



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE FUENTELESAZ DE SORIA (SORIA)

CERTIFICACIÓN de la Secretaría del Ayuntamiento de Fuentelsaz de Soria (Soria), relativa a la aprobación definitiva del Proyecto de Normalización para la actuación aislada UN-4. Expte.: 42/2026.

D. Gregorio Casas Carretero, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Fuentelsaz de Soria –Soria–.

CERTIFICO:

1.– Que en Sesión Ordinaria celebrada por el Pleno de este Ayuntamiento con fecha 21 de mayo de 2026, entre otros se adoptó el siguiente asunto:

V.– APROBACIÓN INICIAL, SI PROCEDE, PROYECTO NORMALIZACIÓN PARA LA ACTUACIÓN AISLADA UN-4 EN FUENTELESAZ DE SORIA.

Por el Sr. Alcalde-Presidente se da cuenta a los reunidos del Proyecto Normalización para la Actuación Aislada UN-4 en Fuentelsaz de Soria, redactado por A2 Arquitectura, Diseño y Obras de Soria S.L (D^a Sonia Moreno de Miguel”, que tiene por objeto delimitar como Unidad de Normalización UN-4 una parte de la parcela aportada -n.º 1795, parcela 5015 del, polígono 4 «Arrañales», Referencia Catastral 42142A004050150000TO, suelo urbano consolidado de acuerdo con las vigentes NNUUMM-, con el fin de adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano a las determinaciones de las NNUUMM, para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar y proceder a su posterior edificación.

Examinada la documentación que la acompaña, y de conformidad con el artículo 251.3.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por unanimidad de los señores Concejales y en todo caso mayoría absoluta, se acuerda:

Primero. Aprobar inicialmente el Proyecto de Normalización:

<i>Autor</i>	Sonia Moreno de Miguel
<i>Colegio oficial</i>	Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Soria
<i>Número</i>	2932
<i>Fecha</i>	Mayo 2026
<i>CSV</i>	

Segundo. Suspender el otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito de la unidad de normalización hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del Proyecto de Normalización.

Tercero. Publicar en el Boletín Oficial de Castilla y León por un periodo de un mes a los efectos de que los interesados puedan presentar las alegaciones que estimen oportunas. Asimismo, se estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://fuentelsazdesoria.sedelectronica.es>].

Cuarto. Notificar el presente Acuerdo a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad para que presenten las alegaciones que estimen pertinentes.

Quinto. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 251.3. f), no será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal. Las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.

2.– Con fecha 26 de mayo de 2027, fue publicado el acuerdo, arriba referenciado, por en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 98 y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Fuentelsaz de Soria, abriéndose un periodo de información pública de un mes, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 251.3. a) del vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero.

3.–Transcurrido el periodo de información pública NO ha sido presentada alegación ni reclamación alguna ni se han introducido cambios tras la aprobación inicial al Proyecto Normalización para la Actuación Aislada UN-4 en Fuentelsaz de Soria, redactado por A2 Arquitectura, Diseño y Obras de Soria S.L (D.ª Sonia Moreno de Miguel”, que tiene por objeto delimitar como Unidad de Normalización UN-4 una parte de la parcela aportada –n.º 1795, parcela 5015 del, polígono 4 «Arrañales», Referencia Catastral 42142A004050150000TO, suelo urbano consolidado de acuerdo con las vigentes NNUUMM–, con el fin de adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano a las determinaciones de las NNUUMM, para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar y proceder a su posterior edificación.

4.– De conformidad con lo establecido en el artículo 251.3. f) del vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, la aprobación inicial del Proyecto Normalización para la Actuación Aislada UN-4 en Fuentelsaz de Soria (Soria), queda elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal. Las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.

Y para que conste y surta efectos, expido la presente certificación, con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento.

Fuentelsaz de Soria, 2 de julio de 2026.

El Secretario,

Fdo.: GREGORIO CASAS CARRETERO

V.º B.º

El Alcalde,

Fdo.: RAÚL GONZÁLEZ HERNÁNDEZ



PROYECTO
NORMALIZACION
PARA LA ACTUACION
AISLADA UN-4.
FUENTE SAZ DE SORIA

MAYO 2026

CALLE PILON Nº 4
PEDRAJAS (SORIA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE
FUENTE SAZ DE SORIA

ARQUITECTO: SONIA MORENO DE MIGUEL

A2 Arquitectura, Diseño y Obras de Soria s.l.
a2ar@a2ar.es



PROYECTO NORMALIZACION PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTELESAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

PROYECTO
NORMALIZACION
PARA LA ACTUACION
AISLADA UN-4.
FUENTELESAZ DE
SORIA

MAYO 2026

POLIGONO 4 PARCELA 5015
FUENTELESAZ DE SORIA (SORIA)

MEMORIA JUSTIFICATIVA



PROYECTO NORMALIZACION PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTE SAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. DATOS GENERALES
 - 1.1 Autor del encargo
 - 1.2 Autor de la memoria
 - 1.3 Legislación aplicable
 - 1.4. información previa
2. DETERMINACIONES DE NORMALIZACIÓN
 - 2.1. Objetivo y contenido
 - 2.2. Delimitación de la unidad de normalización
 - 2.3. Estructura parcelaria e identificación catastral
 - 2.4. Relación de propietarios y otros titulares de derechos
 - 2.5. Fincas normalizadas-resultantes
 - 2.6. Determinaciones de planeamiento aplicables
3. CONCLUSION
4. FICHA CATASTRAL Y REGISTRAL
5. PLANOS

PROYECTO NORMALIZACION PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTELSAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. DATOS GENERALES

1.1. AUTOR DEL ENCARGO

La presente memoria se realiza por encargo del Ayuntamiento de Fuentelsaz de Soria con CIF número **P4214300H**, con domicilio a efectos de notificaciones en **Calle Plaza S/n Fuentelsaz de Soria, SORIA, C.P. 42170**.

1.2. AUTOR DE LA MEMORIA

Es autor de la presente memoria

Arquitecto:	Nombre:	Sonia Moreno de Miguel
	Colegiado:	Nº 2932 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este en su demarcación de Soria.
	Dirección:	Calle Marqués de Vadillo nº 5 4º despacho 11
	Localidad:	Soria
	Teléfono:	975 703710 y 671667500
	NIF:	xxxxxxxxx

1.3 LEGISLACIÓN APLICABLE.

Teniendo en cuenta que el presente proyecto de Normalización tiene como base legal los preceptos contenidos en la legislación urbanística y de Ordenación del Territorio vigentes que se cita a continuación, se acompaña la relación las de aplicaciones,

Legislación Estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Real Decreto Legislativo 1/2004, De 5 De Marzo, Por El Que Se Aprueba El Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954

Legislación Autonómica:

- Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León LU/99
- Ley 10/2002, de 10 de Julio, de Modificación de la Ley de Urbanismo LM/02
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Regeneración Urbana de Castilla y León
- Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León
- Ley 13/2003, de 23 de Diciembre Modificación de la Ley de Ordenación del Territorio
- Decreto 22/2004, de 29 de Enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León RU 22/04

Planeamiento Municipal:

Nomas Urbanísticas Municipales de Fuentelsaz de Soria
Aprobadas Definitivamente 29 de mayo de 2025
B.O.C.Y.L. 22.06.25

PROYECTO NORMALIZACIÓN PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTE SAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

El presente Proyecto de Normalización de acuerdo al art. 218 apartado b), delimita como actual Unidad de Normalización UN-4 una parte de la parcela aportada (ver ficha catastral), con el fin de adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano a las determinaciones de las NNUUMM, para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar y proceder a su posterior edificación.

Las unidades de normalización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización. Estas unidades pueden delimitarse y modificarse:

a) En el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, así como en sus revisiones y modificaciones, conforme a los criterios señalados en el artículo 97. En particular, las modificaciones de planeamiento cuyo único objeto sea la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización, sin alterar otras determinaciones, pueden tramitarse por el procedimiento del artículo 171.

b) En el propio Proyecto de Normalización, aplicando los mismos criterios

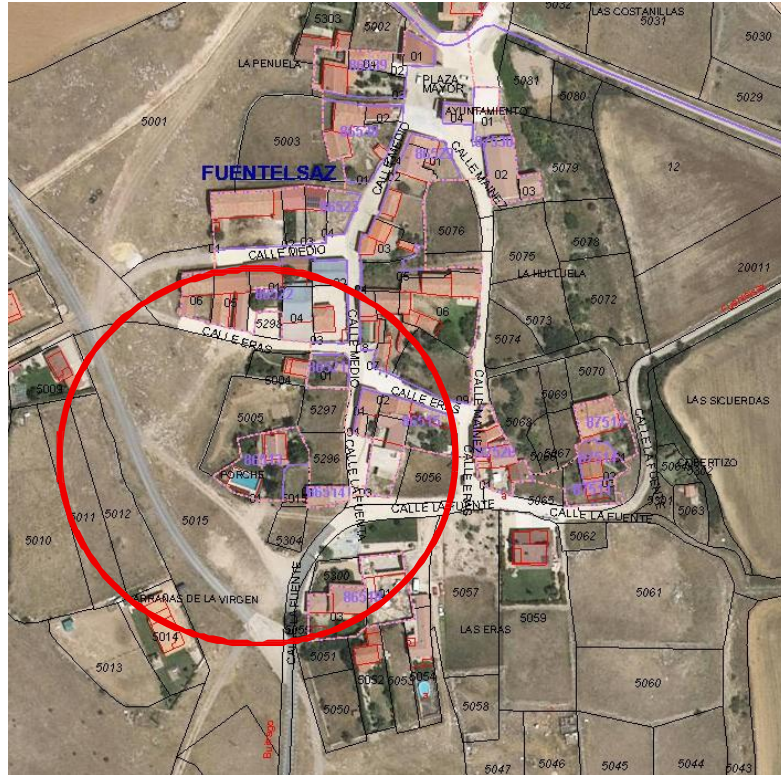
En la actualidad, no existen en el ámbito edificaciones a eliminar, para respetar así los retranqueos indicados, la cesión de terrenos y la delimitación de las parcelas resultantes objeto del presente proyecto. Los terrenos objeto de la normalización forman parte del Suelo Urbano Consolidado

De acuerdo con la ficha de las NNUUMM el espacio de cesión para vías públicas será de 700,22 m², realizado el levantamiento de las parcelas, la cesión de viales será inferior, aproximadamente 649,32 m², lo cual se reflejará en el proyecto de urbanización correspondiente.

PROYECTO NORMALIZACION PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTELSAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA



La parcela objeto de la Unidad de Normalización tiene forma irregular y se sitúa sobre parte de la parcela con referencia catastral 42143A004050150000TO denominada polígono 4 parcela 5015. Arrañales. Fuentelsaz de Soria.
La unidad de normalización presenta una superficie de 2.332,22 m² y la parcela aportada 7.373 m², lo que supone un 31,63% de la misma. De acuerdo con la Clasificación dada por las NNUUMM se trata de una finca de SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Se ha realizado levantamiento topográfico y, según lo establecido en el Art. 219 del RUCyL punto 2 b) se permitirá la adaptación material exigida entre la realidad física de los terrenos y la ficha, si no se produce una variación de superficie superior al 5%.

PROYECTO NORMALIZACIÓN PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTEZAS DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA	
SITUACIÓN: Calle Eras, Calle la Fuente	UN-4
SUPERFICIE TOTAL: (m ²) 2.332,22	
SUP. PARCELA NETA (DESPUES DE CESIÓN): (m ²) 1.632,00	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (m ² / m ²) 0,90	
USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. RU	CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SU-C
NÚMERO MAX. DE VIVIENDAS PREVISTO: 5	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ORDENANZA R2
CESIONES / DOTACIONES	
Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	A DEFINIR EN PROYECTO NORMALIZACIÓN / URBANIZACIÓN
VÍAS PÚBLICAS: (m ²)	700,22
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"> - Consolidar la urbanización de la zona. - Evitar la presencia de espacios degradados en el casco urbano. - Mejorar la red viaria en este emplazamiento. 	

PROYECTO NORMALIZACION PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTE SAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

2. DETERMINACIONES DE NORMALIZACION

2.1. OBJETIVO Y CONTENIDO

Este Proyecto de Normalización para la ejecución de la actuación aislada UN-4" se ajusta al contenido y reglas establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 219 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), respectivamente. Con respecto al primero, el proyecto de normalización debe contener los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa.
- b) Delimitación de la unidad de normalización, cuando no esté delimitada por el instrumento de planeamiento general o si se modifican los límites allí previstos. No se modifican los límites descritos en el planeamiento general
- c) Relación de los propietarios y otros titulares de derechos según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad, con indicación de los domicilios de todos ellos a efectos de notificaciones.
- d) Identificación registral con certificación de titularidad y cargas incluidas en la unidad, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas, o en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de la propiedad.
- e) Documentos de información que incluyan al menos un plano a escala 1:500, que reflejen la situación de la unidad, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicables.
- f) Documentos sobre la normalización, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que identifiquen con precisión las fincas normalizadas y el aprovechamiento que les corresponde.

El objeto de este Proyecto de Normalización consiste en programar la ejecución de la actuación correspondiente al ámbito de la UN-4 con el fin de establecer, de conformidad con el artículo 216 del RUCyL y siguientes, la normalización de este espacio y definir las fincas resultantes, sin aumentar el número de viviendas máximo previsto, sino que se disminuye en una vivienda, sin establecer determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que están vigentes.

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

No existen cargas o derechos sobre las fincas de origen.

De acuerdo con el criterio que suministra el artículo 210 a) del RUCyL, se establecen actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado. De este modo, los propietarios de las parcelas resultantes de esta Actuación de Normalización deberán hacerse cargo de la urbanización de las parcelas cedidas devenidas de este proceso

2.2 DELIMITACION DE LA UNIDAD DE NORMALIZACION

La Actuación Aislada UN-4 está integrada por parte de una única parcela catastral como finca inicial aportada.

Tiene una superficie de 2.322,22 m² de los cuales existe una cesión para vía pública de 700,22 m², tras el levantamiento topográfico realizado la cesión para viales se establece en 649,32 m² por lo que la superficie de parcela neta después de la cesión es de 1.682,90 m².

La edificabilidad máxima permitida es de 0,90 m²/m² (1.514,61m²)

PROYECTO NORMALIZACION PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTE SAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.3 ESTRUCTURA PARCELARIA E IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

FINCA APORTADA: nº1795

Datos registrales: Tomo 2698, Libro 27, Folio 152

polígono 4 parcela 5015. Arrañales

Referencia Catastral: 42143A004050150000T0

Clase: URBANO CONSOLIDADO de acuerdo con las NNUUMM.

Uso: Residencial Vivienda.

Calificación: Ordenanza R2. Residencial en ampliación de casco

Superficie real según el levantamiento topográfico: 1.682,90 m²

No presenta delimitaciones físicas, en la parte norte no presenta aceras por lo que las parcelas resultantes se llevan en continuidad con las edificaciones existentes en la Calle Eras.

Se delimita por el norte por la calle eras y el polígono 4 parcela 9046, por el sur por la parcela 5017 del polígono 4, por el este por las parcelas 5004, 5005 del polígono 4, la situada en la Calle Fuente, 7 con referencia catastral 8651301WM4385S0001TJ y la propia calle La fuente y por el oeste con las parcelas 5009, 5012, 5014 del polígono 4.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 4 Parcela 5015
ARRAÑALES. FUENTE SAZ DE SORIA (SORIA)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	E- Pastos	02	7.373

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 42143A004050150000T0

PARCELA

Superficie gráfica: 7.373 m²
Participación del inmueble:
Tipo:

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: SORIA 1
Código registral único: 42006001574942 Fecha coordinación: 09/11/2022

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"

Viernes, 1 de Mayo de 2026

PROYECTO NORMALIZACION PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTELSAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.4. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y OTROS TITULARES DE DERECHOS

La propiedad de la finca corresponde al 100 % al ayuntamiento de Fuentelsaz de Soria tal y como figura en el Registro de Propiedad.

A tal efecto, el único propietario acredita, tal y como se hace constar en el presente documento, ser propietario de la parcela y consiente la tramitación del presente documento de Proyecto de Normalización

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

2.5. FINCAS NORMALIZADAS RESULTANTES

A continuación, se describen la totalidad, (5) de las fincas resultantes que el planeamiento de desarrollo prevé para el ámbito de la Unidad de Normalización UN-4 de las NNUUMM.

PARCELA RESULTANTE 1

Identificación: PR-1

Calificación/uso: Residencial

Naturaleza: Urbana

Superficie: 373,24 m²

Linderos: Norte_ Viario público de nueva creación PRv-5 en línea poligonal de 19,15 m

Sur_ parcela Resultante PR-4 en línea recta de 7,11 m

Este_ parcela Resultante PR-2 en línea recta de 26,36 m

Oeste_ Viario público de nueva creación PRv-5 en línea poligonal curva de 25,12

Aprovechamiento urbanístico: Se reconoce una edificabilidad de BAJA MAS UNA PLANTA en una superficie de 173,07 m²/, Edificabilidad= 335,92 m²c para el uso predominante y compatibles permitidos en la Ordenanza Edificación en Áreas de Ampliación de Casco (R2)

Propiedad: Ayuntamiento de Fuentelsaz de Soria. Cargas de Urbanización de viario público

PARCELA RESULTANTE 2

Identificación: PR-2

Calificación/uso: Residencial

Naturaleza: Urbana

Superficie: 378,55 m²

Linderos: Norte_ Viario público de nueva creación PRv-5 en línea recta de 14,00 m

Sur_ parcela Resultante PR-4 en línea recta de 14,00 m

Este_ parcela Resultante PR-3 en línea recta de 27,72 m

Oeste_ parcela Resultante PR-1 en línea recta de 27,72 m

Aprovechamiento urbanístico: Se reconoce una edificabilidad de BAJA MAS UNA PLANTA en una superficie de 168,24 m²/, Edificabilidad= 340,70 m²c para el uso predominante y compatibles permitidos en la Ordenanza Edificación en Áreas de Ampliación de Casco (R2)

PROYECTO NORMALIZACION PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTELSAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

Propiedad: Ayuntamiento de Fuentelsaz de Soria. Cargas de Urbanización de viario público

PARCELA RESULTANTE 3

Identificación: PR-3

Calificación/uso: Residencial

Naturaleza: Urbana

Superficie: 437,28 m²

Linderos: Norte_ Viario público de nueva creación PRv-5 en línea recta de 18,64 m

Sur_ parcela Resultante PR-4 en línea recta de 13,16 m

Este_ parcela existente polígono 4 parcela 5005 con referencia catastral

42143A004050050000TG en línea recta de 17,75 y parcela existente polígono 4

parcela 5004 con referencia catastral 42143A004050040000TY en línea recta de

10,65 m

Oeste_ parcela Resultante PR-1 en línea recta de 27,72 m

Aprovechamiento urbanístico: Se reconoce una edificabilidad de BAJA MAS UNA PLANTA en una superficie de 193,68 m²/, Edificabilidad= 393,55 m²c para el uso predominante y compatibles permitidos en la Ordenanza Edificación en Áreas de Ampliación de Casco (R2)

Propiedad: Ayuntamiento de Fuentelsaz de Soria. Cargas de Urbanización de viario público

PARCELA RESULTANTE 4

Identificación: PR-4

Calificación/uso: Residencial

Naturaleza: Urbana

Superficie: 493,83 m²

Linderos: Norte_ parcelas Resultantes PR-1, PR-2 y PR-3 en línea recta de 34,28 m

Suroeste_ Viario público de nueva creación PRv-5 en línea poligonal curva de 42,10 m

Este_ parcela existente polígono 4 parcela 5005 con referencia catastral

42143A004050050000TG en línea recta de 22,51 m

Aprovechamiento urbanístico: Se reconoce una edificabilidad de BAJA MAS UNA PLANTA en una superficie de 241,58 m²/, Edificabilidad= 444,44 m²c para el uso predominante y compatibles permitidos en la Ordenanza Edificación en Áreas de Ampliación de Casco (R2)

Propiedad: Ayuntamiento de Fuentelsaz de Soria. Cargas de Urbanización de viario público

PARCELA RESULTANTE 5

Identificación: PRv-5

Calificación/uso: Viario Publico

Naturaleza: Urbana

Superficie: 649,32 m²

Aprovechamiento urbanístico: Sin aprovechamiento Urbanístico

Propiedad: Ayuntamiento de Fuentelsaz de Soria. Sin cargas de urbanización.

PROYECTO NORMALIZACIÓN PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTEALSAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.6. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO APLICABLES

En cuanto a los usos de las parcelas resultantes objeto, por medio de la ordenación detallada de las NNUUMM. se encontrarán afectadas y reguladas por las definiciones establecidas en el artículo 119.

Artículo 119. Ordenanza de Edificación en Áreas de Ampliación de Casco (R2) Esta Ordenanza engloba la mayoría de las parcelas donde predominan las edificaciones de nueva creación, generalmente en los bordes del núcleo en vacíos internos de los mismos. En esta Ordenanza la densidad permitida es menor.

1. Tipología edificatoria La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la vivienda unifamiliar, que podrá ser aislada, pareada o adosada, con las compatibilidades correspondientes. Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en este artículo y en las Normas, ya sea por condiciones de volumen, posición, estéticas o de uso, o que vean afectadas sus alineaciones, se considerarán disconformes con el planeamiento, excepto aquellas que expresamente se declaren fuera de ordenación.

2. Condiciones de edificación

Edificabilidad máxima_ la definida en cada parcela

Parcela mínima: 180 m² o la actual si ésta fuese menor. Una sola vivienda por parcela. El frente mínimo de parcela será de 10 metros.

Ocupación de la parcela: La ocupación no será superior al 50%. En el resto de la parcela no edificada, se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 30% de la superficie libre de la parcela.

Frente mínimo de fachada: 10,00 metros o el actual si éste fuese menor 12,00 metros para vivienda aislada, 10,00 metros para pareada. Fondo máximo edificable No se establece.

Altura máxima: 7 metros hasta cornisa, deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores. En número de plantas, será de Baja + 1 + Bajocubierta. Cuerpos volados a fachada: No se admiten cuerpos cerrados de fábrica, pero sí miradores ligeros. Terrazas y balcones: Hasta 100 centímetros o la décima parte del ancho de la calle (si sobresale a la acera). Aleros: Hasta 115 centímetros o la décima parte del ancho de la calle (si sobresale a la acera).

3. Condiciones de posición de la edificación.

Alineaciones:

Son alineaciones de parcela, definidas en el correspondiente plano de ordenación detallada que podrán ser modificadas si se realiza una figura de planeamiento de desarrollo.

Retranqueos:

A la alineación oficial y a los linderos laterales: 3 m. al frente de parcela. En Vivienda Unifamiliar aislada o pareada la alineación se considera de parcela en lugar de edificación y el retranqueo lateral si existe deberá ser de 3 m.

PROYECTO NORMALIZACION PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTE SAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas por estas Normas.

La altura de la edificación se fija en un máximo de 7 m. a la parte inferior del alero de cubierta, debiendo cumplir no obstante las condiciones de ancho de calle establecidas en la Normativa General

La altura de la edificación se medirá en el frente y fondo de la misma, desde la acera y/o el terreno natural.

Retranqueo a fachada: 3 metros.

Retranqueos laterales: 3 metros mínimo en los casos de edificación aislada o pareada (en el lateral no medianero).

Retranqueo de fondo: 3 metros mínimo.

Cubierta: Pendiente máxima de 45 %.

Garajes: 1 plaza por vivienda, salvo si por causas de tamaño y/o forma de la parcela, éste no se puede desarrollar en el interior de la misma, sólo en las parcelas ya existentes del Suelo Urbano Consolidado.

Otras: Los retranqueos deberán estar ajardinados, así como los espacios libres privados, al menos en un 30% de su superficie.

Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 30 años existentes en las parcelas.

Los vallados exteriores tendrán carácter y tratamiento homogéneos a lo largo de cada fachada; en las fachadas a calle la altura máxima es de 2,20 metros, con un antepecho o cerramiento de fábrica no superior a 1,5 metros

4. Condiciones de uso

El uso predominante es el residencial con su régimen de compatibilidades y prohibiciones. Usos compatibles: El uso equipamiento se permite en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos. También se permite el uso garaje y aparcamiento. Edificaciones de uso industrial, agropecuario y pequeños talleres.

5. Condiciones Estéticas

Se ajustará a lo establecido en la Normativa General.

3 CONCLUSION

Con el presente documento se pretende la Normalización de fincas en la AA-5 cumpliendo las condiciones exigidas por la legislación urbanística

En Soria, a mayo de 2.026.

MORENO DE
MIGUEL SONIA
- 72882294D

Firmado
digitalmente por
MORENO DE MIGUEL
SONIA - 72882294D

Fdo.: Sonia Moreno de Miguel

PROYECTO NORMALIZACION PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTE SAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

4. FICHA CATASTRAL Y REGISTRAL

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 42143A004050150000TO

PARCELA

Superficie gráfica: 7.373 m²
Participación del inmueble:
Tipo:

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: SORIA 1
Código registral único: 42006001574942
Fecha coordinación: 05/11/2022
Viernes, 1 de Mayo de 2026

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

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 4 Parcela 5015
ARRAÑES. FUENTE SAZ DE SORIA (SORIA)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO	Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
	0	L- Pastos	02	7.373

PROYECTO NORMALIZACION PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTELESAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 09/04/2026 09.03:02
Solicitud: 312
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE FUENTELESAZ DE SORIA
Interés Legítimo: El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

FINCA DE FUENTELESAZ DE SORIA N°: 1795
C.R.U.: 42006001574942

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2698 **Libro:** 27 **Folio:** 152 **Inscripción:** 1

DESCRIPCION

RÚSTICA: Finca destinada a pastos en el paraje Arraños del ayuntamiento de Fuentelsaz de Soria. Es la parcela 5015 del polígono 4. Tiene una superficie de setenta y tres áreas y setenta y tres centiáreas. Linda: al Norte, con la parcela 9046 del polígono 4 y calle Las Eras de Fuentelsaz de Soria; fondo o Sur, con las parcelas 5018, 5017 y 9005 del polígono 4; derecha o Este con parcela 9005, 5016, 5005, 5004 del polígono 4 y calle La Fuente de Fuentelsaz de Soria, y a la izquierda u Oeste con parcela 5009, 5012, 5014 y 87 del polígono 4.

Referencia Catastral: 42143A004050150000TO

Coordinado con catastro a fecha nueve de noviembre del año dos mil veintidós.

URL GEOPORTAL:

<https://geoportal.registradores.org/geoportal/idufir/42006001574942>



COORDENADAS:

SRID=25830;MULTIPOLYGON (((548490.04 4634958.64, 548491.01 4634958.37, 548491.78 4634958.15, 548496.62 4634958.2, 548501.31 4634958.24, 548501.09 4634957.19, 548500.62 4634955.63, 548500.56 4634955.09, 548499.29 4634953.72,

PROYECTO NORMALIZACION PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTEALSAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

548496.44 4634945.1, 548495.54 4634942.39, 548495.15 4634941.2, 548498.16
4634940.3, 548508.63 4634937.19, 548511.47 4634955.03, 548511.53 4634955.45,
548522.63 4634955.89, 548522.56 4634957.13, 548527.42 4634957.84, 548527.39
4634957.68, 548526.99 4634956.51, 548526.48 4634955.52, 548525.84 4634954.63,
548525.02 4634953.77, 548523.94 4634952.78, 548522.51 4634951.47, 548520.67
4634949.73, 548518.55 4634947.57, 548516.31 4634945.07, 548514.08 4634942.3,
548511.96 4634939.35, 548510.01 4634936.29, 548508.3 4634933.24, 548506.87
4634930.45, 548505.75 4634928.2, 548504.96 4634926.68, 548504.45 4634925.69,
548504.12 4634924.93, 548503.91 4634924.09, 548503.73 4634922.96, 548503.44
4634920.25, 548503.28 4634918.9, 548502.96 4634915.79, 548502.64 4634912.01,
548502.34 4634907.59, 548502.08 4634902.62, 548501.89 4634897.17, 548501.77
4634891.27, 548500.87 4634885.43, 548487.16 4634875.97, 548459.23 4634854.95,
548469.76 4634882.43, 548470.51 4634884.61, 548472.29 4634889.81, 548469.1
4634898.07, 548465.26 4634907.47, 548456.96 4634926.28, 548452.94 4634934.83,
548444.6 4634951.54, 548443.87 4634952.84, 548442.21 4634955.78, 548440.54
4634960.64, 548438.75 4634962.69, 548436.44 4634967.88, 548434.91 4634975.1,
548433.51 4634981.75, 548429.67 4634989.68, 548427.1 4634998.57, 548426.31
4635000.54, 548416.72 4635023.52, 548421.35 4635025.42, 548429.58 4635027.93,
548436.04 4635029.04, 548441.3 4635029.26, 548451.64 4635028.13, 548479.85
4635021.65, 548483.43 4635020.87, 548487.53 4635019.89, 548489.75 4635019.42,
548486.12 4635007.54, 548480.43 4635008.05, 548475.58 4634991.11, 548470.03
4634976.19, 548467.59 4634970.57, 548472.96 4634967.59, 548478.41 4634963.46,
548481.61 4634961.03, 548466.26 4634959.71, 548490.04 4634958.64))



TITULARES ACTUALES

Nombre : AYUNTAMIENTO DE FUENTEALSAZ DE SORIA
C.I.F. : P4214300H
Título : Dominio
Naturaleza del Derecho : Propiedad
Participación : **el pleno dominio con carácter patrimonial sin destino especificado**
Fecha Documento : 04 de octubre de 2022
Autoridad : Ayuntamiento de Fuentesalz de Soria
Sede Autoridad : Fuentesalz de Soria.
Inscripción : 1ª
Fecha inscripción : 26/10/22
Tomo/Libro/Folio : 2698/27/152

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

PROYECTO NORMALIZACION PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTELSAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

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

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

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



PROYECTO NORMALIZACION PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTELSAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA

Sujeta a las limitaciones del Artículo 207 de la Ley Hipotecaria desde veintiséis de octubre del año dos mil veintidós.

Inscripción 1ª de fecha 26 de octubre de 2022, al Tomo 2.698, Libro 27, Folio 152.

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.

Número de Arancel: 4.1.F. Honorarios: (incluido I.V.A.): 3,64 euros

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

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene

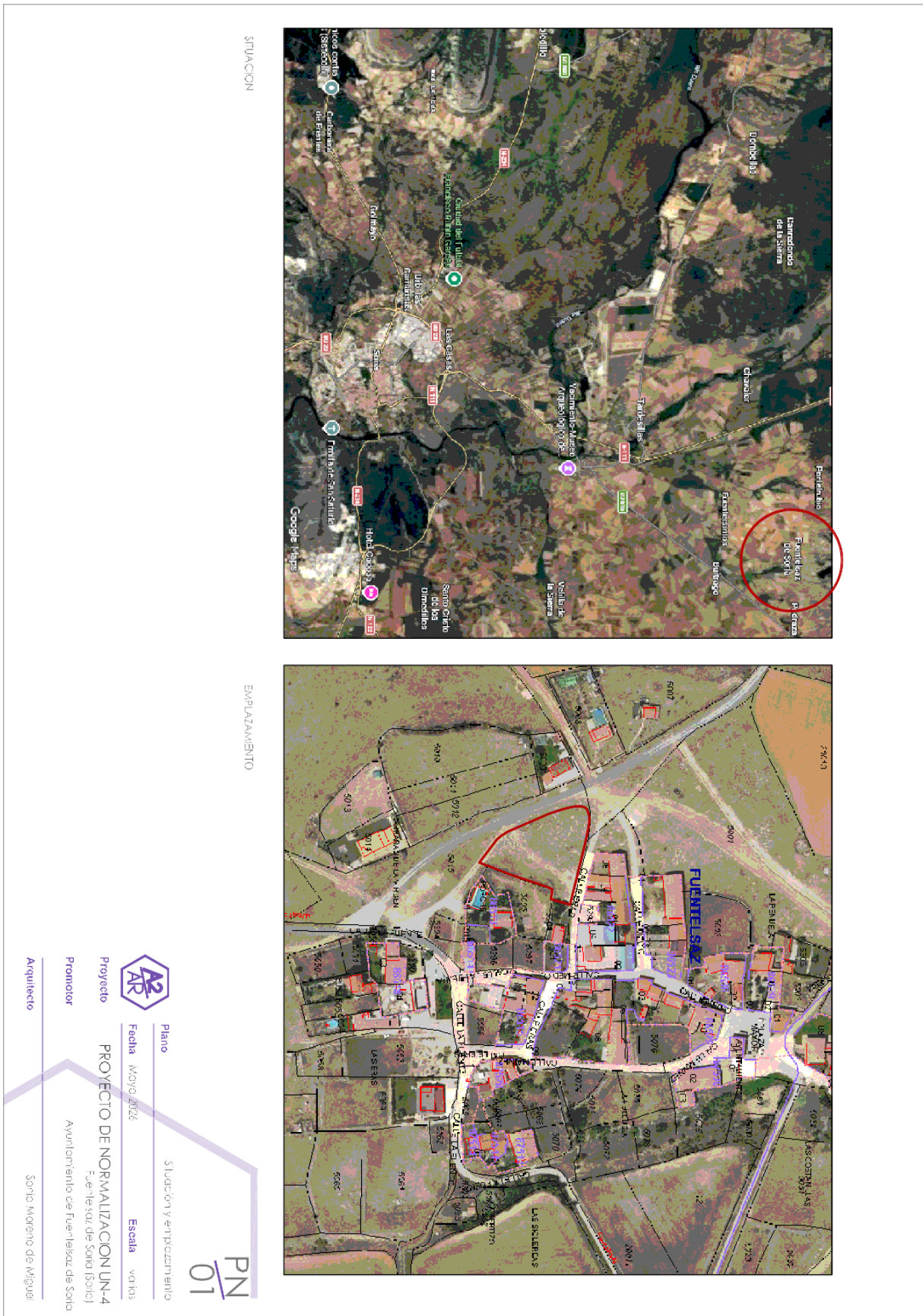
PROYECTO NORMALIZACION PARA LA ACTUACION AISLADA UN-4
FUENTE SAZ DE SORIA. SORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

5. PLANOS

- Situación y emplazamiento
- Plano de las normas urbanísticas (inicial y modificado)
- Delimitación parcelas resultantes



PLANO DE ORDENACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

PLANO MODIFICADO DE ORDENACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

PN
02

PLANO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

AR
AR

Plano Mayo 2026

Fecha Mayo 2026

Escala varios

Proyecto PROYECTO DE NORMALIZACION UN-4

Promotor Ayuntamiento de Fuentes de Soria

Arquitecto Sonia Moreno de Miguel

