas constructivos	La elección de materiales y sistemas constructivos será libre, siempre que se empleen soluciones diseñadas específicamente para cada elemento. En el caso de urbanizaciones consolidadas, se optará por materiales de color y textura análogos a las dominantes. Cerramientos de parcela. Los cerramientos de parcelas cumplirán las condiciones que establece el Art. 116 <i>Cerramientos.</i> , salvo en la altura máxima de los mismos, que no podrá superar los 2 metros, de los cuales el primer metro podrá ser opaco, estando el resto del cerramiento constituido por soluciones de tipo ligero y permeable, tales como verjas metálicas o celosías, vidrios o elementos vegetales.	

Como Secretario del Ayuntamiento de Agreda (Soria) CERTIFICO que el Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2012, ha aprobado inicialmente la Revisión y adaptación a la legislación urbanística vigente de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Agreda (Normas Urbanísticas Municipales) y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Agreda. Que el Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2014, ha aprobado provisionalmente la Revisión y adaptación a la legislación urbanística vigente de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Agreda (Normas Urbanísticas Municipales) y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Agreda. En Agreda, a 28 de noviembre de 2014.
 LA SECRETARÍA