

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN
UNIDAD DE NORMALIZACIÓN “PRADO MOLINILLO”

Calle Molinillo nº22

VALDEAVELLANO DE TERA (SORIA)

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEAVELLANO DE TERA

ARQUITECTO: IGNACIO CABRERIZO DE MARCO · Col. nº2694

AGOSTO de 2026

DN-M.I: MEMORIA INFORMATIVA

MI-I.- ANTECEDENTES

De conformidad a lo establecido en el Estudio de Detalle redactado para este ámbito, que delimita la Unidad de Normalización "Prado Molinillo", sita en la Calle Molinillo nº22 de Valdeavellano de Tera (Soria), se redacta el presente Proyecto de Normalización y Urbanización.

MI-I.A.- OBJETO

El objeto del presente PROYECTO de NORMALIZACIÓN es la realización de la gestión urbanística y programar la ejecución de las Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización sobre la parcela de titularidad municipal que conforma la Unidad de Normalización "Prado Molinillo", a fin de obtener las parcelas destinadas a Vivienda de Protección Oficial previstas en el Estudio de Detalle y dotarlas de la condición de solar.

MI-I.B.- AUTOR

El presente PROYECTO de NORMALIZACIÓN ha sido realizado por D. IGNACIO CABRERIZO DE MARCO, Arquitecto, colegiado nº2694, perteneciente a la Demarcación de Soria del Colegio de Arquitectos de Castilla y León Este, con domicilio profesional en la Calle Santa Luisa de Marillac nº5 bajo de Soria.

MI-I.C.- ENCARGO

El encargo se realiza por el Excmo. Ayuntamiento de Valdeavellano de Tera, propietario único de la parcela que conforma la Unidad de Normalización.

MI-I.D.- LEGITIMIDAD

Viene determinada en el Artículo 217 (Iniciativa y modos de gestión) del RUCyL, de forma que las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el apartado a) del artículo 191 asume la condición de urbanizador, como es el caso, al ser el Ayuntamiento de Valdeavellano de Tera el propietario único y promotor de la actuación.

MI-II.- MARCO TERRITORIAL

MI-II.A.- SITUACIÓN

El ámbito objeto del presente PROYECTO de NORMALIZACIÓN se encuentra situado en la Calle Molinillo nº22 de Valdeavellano de Tera (Soria), parcela conocida en la localidad como “Prado Molinillo”, con referencia catastral 5236010WM3453N0001KW. Linda al Norte con las parcelas municipales de los números 18 y 20 de la Calle Molinillo; al Sur con parcela de titularidad privada (Calle Molinillo nº26); al Este con la propia Calle Molinillo; y al Oeste con curso de agua y sus márgenes, jurisdicción de la Confederación Hidrográfica del Duero.

MI-II.B.- MORFOLOGÍA y TOPOGRAFÍA

Se trata de un área de forma sensiblemente rectangular, con un frente a la Calle Molinillo de aproximadamente 26,50 metros y una superficie de 5.414,00 m². Respecto a la topografía, es sensiblemente llana, acorde con la rasante de la Calle Molinillo que conforma su frente.

MI-II.C.- PARCELARIO y ESTADO de la PROPIEDAD

A continuación, se hace un análisis del parcelario desde el punto de vista de los títulos, catastral y de la realidad de las fincas.

MI-II.C.1.- Datos de Títulos y Registrales

La parcela que conforma el ámbito de la presente Unidad de Normalización “Prado Molinillo” y su titular son los siguientes. La realidad de la finca coincide con su descripción catastral y registral.

CUADRO de PROPIETARIOS — Unidad de Normalización “Prado Molinillo”			
Propietario	Referencia Catastral	Superficie / Edificabilidad	% Unidad de Normalización
AYUNTAMIENTO DE VALDEAVELLANO DE TERA	5236010WM3453N0001KW	5.414,00 m² / 703,20 m²	100 %
TOTAL		5.414,00 m² / 703,20 m²	100 %

MI-II.C.2.- Descripción de la FINCA APORTADA

A continuación, se realiza la descripción de la única Finca Aportada:

FINCA APORTADA Nº1

REFERENCIA CATASTRAL	5236010WM3453N0001KW
PROPIETARIO / NIF / Domicilio	AYUNTAMIENTO DE VALDEAVELLANO DE TERA — P4230400F — Plaza Ramón Benito Aceña nº1, 42165 Valdeavellano de Tera (Soria)
DESCRIPCIÓN y LINDEROS	URBANA: Parcela sita en la Calle Molinillo nº22 de Valdeavellano de Tera, con una superficie de cinco mil cuatrocientos catorce metros cuadrados (5.414,00 m²). Linda: Norte, parcelas municipales nº18 y nº20 de la Calle Molinillo; Sur, parcela de titularidad privada (Calle Molinillo nº26); Este, Calle Molinillo; Oeste, curso de agua y sus márgenes (Confederación Hidrográfica del Duero). Datos urbanísticos: Suelo Urbano Consolidado, Zona 2 — Edificación en Áreas de Borde, según las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de Valdeavellano de Tera.
APORTACIÓN	Le corresponde el 100 % del total de los derechos de la Unidad de Normalización.
CUANTÍA DERECHOS	703,20 m² edificables
TÍTULO	Pertenece al Ayuntamiento de Valdeavellano de Tera.
CARGAS	Libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y ocupantes.
DATOS REGISTRALES / CATASTRALES	Valor catastral del suelo: 67.302,88 € (año 2026). Titularidad catastral: Ayuntamiento de Valdeavellano de Tera (100 % de propiedad).

MI-II.C.3.- Datos Catastrales

Según los datos catastrales, la parcela afectada es la siguiente. Las superficies catastrales coinciden con las reales.

TITULAR CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE
AYUNTAMIENTO DE VALDEAVELLANO DE TERA	5236010WM3453N0001KW	CL MOLINILLO 22	5.414,00 m ²
		TOTAL	5.414,00 m ²

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	5236010WM3453N0001KW  
Localización	CL MOLINILLO 22 Suelo 42165 VALDEAVELLANO DE TERA (VALDEAVELLAVO T) (SORIA)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización	CL MOLINILLO 22 VALDEAVELLANO DE TERA (VALDEAVELLAVO T) (SORIA)
Superficie gráfica	5.414 m ²

MI-II.C.4.- Servidumbres y Cargas

La finca aportada se encuentra libre de cargas y gravámenes. No existen servidumbres que trasladar a las fincas resultantes.

MI-II.D.- INFRAESTRUCTURAS

La parcela se encuentra actualmente sin urbanizar en su interior, si bien dispone a pie de parcela, en la Calle Molinillo, de los siguientes servicios urbanísticos:

MI-II.D.1.- Red de Abastecimiento

Dispone de Red Municipal de Abastecimiento de Agua Potable a pie de parcela, en la Calle Molinillo.

MI-II.D.2.- Red de Saneamiento

Dispone de Red Municipal de Saneamiento a pie de parcela, en la Calle Molinillo.

MI-II.D.3.- Red de Electricidad

Dispone de acceso a la Distribución de la Red Eléctrica de Baja Tensión a través de tendido aéreo en la Calle Molinillo.

MI-II.D.4.- Red de Alumbrado Público

La Calle Molinillo cuenta con alumbrado público. El nuevo vial interior precisará la ejecución de una nueva red de alumbrado.

MI-II.D.5.- Red Viaria

El acceso se produce a través de la Calle Molinillo, pavimentada e integrada en la malla urbana. La actuación contempla la apertura de un nuevo ramal de calle interior que dé acceso a las parcelas resultantes destinadas a Vivienda de Protección Oficial.

MI-II.D.6.- Red de Telecomunicaciones

Dispone de acceso a los Servicios de Telecomunicaciones mediante tendido aéreo en la Calle Molinillo.

MI-II.D.7.- Red de Gas

No consta red de gas en el ámbito.

MI-II.D.8.- Mobiliario Urbano y Control de tráfico

La Calle Molinillo dispone de mobiliario urbano en el entorno del ámbito de actuación.

MI-II.D.9.- Red de Transporte Público

No dispone de red de transporte público.

MI-II.E.- EDIFICACIONES

No existen actualmente edificaciones sobre la parcela.

MI-II.F.- DOCUMENTOS GRÁFICOS de INFORMACIÓN

Los documentos de información que se incorporan como Planos de Información reflejan adecuadamente las características relevantes de la Normalización "Prado Molinillo", conforme al art. 219.3.e del RUCyL:

(PI) Planos de Información

I-01.- Situación

I-02.- Catastral

I-03.- Ordenación

O-01.- Fincas Origen

O-02.- Fincas Resultantes

R-02.X.- Fichas

MI-III.- MARCO NORMATIVO

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, así como los instrumentos generales de planeamiento y de desarrollo, serán de aplicación:

MI-III.A.- LEGISLACIÓN APLICABLE

MI-III.A.1.- Normativa Estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- 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.

MI-III.A.2.- Normativa Autonómica

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999) y sus posteriores modificaciones.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y sus posteriores modificaciones, incluido el Decreto 6/2016, de 3 de marzo.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León y sus modificaciones.
- Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 sobre emisión de informes previos.

MI-III.A.3.- Normativa Municipal

- NORMAS URBANÍSTICAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VALDEAVELLANO DE TERA (aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria el 7 de octubre de 2001) y sus modificaciones puntuales.
- ESTUDIO de DETALLE para Apertura de Nueva Calle y Parcelación para Viviendas de Protección Oficial "Prado Molinillo", Calle Molinillo nº22.

MI-III.B.- MARCO LEGAL

La gestión urbanística es el conjunto de instrumentos y procedimientos establecidos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en su Reglamento para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

La Ley 5/1999 y su Reglamento (Decreto 22/2004) proponen, como instrumento de gestión para el suelo urbano consolidado, las actuaciones aisladas, que tienen por objeto la urbanización de los terrenos de suelo urbano a fin de que alcancen la condición de solar, una vez cumplidos los deberes urbanísticos.

Conforme al art. 188 del RUCyL, en suelo urbano consolidado la gestión urbanística puede efectuarse mediante actuaciones aisladas, a desarrollar sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización.

La Unidad de Normalización "Prado Molinillo", cuyas características urbanísticas se definen pormenorizadamente en el Estudio de Detalle aprobado, se gestiona mediante el presente Proyecto de Normalización y Urbanización, que establece sus determinaciones técnicas y económicas (parcelación, obras de urbanización, plazos, etc.). Al ser el Ayuntamiento de Valdeavellano de Tera el propietario único y promotor, asume a su vez la condición de urbanizador.

MI-III.C.- PLANEAMIENTO TERRITORIAL APLICABLE

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aprobado que sea aplicable sobre el ámbito afectado, por lo que el presente PROYECTO de NORMALIZACIÓN no afecta al modelo territorial.

MI-III.D.- AFECCIONES SECTORIALES

MI-III.D.1.- Riesgos Naturales y Tecnológicos

El ámbito no se encuentra dentro de ninguna zona de riesgo natural ni tecnológico delimitada por la administración competente, ni afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

MI-III.D.2.- Afección de Carreteras

El ámbito no se encuentra dentro de la zona de afección de ninguna carretera.

MI-III.D.3.- Afección Dominio Público Hidráulico

La parcela linda por su lindero Oeste con un curso de agua y sus márgenes, bajo jurisdicción de la Confederación Hidrográfica del Duero. Las parcelas resultantes destinadas a Vivienda de Protección Oficial y el nuevo vial se sitúan en el frente Este de la parcela, junto a la Calle Molinillo, fuera de la zona de servidumbre y policía del cauce.

MI-III.D.4.- Afección Forestal

El ámbito no se encuentra dentro de ninguna zona de afección forestal.

MI-III.D.5.- Otras Afecciones Sectoriales

No se conocen otras afecciones sectoriales relevantes que afecten al ámbito del PROYECTO de NORMALIZACIÓN.

MI-IV.- PLANEAMIENTO SOBRE las PARCELAS

La parcela descrita en el punto MI-II.C está afectada por el ESTUDIO de DETALLE para Apertura de Nueva Calle y Parcelación para Viviendas de Protección Oficial "Prado Molinillo" y la asignación de las Ordenanzas de este instrumento (Zona 2 — Edificación en Áreas de Borde), y subsidiariamente por las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de Valdeavellano de Tera.

DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

MV-I.- JUSTIFICACIÓN

La solución que se proyecta se ajusta a las características del resto de viales del municipio. Consiste en la apertura de un nuevo ramal de calle interior, en fondo de saco, que da acceso a las parcelas resultantes destinadas a Vivienda de Protección Oficial, así como en la ejecución de las redes de servicios necesarias (abastecimiento, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y alumbrado) para que dichas parcelas alcancen la condición de solar.

Respecto de la Normalización, al tratarse de una parcela de propietario único (el Ayuntamiento de Valdeavellano de Tera), no es necesaria compensación ni reparto de aprovechamiento entre propietarios. La parcelación interior de la finca matriz da lugar a cuatro parcelas destinadas a Vivienda de Protección Oficial, una parcela de cesión obligatoria destinada a viario público, y el resto de finca matriz, que mantiene su calificación y condición actual.

Los terrenos que quedan fuera de las alineaciones se ceden gratuitamente al municipio como dotaciones urbanísticas públicas, en concreto como nuevo viario de carácter local, según lo definido en el Estudio de Detalle. Las parcelas resultantes destinadas a VPO alcanzarán la condición de solar una vez ejecutadas las obras de urbanización.

MV-II.- DETERMINACIONES de URBANIZACIÓN

Las determinaciones sobre urbanización tienen por objeto la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización, de forma que pueda estimarse su coste, así como su distribución conforme al artículo 242 del RUCyL.

En este documento se establecen las Determinaciones de la Urbanización de la Normalización “Prado Molinillo”. No siendo necesaria la elaboración de un Proyecto de Urbanización autónomo dada la escasa entidad de las obras (art. 243 del RUCyL), se incorporan como obras de urbanización las definidas en la Memoria de Actuaciones de las Obras de Urbanización del nuevo vial de acceso, redactada por el Ingeniero de Caminos D. Ángel Millán de Miguel.

MV-II.A.- OBJETO de las OBRAS de URBANIZACIÓN

Las actuaciones aisladas de urbanización, según el artículo 211.c) del RUCyL, tienen por objeto en este caso completar la urbanización de las parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado que configuran la delimitación del presente Proyecto de Normalización, a fin de edificar los solares descritos y cumplir las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado.

MV-II.B.- PLAZO de ELABORACIÓN del PROYECTO de URBANIZACIÓN

Se elabora conjuntamente en el presente documento. El plazo estimado de ejecución de las obras de urbanización es de TRES MESES, según la Memoria de Actuaciones.

MV-II.C.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS de la URBANIZACIÓN

Las características de la urbanización son las establecidas por las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de Valdeavellano de Tera (Título 5, Normas Generales de Urbanización). Las determinaciones afectan a las siguientes obras:

MV-II.C.1.- OBRAS de VIALIDAD

Apertura de un nuevo ramal de calle, de tipología fondo de saco y sección variable (anchura entre 9,00 y 15,00 m, con aceras a ambos lados de 1,50 m). La calzada se compone de subbase granular de zahorra artificial y pavimento de hormigón HM-20 de 20 cm de espesor; las aceras, de subbase granular, solera de hormigón HM-20 de 10 cm y pavimento de baldosa hidráulica. La delimitación entre calzada y acera se ejecuta con bordillo de hormigón prefabricado.

MV-II.C.2.- REDES de SERVICIOS

Red de distribución de agua (tubería de polietileno de alta densidad, con entronque a la red general de la Calle Molinillo y acometidas domiciliarias); red de saneamiento (tubería de PVC de 160 a 315 mm, pozos de registro, acometidas y sumideros);

canalizaciones de electricidad y de telecomunicaciones (tubos de PVC y arquetas), y red de alumbrado público (conductor de cobre en tubería de PVC, arquetas y luminarias LED). Se completa con la gestión de residuos y la cartelería informativa de obra.

El resto de servicios necesarios se conectan a las redes existentes en la Calle Molinillo. Se adjunta como Anexo I del presente documento la Memoria de Actuaciones de las Obras de Urbanización con su presupuesto.

MV-II.D.- ESTIMACIÓN de los GASTOS de URBANIZACIÓN

Se procede a la determinación de los gastos de urbanización según el artículo 198 del RUCyL: son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística, incluyendo la ejecución material de la urbanización y los gastos complementarios de gestión (elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión, gastos registrales, tributos y tasas, publicaciones y conservación de la urbanización hasta su recepción).

MV-II.D.1.- COSTE de las OBRAS de URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización de la Normalización “Prado Molinillo” consisten fundamentalmente en la apertura del nuevo vial de acceso y la ejecución de las redes de servicios. Su valoración, según el resumen del presupuesto de la Memoria de Actuaciones de las Obras de Urbanización (Anexo I), es la siguiente:

RESUMEN DEL PRESUPUESTO de las OBRAS de URBANIZACIÓN	IMPORTE
Capítulo 1 — Obras construcción nuevo vial	48.000,00 €
Capítulo 2 — Red distribución de agua	9.000,00 €
Capítulo 3 — Red saneamiento	10.000,00 €
Capítulo 4 — Red electricidad	11.000,00 €
Capítulo 5 — Red telecomunicaciones	4.000,00 €
Capítulo 6 — Instalación alumbrado	10.000,00 €
Capítulo 7 — Varios (replanteo, gestión de residuos, seguridad y salud, medidas ambientales)	5.228,97 €
PRESUPUESTO de EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	97.228,97 €
Gastos Generales (13 %)	12.639,77 €
Beneficio Industrial (6 %)	5.833,74 €
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO	115.702,48 €
IVA (21 %)	24.297,52 €
PRESUPUESTO BASE de LICITACIÓN (IVA incluido)	140.000,00 €

Por tanto, el coste de las obras de urbanización asciende a la cantidad de CIENTO CUARENTA MIL EUROS (140.000,00 €), impuestos incluidos.

MV-II.D.2.- GASTOS de GESTIÓN

Los gastos de gestión de la Normalización “Prado Molinillo” son los que se relacionan a continuación. Al no existir edificaciones, no es preciso valorar la extinción de negocios ni de construcciones. Los importes constituyen una estimación a confirmar por la propiedad:

GASTOS de GESTIÓN (estimación)	IMPORTE
Honorarios de redacción del Estudio de Detalle	5.000,00 €
Honorarios de redacción del Proyecto de Normalización	3.500,00 €
Honorarios de redacción y dirección de las obras de urbanización y coordinación de Seguridad y Salud	6.000,00 €
Levantamiento topográfico y deslinde	900,00 €
Gastos notariales, registrales y de inscripción	2.000,00 €
Subtotal servicios (base imponible)	17.400,00 €
IVA (21 %) sobre los servicios	3.654,00 €

Tasas, licencias y publicaciones oficiales — BOCyL (no sujeto a IVA)	1.200,00 €
TOTAL GASTOS de GESTIÓN (IVA incluido)	22.254,00 €

Por tanto, ascienden los Gastos de Gestión a la cantidad de VEINTIDÓS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS (22.254,00 €), IVA incluido. Los honorarios técnicos y servicios profesionales están sujetos al 21 % de IVA; las tasas, licencias y publicaciones oficiales no están sujetas a dicho impuesto.

MV-II-D.3.- VALORACIÓN de las CONSTRUCCIONES INCOMPATIBLES con el PLANEAMIENTO

No hay construcciones que valorar. La parcela se encuentra libre de edificaciones.

MV-II-D.4.- COSTE de MANTENIMIENTO y CONSERVACIÓN

Se evalúa el coste de mantenimiento y conservación de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento en el 1 % del coste de las obras de urbanización, esto es, 1.400,00 €.

MV-II-D.5.- TOTAL GASTOS de URBANIZACIÓN

Así, el total de los gastos de urbanización de la Unidad de Normalización “Prado Molinillo” es:

Coste de las Obras de Urbanización	140.000,00 €
Gastos de Gestión (IVA incluido)	22.254,00 €
Conservación y Mantenimiento (1 %)	1.400,00 €
TOTAL GASTOS de URBANIZACIÓN	163.654,00 €

TOTAL GASTOS de URBANIZACIÓN = 140.000,00 + 22.254,00 + 1.400,00 = 163.654,00 €

Asciende por tanto a la cantidad de CIENTO SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS (163.654,00 €), siendo los gastos de urbanización por m² aportado, impuestos incluidos, la cantidad de 30,23 €/m².

MV-II.E.- CRITERIOS de CONTRATACIÓN de las OBRAS de URBANIZACIÓN

La garantía de urbanización, conforme al art. 202.1 del Decreto 22/2004 y al art. 96.1 de la Ley 5/1999, tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de la actuación urbanística, y se valora en el 5 % de las obras de urbanización, esto es, 7.000,00 €. Se solicitarán tres presupuestos y se adjudicará a la propuesta más ventajosa, conforme a la legislación de contratos del sector público aplicable a la Administración municipal.

MV-III.- DETERMINACIONES de NORMALIZACIÓN

Por aplicación del artículo 219 del RUCyL, los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, cuyo ámbito abarca la delimitación establecida por el Estudio de Detalle de la Normalización “Prado Molinillo”. Así, el presente Proyecto de Normalización:

- Se tramita con posterioridad al instrumento de planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada de la Normalización “Prado Molinillo” (el Estudio de Detalle aprobado).
- No establece determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modifica las vigentes.
- No realiza adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos que produzcan variaciones de superficie superiores al 5 %.

MV-III.A.- PLANEAMIENTO de APLICACIÓN

Son las determinaciones establecidas por el Estudio de Detalle de la Normalización “Prado Molinillo” y, subsidiariamente, la normativa establecida en las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de Valdeavellano de Tera (Zona 2 — Edificación en Áreas de Borde).

MV-III.B.- CONTENIDO de la NORMALIZACIÓN

MV-III.B.1.- CRITERIOS de NORMALIZACIÓN

Para la elaboración del presente Proyecto de Normalización se han seguido las siguientes reglas:

- Se ceden gratuitamente al municipio los terrenos necesarios para la apertura del nuevo viario público.
- No ha sido necesaria compensación alguna, ya que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre la finca normalizada coincide con el permitido sobre la finca de origen, y al tratarse de propietario único no existen variaciones que deban compensarse.
- Se obtienen, mediante la parcelación de la finca matriz, cuatro parcelas destinadas a Vivienda de Protección Oficial que cumplen la parcela mínima para promociones públicas de vivienda social (120 m², frente mínimo de 5 m), una parcela de cesión obligatoria destinada a viario, y el resto de finca matriz, que mantiene su calificación.
- Se aplican las reglas sobre reparcelación establecidas en los artículos 246 a 248 del RUCyL.

MV-III.B.2.- DOCUMENTACIÓN de la NORMALIZACIÓN

Los documentos de que consta el presente Proyecto de Normalización son:

- Memoria y anexos del Proyecto.
- Planos de Información.
- Planos de Parcelas Resultantes.

MV-III.C.- SISTEMA de GESTIÓN

Se establece como sistema de gestión la ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN y URBANIZACIÓN denominada Normalización “Prado Molinillo”, por tratarse de Suelo Urbano Consolidado y por aplicación del artículo 210 del RUCyL. Al ser el Ayuntamiento de Valdeavellano de Tera el propietario único y promotor de la actuación, se desarrolla mediante GESTIÓN PÚBLICA DIRECTA, asumiendo el Ayuntamiento la condición de urbanizador.

MV-III.D.- TRAMITACIÓN

El presente Proyecto de Normalización se tramita con posterioridad al instrumento que establece la ordenación detallada del ámbito, que es el Estudio de Detalle “Prado Molinillo”, según lo establecido en el artículo 219.2 del RUCyL.

MV-III.E.- DERECHOS de LOS PROPIETARIOS

El derecho del propietario se corresponde con la totalidad de la finca aportada, al tratarse de propietario único (Ayuntamiento de Valdeavellano de Tera), definido en el punto MI-II.C del presente documento.

MV-III.E.1.- CRITERIOS para la DEFINICIÓN de DERECHOS

La definición de los derechos se ha realizado conforme al artículo 246 del RUCyL, con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación. Los derechos del propietario son proporcionales a la superficie de su finca de origen. Al ser un único propietario, le corresponde el 100 % de los derechos de la Unidad de Normalización.

MV-III.E.2.- CRITERIOS de ADJUDICACIÓN

La adjudicación de las parcelas resultantes se ha realizado según el artículo 248 del RUCyL, con criterios objetivos y uniformes. Ha sido objeto de adjudicación toda la superficie susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable. El propietario recibe parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que le corresponde, situadas sobre su finca de origen. No se adjudican como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable definida en el planeamiento.

MV-III.F.- GASTOS de URBANIZACIÓN por PARCELA

Las cargas de urbanización que debe sufragar la propiedad, según el punto MV-II-D.5, se asignan exclusivamente entre las parcelas resultantes lucrativas (sin computar el viario público de cesión), en proporción a su aprovechamiento (edificabilidad), conforme al artículo 242 del RUCyL:

Parcela resultante	Superficie	Uso	Edificab.	Gastos Urb.
PRN-1	144,00 m ²	VPO	100,80 m ²	23.458,94 €
PRN-2	144,00 m ²	VPO	100,80 m ²	23.458,94 €
PRN-3	144,00 m ²	VPO	100,80 m ²	23.458,94 €
PRN-4	144,00 m ²	VPO	100,80 m ²	23.458,94 €
PRN-5 (Resto finca matriz)	4.075,90 m ²	Resid. unifamiliar	300,00 m ²	69.818,24 €
Vial (cesión obligatoria)	762,10 m ²	Viario público	0,00 m ²	0,00 €
TOTAL parcelas lucrativas	4.651,90 m²		703,20 m²	163.654,00 €

Al ser el Ayuntamiento de Valdeavellano de Tera el propietario único de todas las parcelas resultantes, la totalidad de los gastos de urbanización (163.654,00 €) recae sobre la Hacienda municipal, sin que proceda reparto ni compensación entre propietarios distintos.

MV-III.G.- VALORACIÓN de DERECHOS

MV-III-G.1.- CRITERIOS de VALORACIÓN de las PARCELAS

La valoración de las parcelas se ha realizado conforme al artículo 247 del RUCyL y al artículo 40 del Real Decreto Legislativo 7/2015, con criterios objetivos y uniformes. Al tratarse de un único propietario, no es necesaria la ponderación de aportaciones entre sujetos distintos para el reparto de beneficios y cargas. Como criterio objetivo de valoración del suelo se adopta el valor catastral del suelo de la finca aportada, que asciende a 67.302,88 € (año 2026), equivalente a una repercusión de 12,43 €/m² de suelo.

Dado que, una vez ejecutada la actuación, las parcelas resultantes adquieren la condición de solar, su valor se determina sumando al valor de la finca de origen el coste de las obras de urbanización, esto es, 67.302,88 € + 140.000,00 € = 207.302,88 €. Este valor se reparte exclusivamente entre las fincas resultantes lucrativas —las cuatro parcelas de Vivienda de Protección Oficial y el resto de finca matriz—, sin computar el viario público de cesión, en proporción a su aprovechamiento (edificabilidad).

MV-III-G.2.- VALORACIÓN de la PARCELA APORTADA

Finca aportada	Superficie	Valoración
Finca matriz (5236010WM3453N0001KW)	5.414,00 m ²	67.302,88 €
TOTAL	5.414,00 m²	67.302,88 €

MV-III-G.3.- VALORACIÓN y ADJUDICACIÓN de las PARCELAS RESULTANTES

Dado que la totalidad de las parcelas resultantes se adjudican al mismo y único propietario (el Ayuntamiento de Valdeavellano de Tera), no es necesaria compensación de derechos. La valoración de las parcelas resultantes lucrativas (valor de origen incrementado en las obras de urbanización), repartida en proporción a su edificabilidad y sin computar el viario público, es la siguiente:

Parcela	Superficie	Edificab.	Valoración
PRN-1	144,00 m²	100,80 m²	29.715,77 €
PRN-2	144,00 m²	100,80 m²	29.715,77 €
PRN-3	144,00 m²	100,80 m²	29.715,77 €
PRN-4	144,00 m²	100,80 m²	29.715,77 €
PRN-5 (Resto matriz)	4.075,90 m²	300,00 m²	88.439,80 €
Vial (cesión)	762,10 m²	0,00 m²	0,00 €
TOTAL parcelas lucrativas	4.651,90 m²	703,20 m²	207.302,88 €

El valor total de las parcelas resultantes lucrativas (207.302,88 €) equivale al valor de la finca de origen (67.302,88 €) incrementado en el coste de las obras de urbanización (140.000,00 €). El viario público, por su carácter de cesión obligatoria al dominio público municipal, se valora en cero euros y no participa en el reparto.

MV-III.H.- CUENTA de LIQUIDACIÓN

Al tratarse de una actuación de propietario único, la cuenta de liquidación no contempla compensaciones entre propietarios. Refleja únicamente los gastos de urbanización a cargo del Ayuntamiento de Valdeavellano de Tera, en su condición de propietario único y urbanizador:

CUENTA de LIQUIDACIÓN — Ayuntamiento de Valdeavellano de Tera	IMPORTE
Valor de las parcelas resultantes lucrativas adjudicadas (origen + obras de urbanización)	207.302,88 €
Gastos de urbanización a sufragar (carga)	- 163.654,00 €
SALDO de la CUENTA (a cargo del Ayuntamiento)	- 163.654,00 €

El saldo de la cuenta de liquidación corresponde a los gastos de urbanización, que serán sufragados íntegramente por el Ayuntamiento de Valdeavellano de Tera.

MV-III.I.- DESCRIPCIÓN de las FINCAS RESULTANTES

A continuación, se procede a la realización de la ficha detallada de cada parcela resultante.

MV-III-I.1.- FINCAS RESULTANTES de CESIÓN GRATUITA

La parcela de cesión gratuita de la Unidad de Normalización “Prado Molinillo” es la siguiente:

FINCA RESULTANTE de CESIÓN OBLIGATORIA — VIAL

PROPIETARIO / NIF / Domicilio	AYUNTAMIENTO DE VALDEAVELLANO DE TERA — P4230400F — Plaza Ramón Benito Aceña nº1, 42165 Valdeavellano de Tera (Soria)
DESCRIPCIÓN y LINDEROS	Terreno destinado a viario público, resultante de la apertura del nuevo ramal de calle interior (en fondo de saco) previsto en el Estudio de Detalle, con una extensión superficial de setecientos sesenta y dos metros cuadrados con diez decímetros cuadrados (762,10 m²). Discurre en sentido Este-Oeste: conecta con la Calle Molinillo por su extremo Este, por donde se produce el acceso, y resuelve el giro de vehículos mediante una glorieta en fondo de saco en su extremo Oeste. Linda: al Norte, con los frentes de las cuatro parcelas destinadas a Vivienda de Protección Oficial (PRN-1 a PRN-4) y con el resto de finca matriz (PRN-5); al Este, con la Calle Molinillo; y al Sur y al Oeste, con el resto de finca matriz (PRN-5), que envuelve el ramal y su glorieta de giro.
USO	VIARIO LOCAL — ORDENANZA RED VIARIA
EDIFICABILIDAD	0,00 m²
VALORACIÓN	0,00 €
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes y, conforme a ley, libre de las afectadas al pago de gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la actuación.
INSCRIPCIÓN	Se inscribirá en el Registro de la Propiedad, en virtud de este Proyecto de Normalización, con carácter de Dominio Público.
CAUSA ADJUDICACIÓN	Por CESIÓN OBLIGATORIA.

MV-III-I.2.- FINCAS RESULTANTES de CARÁCTER PATRIMONIAL

Las parcelas de carácter patrimonial de la Normalización “Prado Molinillo” son las siguientes:

FINCA RESULTANTE PATRIMONIAL — PRN-1

PROPIETARIO / NIF / Domicilio	AYUNTAMIENTO DE VALDEAVELLANO DE TERA — P4230400F — Plaza Ramón Benito Aceña nº1, 42165 Valdeavellano de Tera (Soria). Le corresponde el 100 % de la finca.
DESCRIPCIÓN y LINDEROS	Parcela denominada PRN-1, sita en la Unidad de Normalización “Prado Molinillo”, destinada a uso Residencial Vivienda de Protección Oficial, de forma rectangular, con una extensión superficial de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (144,00 m²), con un frente de 8,00 m y un fondo de 18,00 m. Resultado de la parcelación de la finca matriz (5236010WM3453N0001KW). Es la primera (la más próxima a la Calle Molinillo) de las cuatro parcelas destinadas a VPO. Linda: al Sur, con el nuevo vial de acceso, por donde tiene su frente (8,00 m); al Norte, con el resto de finca matriz (PRN-5) en su lindero posterior (8,00 m); al Este, con el resto de finca matriz (PRN-5), en dirección a la Calle Molinillo y a la parcela catastral 5236011WM3453N0001RW (Calle Molinillo nº20); y al Oeste, con la parcela PRN-2 (VPO). Sus linderos Este y Oeste tienen una longitud de 18,00 m.
USO	RESIDENCIAL — VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL
EDIFICABILIDAD	Le corresponde una edificabilidad de 100,80 m² (ocupación máxima 50,40 m²; 2 plantas), conforme a la Zona 2 — Edificación en Áreas de Borde.
VALORACIÓN	VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS QUINCE EUROS con SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS (29.715,77 €), incluido el valor del suelo de origen y las obras de urbanización.
GASTOS de URBANIZACIÓN	Afectada al pago de gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la actuación por importe de 23.458,94 €.
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes, sin perjuicio de la afección al pago de los gastos de urbanización.
INSCRIPCIÓN	Se inscribirá en el Registro de la Propiedad en virtud de este Proyecto de Normalización, por parcelación de la finca matriz.
CAUSA ADJUDICACIÓN	Por ADJUDICACIÓN del PRESENTE PROYECTO DE NORMALIZACIÓN.

FINCA RESULTANTE PATRIMONIAL — PRN-2

PROPIETARIO / NIF / Domicilio	AYUNTAMIENTO DE VALDEAVELLANO DE TERA — P4230400F — Plaza Ramón Benito Aceña nº1, 42165 Valdeavellano de Tera (Soria). Le corresponde el 100 % de la finca.
DESCRIPCIÓN y LINDEROS	Parcela denominada PRN-2, sita en la Unidad de Normalización “Prado Molinillo”, destinada a uso Residencial Vivienda de Protección Oficial, de forma rectangular, con una extensión superficial de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (144,00 m²), con un frente de 8,00 m y un fondo de 18,00 m. Resultado de la parcelación de la finca matriz (5236010WM3453N0001KW). Es la segunda de las cuatro parcelas destinadas a VPO. Linda: al Sur, con el nuevo vial de acceso, por donde tiene su frente (8,00 m); al Norte, con el resto de finca matriz (PRN-5) en su lindero posterior (8,00 m); al Este, con la parcela PRN-1 (VPO); y al Oeste, con la parcela PRN-3 (VPO). Sus linderos Este y Oeste tienen una longitud de 18,00 m.
USO	RESIDENCIAL — VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL
EDIFICABILIDAD	Le corresponde una edificabilidad de 100,80 m² (ocupación máxima 50,40 m²; 2 plantas), conforme a la Zona 2 — Edificación en Áreas de Borde.
VALORACIÓN	VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS QUINCE EUROS con SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS (29.715,77 €), incluido el valor del suelo de origen y las obras de urbanización.
GASTOS de URBANIZACIÓN	Afectada al pago de gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la actuación por importe de 23.458,94 €.
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes, sin perjuicio de la afección al pago de los gastos de urbanización.
INSCRIPCIÓN	Se inscribirá en el Registro de la Propiedad en virtud de este Proyecto de Normalización, por parcelación de la finca matriz.
CAUSA ADJUDICACIÓN	Por ADJUDICACIÓN del PRESENTE PROYECTO DE NORMALIZACIÓN.

FINCA RESULTANTE PATRIMONIAL — PRN-3

PROPIETARIO / NIF / Domicilio	AYUNTAMIENTO DE VALDEAVELLANO DE TERA — P4230400F — Plaza Ramón Benito Aceña nº1, 42165 Valdeavellano de Tera (Soria). Le corresponde el 100 % de la finca.
DESCRIPCIÓN y LINDEROS	Parcela denominada PRN-3, sita en la Unidad de Normalización “Prado Molinillo”, destinada a uso Residencial Vivienda de Protección Oficial, de forma rectangular, con una extensión superficial de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (144,00 m²), con un frente de 8,00 m y un fondo de 18,00 m. Resultado de la parcelación de la finca matriz (5236010WM3453N0001KW). Es la tercera de las cuatro parcelas destinadas a VPO. Linda: al Sur, con el nuevo vial de acceso, por donde tiene su frente (8,00 m); al Norte, con el resto de finca matriz (PRN-5) en su lindero posterior (8,00 m); al Este, con la parcela PRN-2 (VPO); y al Oeste, con la parcela PRN-4 (VPO). Sus linderos Este y Oeste tienen una longitud de 18,00 m.
USO	RESIDENCIAL — VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL
EDIFICABILIDAD	Le corresponde una edificabilidad de 100,80 m² (ocupación máxima 50,40 m²; 2 plantas), conforme a la Zona 2 — Edificación en Áreas de Borde.
VALORACIÓN	VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS QUINCE EUROS con SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS (29.715,77 €), incluido el valor del suelo de origen y las obras de urbanización.
GASTOS de URBANIZACIÓN	Afectada al pago de gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la actuación por importe de 23.458,94 €.
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes, sin perjuicio de la afección al pago de los gastos de urbanización.
INSCRIPCIÓN	Se inscribirá en el Registro de la Propiedad en virtud de este Proyecto de Normalización, por parcelación de la finca matriz.
CAUSA ADJUDICACIÓN	Por ADJUDICACIÓN del PRESENTE PROYECTO DE NORMALIZACIÓN.

FINCA RESULTANTE PATRIMONIAL — PRN-4

PROPIETARIO / NIF / Domicilio	AYUNTAMIENTO DE VALDEAVELLANO DE TERA — P4230400F — Plaza Ramón Benito Aceña nº1, 42165 Valdeavellano de Tera (Soria). Le corresponde el 100 % de la finca.
DESCRIPCIÓN y LINDEROS	Parcela denominada PRN-4, sita en la Unidad de Normalización “Prado Molinillo”, destinada a uso Residencial Vivienda de Protección Oficial, de forma rectangular, con una extensión superficial de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (144,00 m²), con un frente de 8,00 m y un fondo de 18,00 m. Resultado de la parcelación de la finca matriz (5236010WM3453N0001KW). Es la cuarta (la del fondo del ramal) de las cuatro parcelas destinadas a VPO. Linda: al Sur, con el nuevo vial de acceso, incluida la glorieta de giro en fondo de saco, por donde tiene su frente (8,00 m); al Norte, con el resto de finca matriz (PRN-5) en su lindero posterior (8,00 m); al Este, con la parcela PRN-3 (VPO); y al Oeste, con el resto de finca matriz (PRN-5). Sus linderos Este y Oeste tienen una longitud de 18,00 m.
USO	RESIDENCIAL — VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL
EDIFICABILIDAD	Le corresponde una edificabilidad de 100,80 m² (ocupación máxima 50,40 m²; 2 plantas), conforme a la Zona 2 — Edificación en Áreas de Borde.
VALORACIÓN	VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS QUINCE EUROS con SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS (29.715,77 €), incluido el valor del suelo de origen y las obras de urbanización.
GASTOS de URBANIZACIÓN	Afectada al pago de gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la actuación por importe de 23.458,94 €.
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes, sin perjuicio de la afección al pago de los gastos de urbanización.
INSCRIPCIÓN	Se inscribirá en el Registro de la Propiedad en virtud de este Proyecto de Normalización, por parcelación de la finca matriz.
CAUSA ADJUDICACIÓN	Por ADJUDICACIÓN del PRESENTE PROYECTO DE NORMALIZACIÓN.

FINCA RESULTANTE PATRIMONIAL — PRN-5 (RESTO de FINCA MATRIZ)

PROPIETARIO / NIF / Domicilio	AYUNTAMIENTO DE VALDEAVELLANO DE TERA — P4230400F — Plaza Ramón Benito Aceña nº1, 42165 Valdeavellano de Tera (Soria). Le corresponde el 100 % de la finca.
DESCRIPCIÓN y LINDEROS	Resto de la finca matriz tras la parcelación, sita en la Unidad de Normalización “Prado Molinillo”, destinada a uso Residencial Vivienda Unifamiliar, con una extensión superficial de cuatro mil setenta y cinco metros cuadrados con noventa decímetros cuadrados (4.075,90 m²). Mantiene su calificación urbanística y condición actual; no es objeto de transformación por el presente instrumento más allá de la cesión del viario. Linda, por sus linderos exteriores: al Norte, con las parcelas municipales nº18 (Espacio Valdeavellano, edificio de usos múltiples, ref. 5236009WM3453N0001DW) y nº20 (vivienda municipal de alquiler, ref. 5236011WM3453N0001RW) de la Calle Molinillo; al Sur, con la parcela de titularidad privada de la Calle Molinillo nº26 (ref. 5236013WM3453N0001XW); al Este, con la Calle Molinillo; y al Oeste, con el curso de agua y sus márgenes, jurisdicción de la Confederación Hidrográfica del Duero. En su interior limita con el nuevo vial de acceso (parcela 5) y con las cuatro parcelas destinadas a Vivienda de Protección Oficial (PRN-1 a PRN-4), que se segregan de ella.
USO	RESIDENCIAL — VIVIENDA UNIFAMILIAR (Zona 2 — Edificación en Áreas de Borde)
EDIFICABILIDAD	300,00 m² (ocupación máxima 300,00 m² en planta), conforme a la ordenanza de aplicación.
VALORACIÓN	OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS con OCHENTA CÉNTIMOS (88.439,80 €), incluido el valor del suelo de origen y las obras de urbanización.
GASTOS de URBANIZACIÓN	Afectada al pago de gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la actuación por importe de 69.818,24 €.
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes, sin perjuicio de la afección al pago de los gastos de urbanización.
INSCRIPCIÓN	Se inscribirá en el Registro de la Propiedad en virtud de este Proyecto de Normalización, como resto de la finca matriz.
CAUSA ADJUDICACIÓN	Por ADJUDICACIÓN del PRESENTE PROYECTO DE NORMALIZACIÓN.

MV-IV.- PRESENTACIÓN

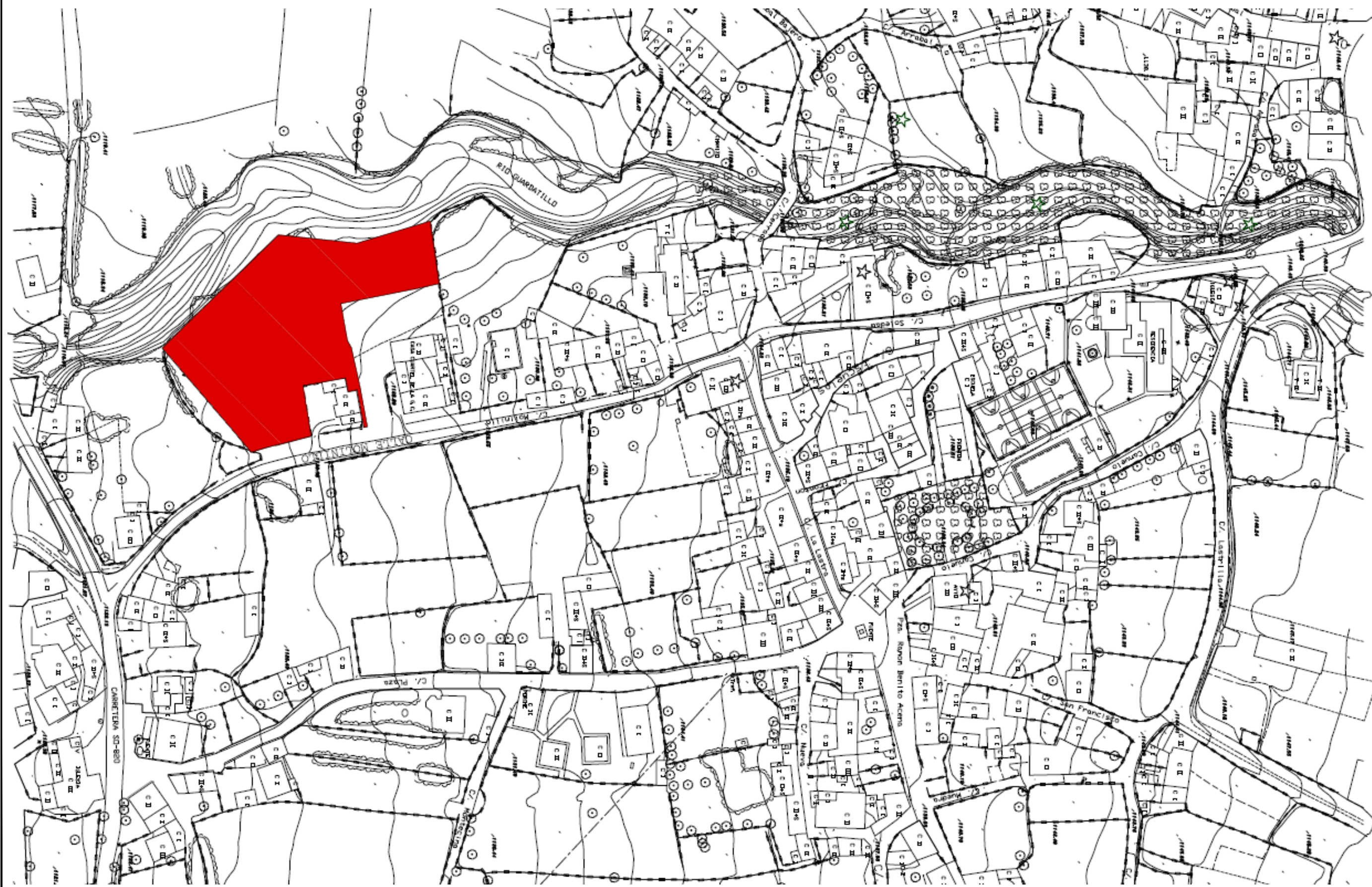
Señalado lo anterior, se presenta el presente PROYECTO de NORMALIZACIÓN y URBANIZACIÓN para su tramitación reglamentaria y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

En Soria, a 30 Agosto de 2026

El Arquitecto

Arquitecto — Colegiado nº2694 — COACYLE, Demarcación de Soria

DN: PLANOS



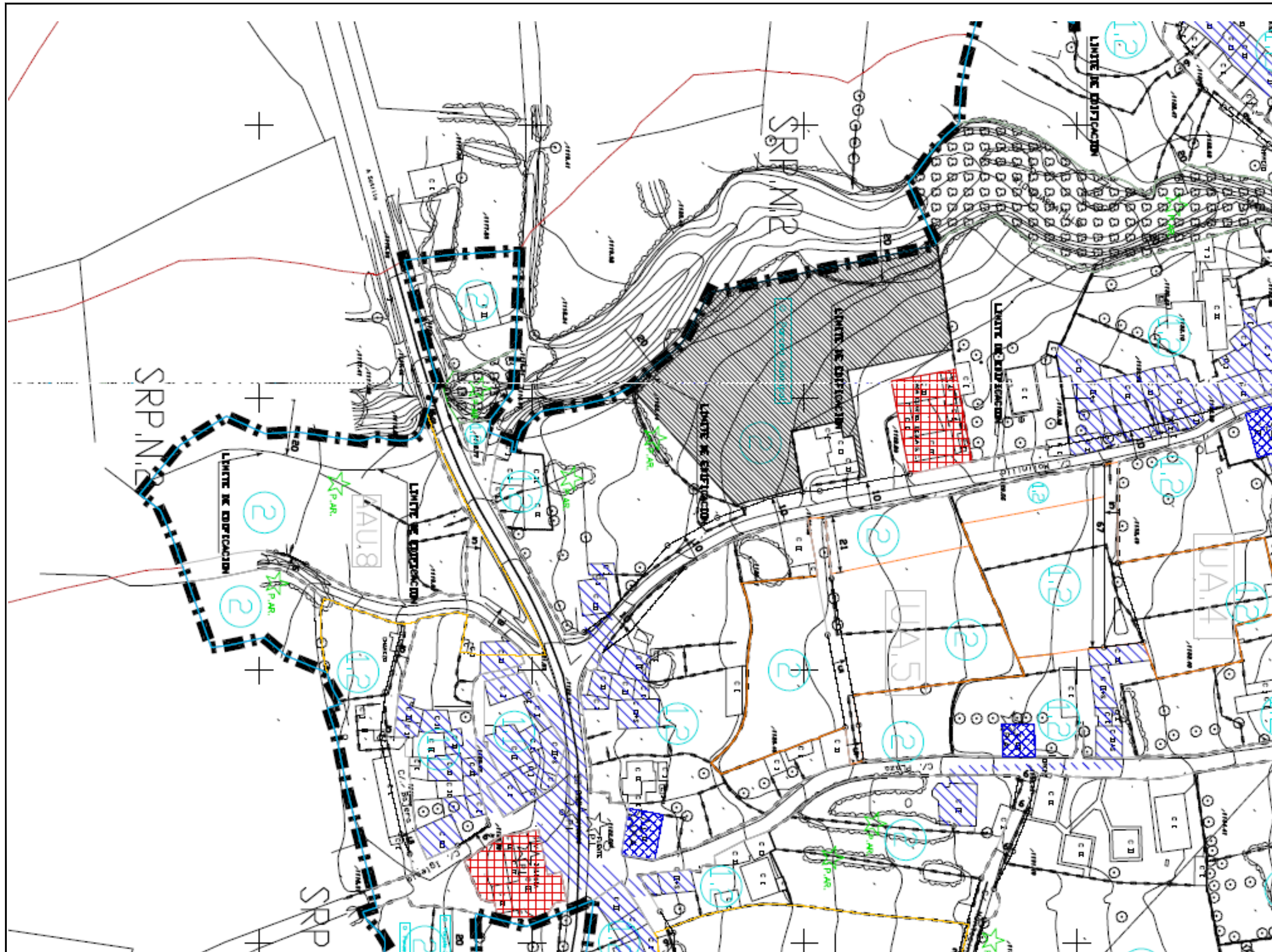
LEYENDA:

PROYECTO:
PROYECTO
de
NORMALIZACION
Calle Molinillo nº22
VALDEAVELLANO de TERA
-SORIA-

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO
VALDEAVELLANO de TERA

PLANO:
INFORMACION
Situacion
ESCALA: 1/500
FASE: A INICIAL
FECHA: AGOSTO 2026
-1-

REDACTOR:
FIRMA:
I. C. d. M.
gracio abrerizo
ARQUITECTURAYURBANISMO
Calle Santa Luisa de Marillac nº5 Bajo 42003 SORIA
620 29 77 73 igraciacabrerizoarquitecto@gmail.com



LEYENDA:

PROYECTO:

PROYECTO
de
NORMALIZACION

Calle Molinillo nº22
VALDEAVELLANO de TERA
-SORIA-

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO
VALDEAVELLANO de TERA

PLANO:

INFORMACION

Planaeamiento

ESCALA: 1/500

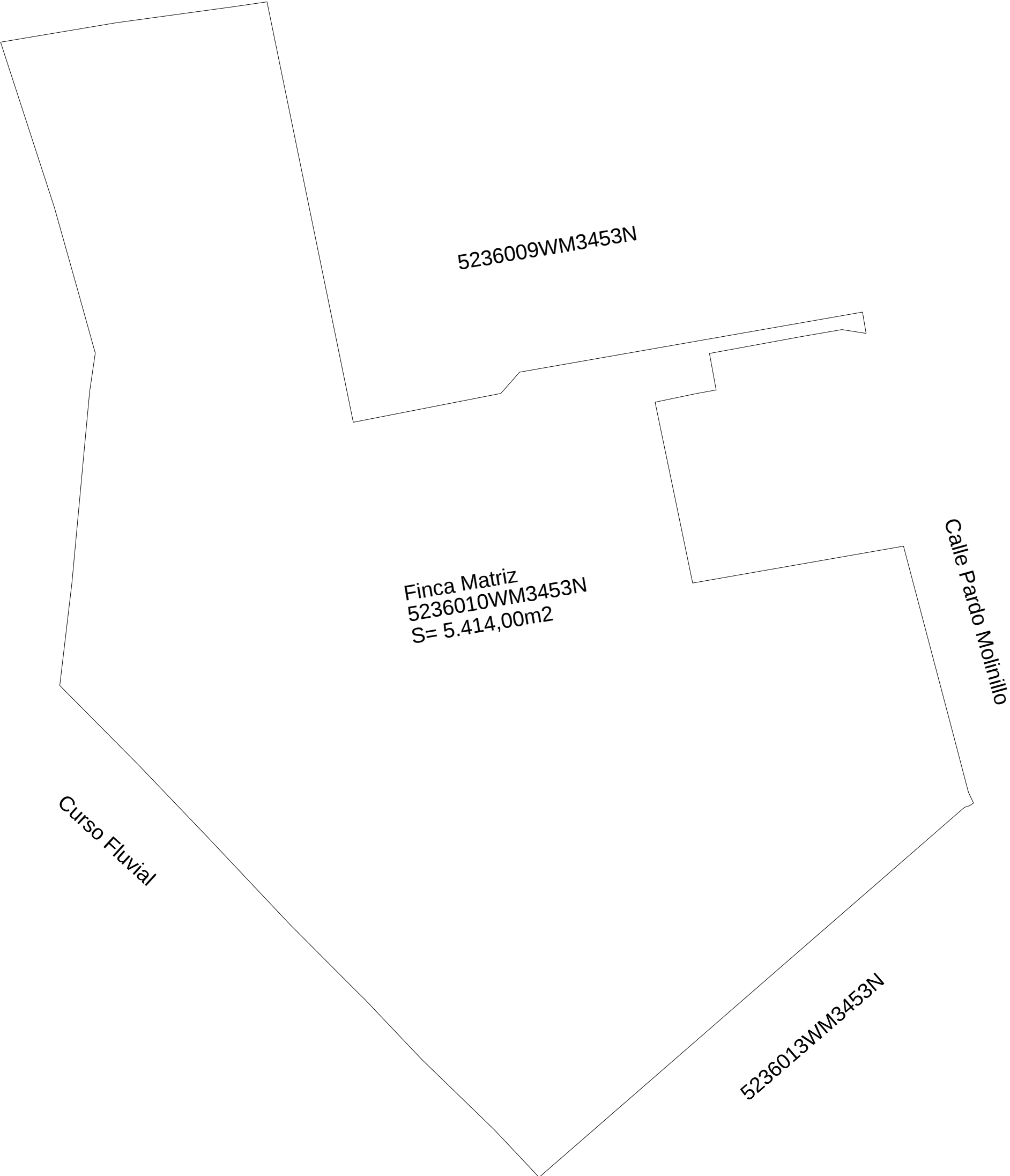
FASE: A INICIAL

FECHA: AGOSTO 2026

REDACTOR:

FIRMA:

I C d M
Arquitecto
ARQUITECTURA URBANISMO
Calle Santa Luisa de Marillac nº5 Bajo 42003 SORIA
620 29 77 73 igraciacabreraarquitecto@gmail.com



ESCALA 1/100

LEYENDA:

PROYECTO:

PROYECTO de NORMALIZACION

Calle Molinillo nº22
VALDEAVELLANO de TERA -SORIA-

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO VALDEAVELLANO de TERA

PLANO:

REPARCELACION

Fincas Origen

ESCALA: 1/500
FASE: A INICIAL
FECHA: AGOSTO 2026

0-1

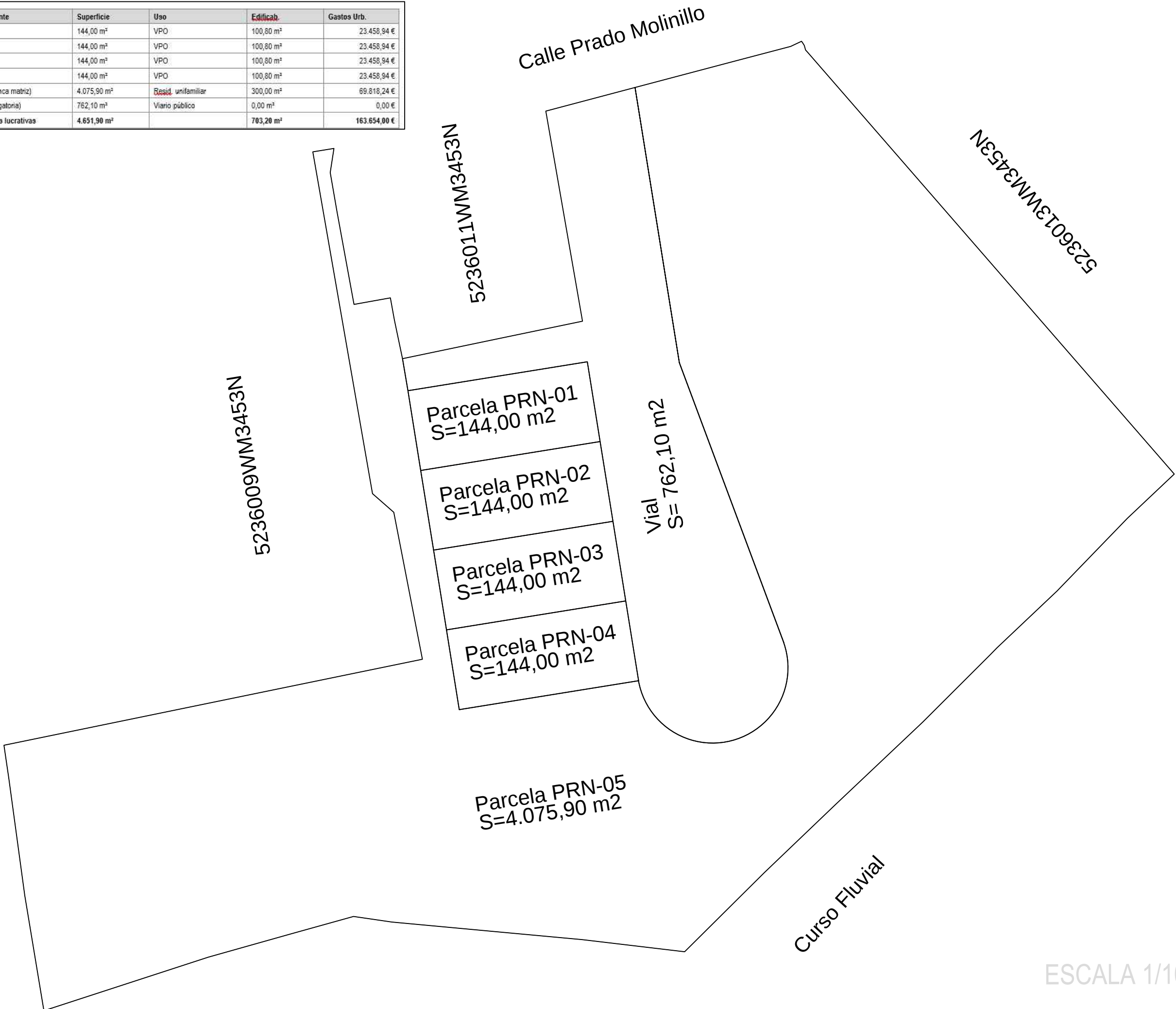
REDACTOR:

FIRMA:

Ignacio C de M
ARQUITECTURA y URBANISMO

Calle Santa Luisa de Marillac nº5 Bajo 42003 SORIA
620 29 77 73 ignaciocabreroarquitecto@gmail.com

Parcela resultante	Superficie	Uso	Edificab.	Gastos Urb.
PRN-1	144,00 m²	VPO	100,80 m²	23.458,94 €
PRN-2	144,00 m²	VPO	100,80 m²	23.458,94 €
PRN-3	144,00 m²	VPO	100,80 m²	23.458,94 €
PRN-4	144,00 m²	VPO	100,80 m²	23.458,94 €
PRN-5 (Resto finca matriz)	4.075,90 m²	Resid. unifamiliar	300,00 m²	69.818,24 €
Vial (cesión obligatoria)	762,10 m²	Vial público	0,00 m²	0,00 €
TOTAL parcelas lucrativas	4.651,90 m²		703,20 m²	163.654,00 €



LEYENDA:

PROYECTO:

PROYECTO
de
NORMALIZACION

Calle Molinillo nº22
VALDEAVELLANO de TERA
-SORIA-

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO
VALDEAVELLANO de TERA

PLANO:

REPARCELACION

Fincas Resultantes

ESCALA: 1/500

FASE: A INICIAL

FECHA: AGOSTO 2026

0-2

REDACTOR:

FIRMA:

Ignacio C de M
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Calle Santa Luisa de Marillac nº5 Bajo 42003 SORIA
620 29 77 73 ignaciocabrerizoarquitecto@gmail.com

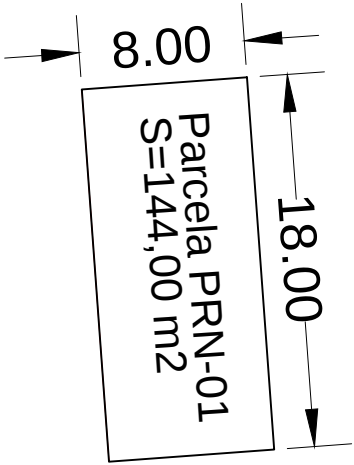
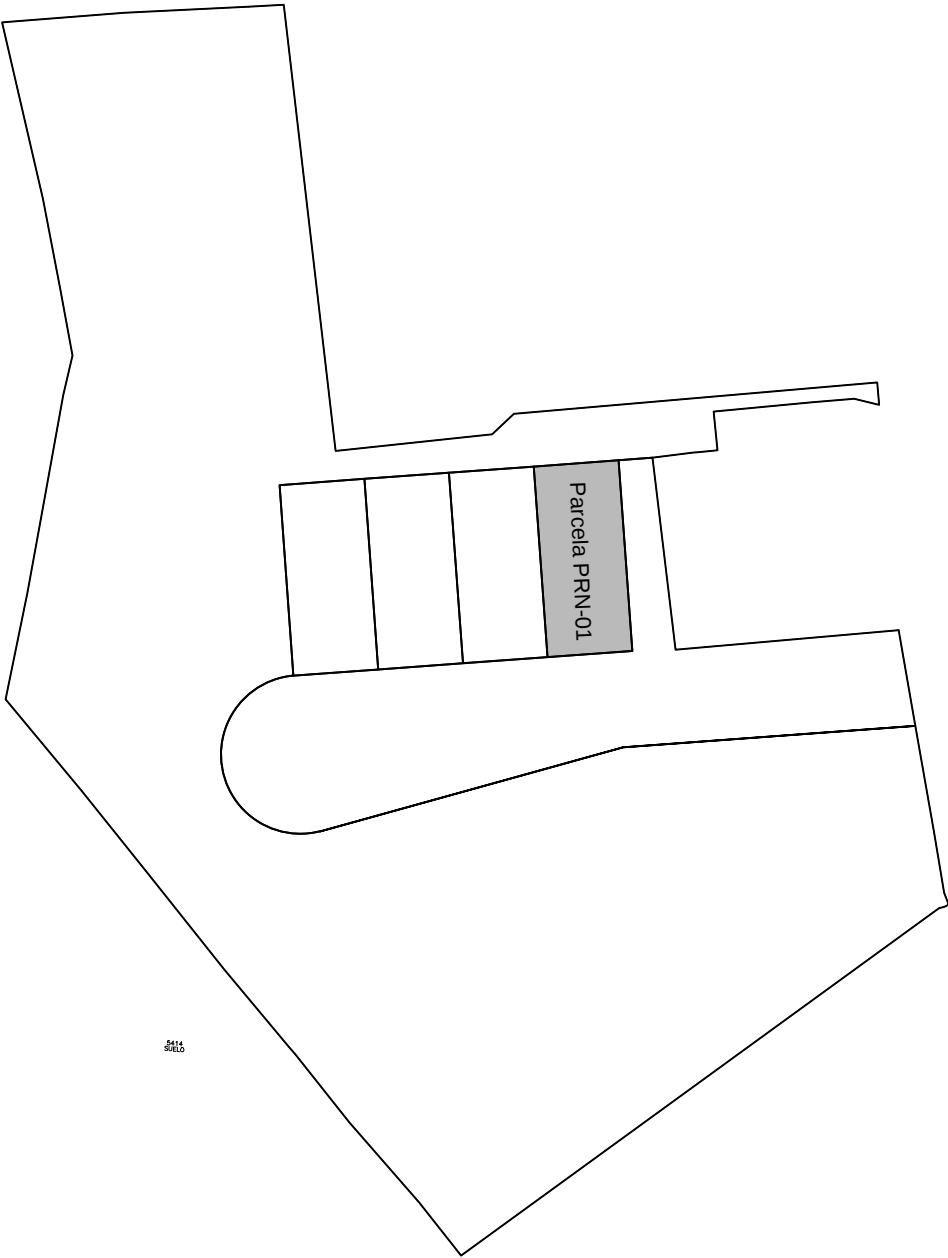
COORDENADAS GEOREFERENCIADAS

X=535158.5757 Y=4643246.3185

X=535150.6775 Y=4643245.0467

X=535153.5389 Y=4643227.2756

X=535161.4372 Y=4643228.5474



ESCALA 1/100

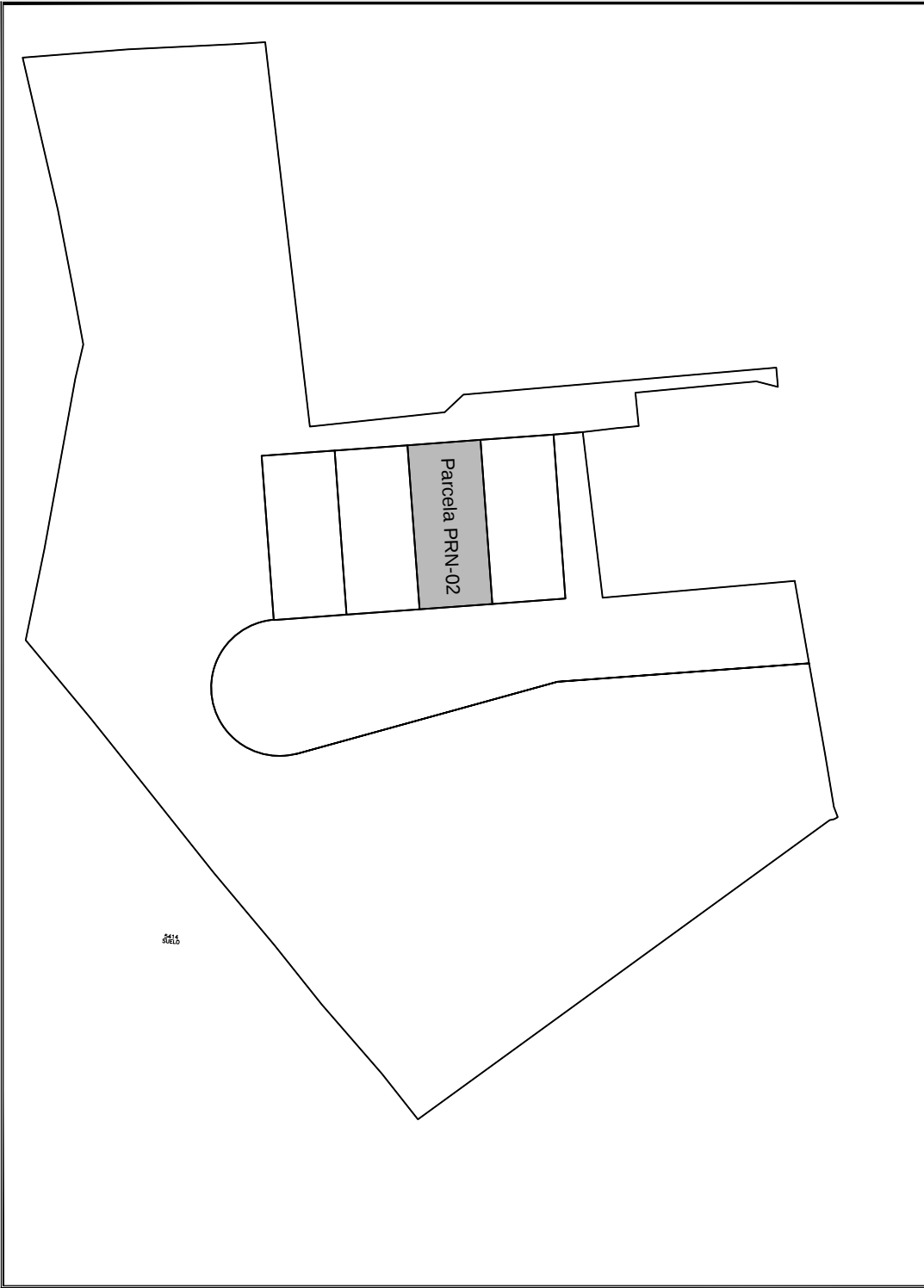
DATOS:
PARCELA
PRN-01
USO SUELO: RESIDENCIAL VPO
ORDENANZA: ED
SUPERFICIE: 144,00 m2
EDIFICABILIDAD: 100,80 m2/e
PROPIETARIO
AYUNTAMIENTO de VALDEAVELLANO 100%
ADJUDICACION
NORMALIZACION

PROYECTO:
PROYECTO de NORMALIZACION
Calle Prado Molinillo nº22
VALDEAVELLANO de TERA -SORIA-

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO VALDEAVELLANO de TERA

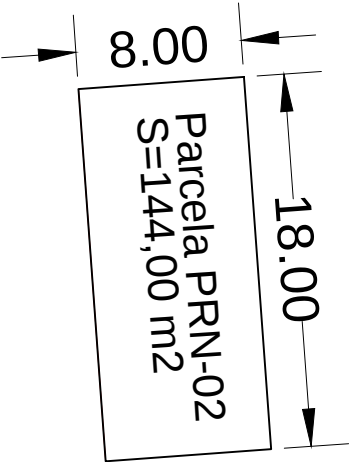
PLANO:
PARCELAS RESULTANTES
Ficha Parcela PRN-01
ESCALA: 1/250
FASE: APROBACION INICIAL
FECHA: AGOSTO 2026
R2.1

REDACTOR:
FIRMA:
Ignacio C de M ARQUITECTURA y URBANISMO
Calle Santa Luisa de Marillac nº5 Bajo 42003 SORIA 620 29 77 73 ignaciocabrerizosarquitecto@gmail.com



COORDENADAS GEOREFERENCIADAS

X=535150.6775 Y=4643245.0467
X=535142.7792 Y=4643243.7749
X=535145.6406 Y=4643226.0038
X=535153.5389 Y=4643227.2756



ESCALA 1/100

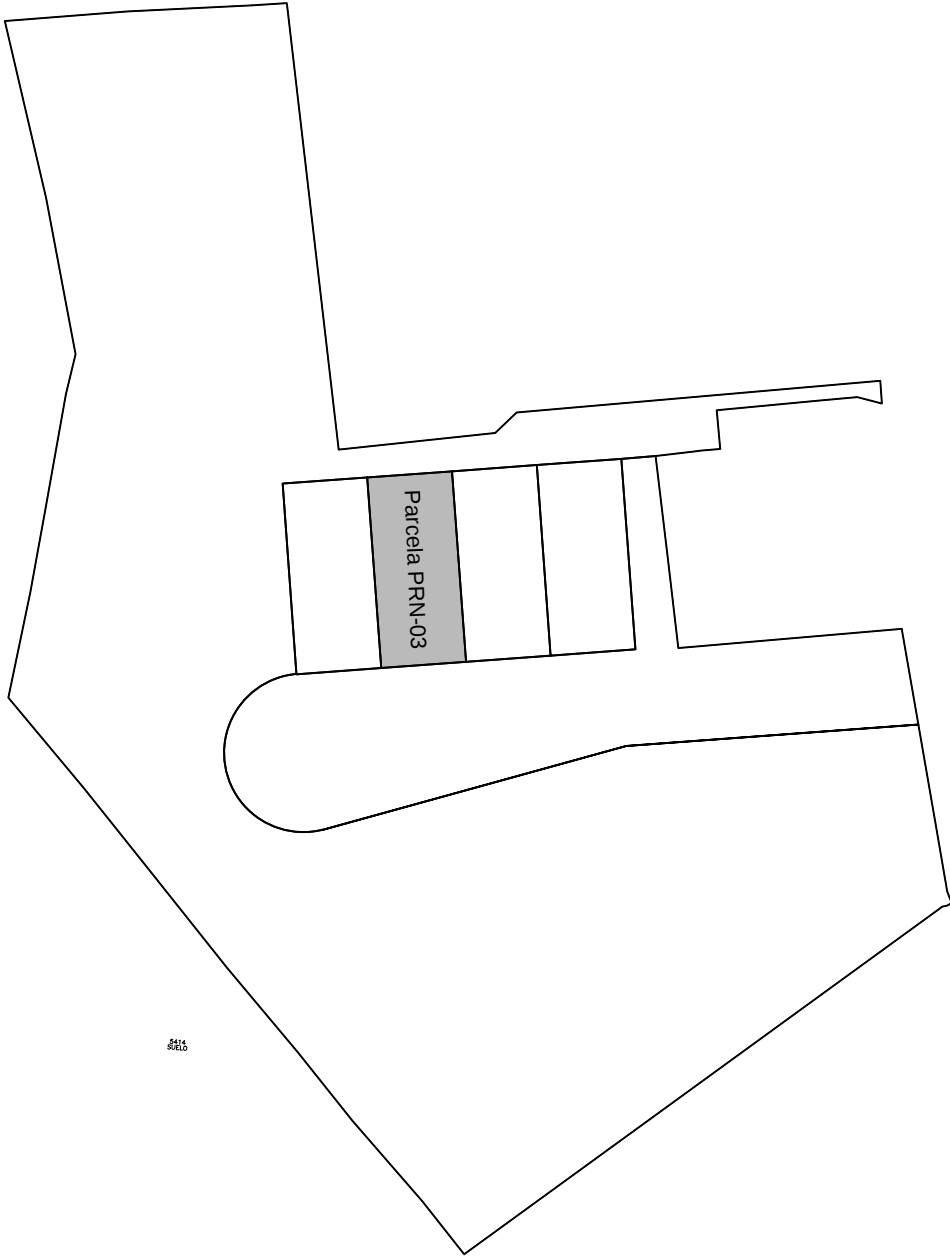
DATOS:
PARCELA
PRN-02
USO SUELO: RESIDENCIAL VPO
ORDENANZA: ED
SUPERFICIE: 144,00 m2
EDIFICABILIDAD: 100,80 m2/e
PROPIETARIO
AYUNTAMIENTO de VALDEAVELLANO 100%
ADJUDICACION
NORMALIZACION

PROYECTO:
PROYECTO de NORMALIZACION
Calle Prado Molinillo nº22 VALDEAVELLANO de TERA -SORIA-

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO VALDEAVELLANO de TERA

PLANO:
PARCELAS RESULTANTES
Ficha Parcela PRN-02
ESCALA: 1/250
FASE: APROBACION INICIAL
FECHA: AGOSTO 2026
R2.2

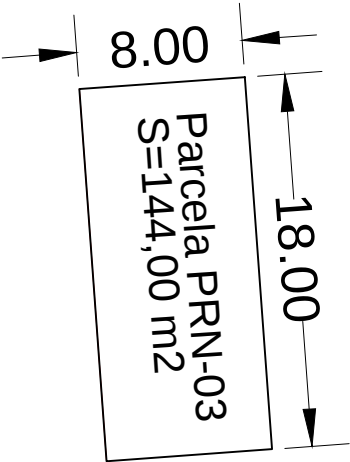
REDACTOR:
FIRMA:
Ignacio C de M ARQUITECTURA y URBANISMO
Calle Santa Luisa de Marillac nº5 Bajo 42003 SORIA 620 29 77 73 ignaciocabrerizosarquitecto@gmail.com



5414
SUELO

COORDENADAS GEOREFERENCIADAS

X=535142.7792 Y=4643243.7749
X=535134.8809 Y=4643242.5032
X=535137.7424 Y=4643224.7321
X=535145.6406 Y=4643226.0038



ESCALA 1/100

DATOS:
PARCELA
PRN-03
USO SUELO: RESIDENCIAL VPO
ORDENANZA: ED
SUPERFICIE: 144.00 m2
EDIFICABILIDAD: 100,80 m2/e
PROPIETARIO
AYUNTAMIENTO de VALDEAVELLANO 100%
ADJUDICACION
NORMALIZACION

PROYECTO:
PROYECTO de NORMALIZACION
Calle Prado Molinillo nº22 VALDEAVELLANO de TERA -SORIA-

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO VALDEAVELLANO de TERA

PLANO:
PARCELAS RESULTANTES
Ficha Parcela PRN-03
ESCALA: 1/250
FASE: APROBACION INICIAL
FECHA: AGOSTO 2026
R2.3

REDACTOR:
FIRMA:
Ignacio C de M ARQUITECTURA y URBANISMO
Calle Santa Luisa de Marillac nº5 Bajo 42003 SORIA 620 29 77 73 ignaciocabrerizosarquitecto@gmail.com

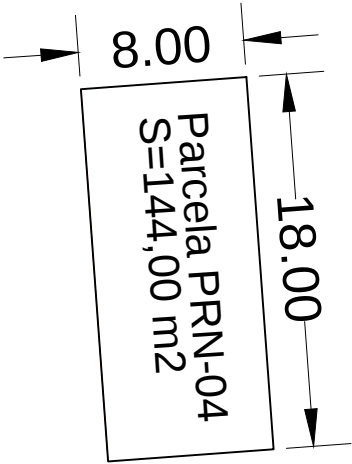
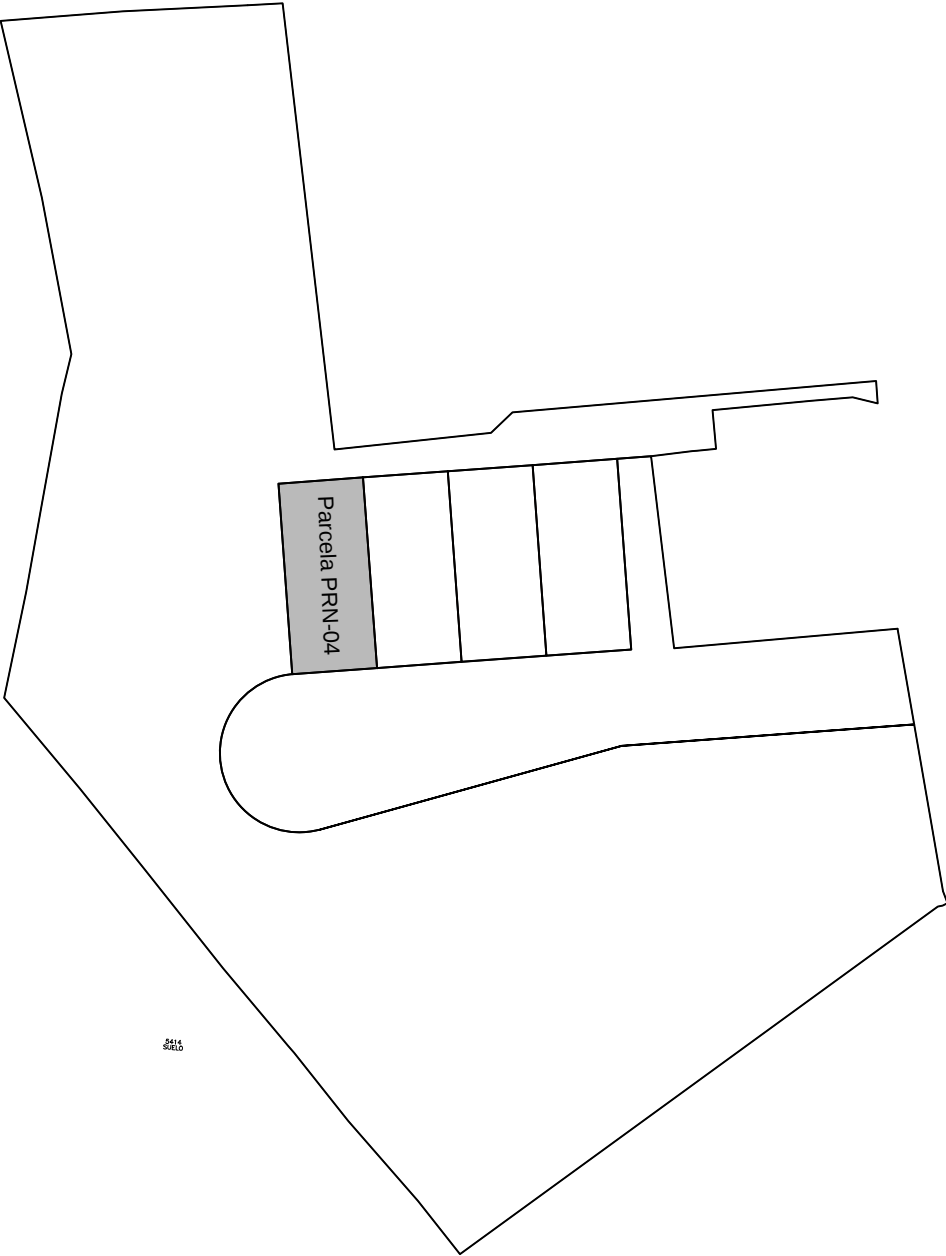
COORDENADAS GEOREFERENCIADAS

X=535134.8809 Y=4643242.5032

X=535126.9827 Y=4643241.2314

X=535129.8441 Y=4643223.4603

X=535137.7424 Y=4643224.7321



ESCALA 1/100

DATOS:

PARCELA
PRN-04
USO SUELO: RESIDENCIAL VPO
ORDENANZA: ED
SUPERFICIE: 144.00 m2
EDIFICABILIDAD: 100,80 m2/e
PROPIETARIO
AYUNTAMIENTO de VALDEAVELLANO 100%
ADJUDICACION
NORMALIZACION

PROYECTO:

PROYECTO
de
NORMALIZACION

Calle Prado Molinillo nº22
VALDEAVELLANO de TERA
-SORIA-

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO
VALDEAVELLANO de TERA

PLANO:

PARCELAS
RESULTANTES

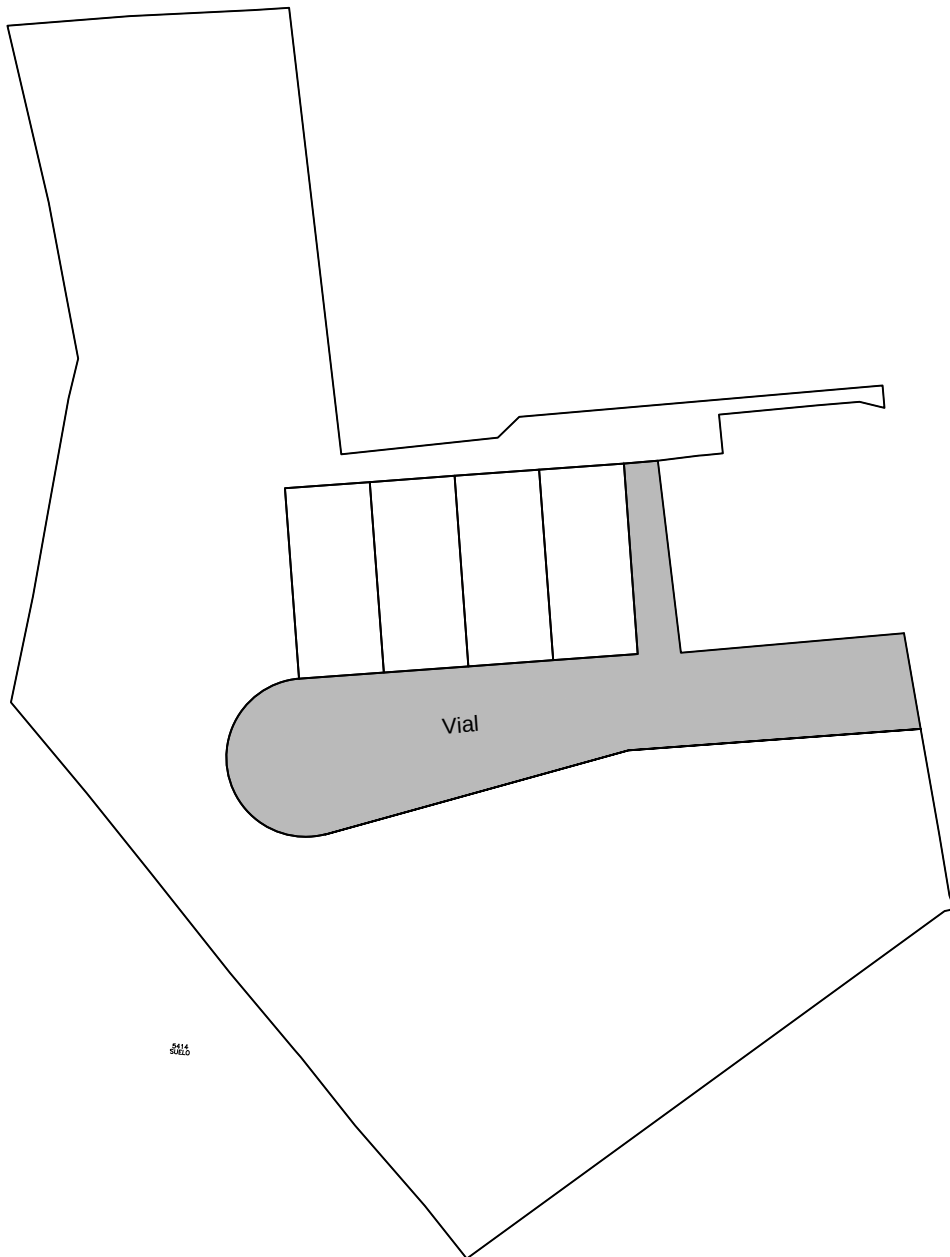
Ficha
Parcela PRN-04

ESCALA: 1/250	R2.4
FASE: APROBACION INICIAL	
FECHA: AGOSTO 2026	

REDACTOR:

FIRMA:

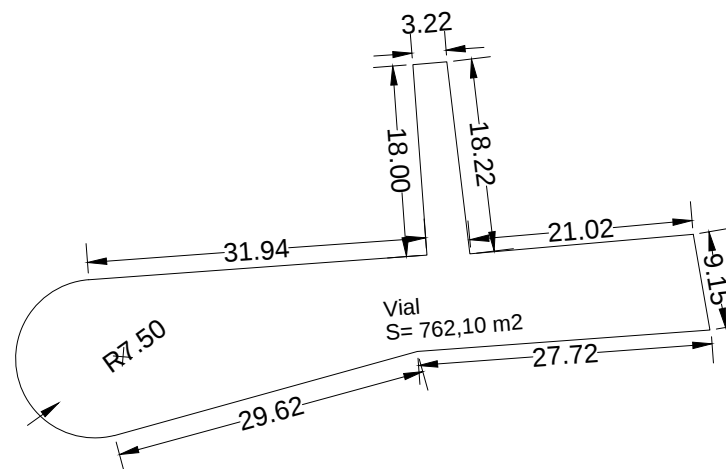
Ignacio C de M
ARQUITECTURA y URBANISMO
Calle Santa Luisa de Marillac nº5 Bajo 42003 SORIA
620 29 77 73 ignaciocabrerizosarquitecto@gmail.com



5414
SUELO

COORDENADAS GEOREFERENCIADAS

X=535188.4948 Y=4643223.7882
X=535186.1510 Y=4643232.6355
X=535165.3510 Y=4643228.9955
X=535163.6510 Y=4643237.1555
X=535161.6310 Y=4643246.8355
X=535158.5757 Y=4643246.3187
X=535161.4372 Y=4643228.5474
X=535129.7899 Y=4643223.4515



ESCALA 1/100

DATOS:
PARCELA
VIAL
USO SUELO: VIARIO LOCAL
ORDENANZA: RED VIARIA
SUPERFICIE: 762.10 m2
EDIFICABILIDAD: 0,00 m2/e
PROPIETARIO
AYUNTAMIENTO de VALDEAVELLANO 100%
ADJUDICACION
NORMALIZACION

PROYECTO:
PROYECTO de NORMALIZACION
Calle Prado Molinillo nº22 VALDEAVELLANO de TERA -SORIA-

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO VALDEAVELLANO de TERA

PLANO:
PARCELAS RESULTANTES
Ficha Parcela VIAL
ESCALA: 1/250
FASE: APROBACION INICIAL
FECHA: AGOSTO 2026
R2.6

REDACTOR:
FIRMA:
Ignacio C. de M. ARQUITECTURA y URBANISMO
Calle Santa Luisa de Marillac nº5 Bajo 42003 SORIA 620 29 77 73 ignaciocabrerizocarquitecto@gmail.com

DN: ANEXO I — URBANIZACIÓN

Se incorpora como Anexo I la Memoria de Actuaciones de las Obras de Urbanización del nuevo vial de acceso (redactada por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Ángel Millán de Miguel, diciembre de 2025), con su presupuesto base de licitación de 140.000,00 €.

AYUNTAMIENTO DE VALDEAVELLANO DE TERA
(SORIA)

OBRAS DE URBANIZACIÓN
NUEVO VIAL DE ACCESO
PARCELAS PARA CONSTRUCCIÓN DE
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

VALDEAVELLANO DE TERA
(SORIA)

MEMORIA DE ACTUACIONES



ÁNGEL MILLÁN DE MIGUEL
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

DICIEMBRE 2025



Índice

- 1.- OBJETO**
- 2.- SOLUCIÓN PROPUESTA**
- 3.- PLAZO DE EJECUCIÓN**
- 4.- EXPROPIACIONES Y SERVICIOS AFECTADOS**
- 5.- SEGURIDAD Y SALUD**
- 6.- GESTIÓN DE RESIDUOS**
- 7.- EJECUCIÓN**
- 8.- PRESUPUESTO**

ANEJOS

- CROQUIS SITUACIÓN
- PRESUPUESTO ESTIMADO



1.- OBJETO

Se realiza la presente Memoria de Actuaciones, a requerimiento del Ayuntamiento de Valdeavellano de Tera, con la finalidad de definir y valorar de forma estimada las obras y actuaciones necesarias para llevar a cabo las obras de urbanización del nuevo vial que dará acceso a las nuevas viviendas de protección oficial a construir.

En el presente documento se recogen, por tanto, las obras necesarias para dotar de las infraestructuras municipales necesarias a las nuevas viviendas.

Las actuaciones se realizarán en la parcela situada en la Calle Molinillo nº 22, según lo indicado en el correspondiente Estudio de Detalle realizado con anterioridad.

2.- SOLUCIÓN PROPUESTA

Actualmente la parcela está sin urbanizar, por lo que es necesario el trazado de un nuevo vial y la construcción de todas las redes y canalizaciones de servicios para los nuevos inmuebles a construir.

Las principales actuaciones a realizar son las siguientes:

Nuevo vial (calzada y aceras)

Comprende las obras de movimiento de tierras necesarias hasta conseguir la cota de la nueva explanada, sobre la que se construirá el pavimento del nuevo vial.

El vial se ajustará geométricamente a lo indicado en el Estudio de Detalle, dispone de un ancho variable de 9,00 metros hasta 15 metros, incluyendo aceras a ambos lados de 1,50 metros.

La calzada del nuevo vial estará formada por:

- Subbase granular de zahorra artificial
- Pavimento de hormigón HM-20 de 20 cm de espesor.

La delimitación de la calzada con las aceras se llevará a cabo con bordillo de hormigón prefabricado.



Las aceras esta formadas por:

- Subbase granular de zahorra
- Solera de hormigón HM-20 de 10 cm de espesor.
- Pavimento de baldosa hidráulica

Red de distribución de agua

La nueva red se conectará a la red general en la Calle Molinillo.

La red general se completará con los correspondientes entronques, conexiones, bocas de riego, hidrante, válvulas y demás piezas auxiliares.

De igual modo se procederá a la instalación de las acometidas domiciliarias para las nuevas viviendas.

La nueva instalación se realizará con tubería de polietileno de alta densidad.

Red de saneamiento

La nueva red de saneamiento se realizará con tubería de PVC y su sección variará desde los 160 mm. en las acometidas domiciliarias hasta los 315 mm., en el colector principal que conecta a la red general del general de la localidad.

Se procederá a la nueva ejecución de pozos de registro, instalación de acometidas domiciliarias y la colocación de sumideros para la recogida de aguas pluviales.

Canalizaciones electricidad

Todas las actuaciones a realizar serán las indicadas por la compañía suministradora.

Las canalizaciones se realizarán en tubos de PVC, el número y disposición de estos se llevará a cabo según las indicaciones de la compañía suministradora.

Se construirán de las correspondientes arquetas de registro o cruce y las acometidas a las nuevas parcelas.

Canalizaciones de telecomunicaciones

Se propone la realización de canalizaciones para telecomunicaciones, con la ejecución de las correspondientes arquetas de telecomunicaciones, así como la instalación de tubos de PVC.



Alumbrado público

Se instalará una nueva red de alumbrado con conductor de cobre alojado en tubería de PVC con sus correspondientes arquetas de registro.

Con el fin de garantizar una iluminación uniforme se colocarán nuevas farolas, con luminarias con tecnología LED.

Las obras se completarán con la adecuada gestión de los residuos generados durante la ejecución de la obra y la instalación de la cartelería informativa de las obras.

3.- PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución, para la realización de las actuaciones contempladas en el presente Documento se estima en TRES MESES.

4.- EXPROPIACIONES Y SERVICIOS AFECTADOS

Para la ejecución de las obras contempladas en este documento es no necesario proceder a la expropiación de terrenos particulares, ya que, la titularidad de la parcela corresponde al Ayuntamiento de Valdeavellano de Tera.

Respecto a servicios afectados, no existe constancia de la presencia de servicios aéreos y/o subterráneos en la zona.

5.- SEGURIDAD Y SALUD

Según indica el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, el adjudicatario de las obras realizará el documento donde se establecerán las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras a realizar.

6.- GESTIÓN DE RESIDUOS

Se aplicará el Real Decreto 105/2008, de 1 de Febrero, que regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, donde se marcan las pautas para la gestión de los residuos que serán generados durante la construcción de las obras.

7.- EJECUCIÓN

Además de lo especificado en el presente documento y subsidiariamente, serán de aplicación las Disposiciones, Normas y



Reglamentos, cuyas prescripciones, en cuanto puedan afectar a las obras objeto de la presente Memoria de Actuaciones.

8.- PRESUPUESTO

El Presupuesto Base de Licitación de las obras recogidas en la presente memoria asciende a la cantidad de **CIENTO CUARENTA MIL EUROS (140.000,00 Euros)**, de acuerdo con la justificación presentada en anexo.



ANEXOS



CROQUIS SITUACIÓN



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Provincia de SORIA
Municipio de VALDEAVELLANO DE TERA

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:2,000

50m 0 50 100m



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

[534,957 ; 4,643,368]

[535,437 ; 4,643,368]



[534,957 ; 4,643,108]

[535,437 ; 4,643,108]

Este documento no es una certificación catastral

Coordenadas del centro: X = 535,197 Y = 4,643,238

© Dirección General del Catastro 10/12/25



PRESUPUESTO ESTIMADO



**OBRAS DE URBANIZACIÓN NUEVO VIAL DE ACCESO
PARCELAS PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN
VALDEAVELLANO DE TERA (SORIA)**

Med.	ud	Concepto	Precio unitario (€)	Importe (€)
1.- OBRAS CONSTRUCCIÓN NUEVO VIAL				
1,00	UD	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y FORMACIÓN DE EXPLANADA	8.000,00	8.000,00
1,00	UD	PAVIMENTACIÓN CALZADA Y ACERAS	40.000,00	40.000,00
TOTAL 1.- OBRAS CONSTRUCCIÓN NUEVO VIAL				48.000,00
2.- RED DISTRIBUCIÓN DE AGUA				
1,00	UD	RED GENERAL DISTRIBUCIÓN DE AGUA	7.000,00	7.000,00
1,00	UD	ACOMETIDAS A PARCELAS	2.000,00	2.000,00
TOTAL 2.- RED DISTRIBUCIÓN DE AGUA				9.000,00
3.- RED SANEAMIENTO				
1,00	UD	RED GENERAL SANEAMIENTO	8.000,00	8.000,00
1,00	UD	ACOMETIDAS A PARCELAS	2.000,00	2.000,00
TOTAL 3.- RED SANEAMIENTO				10.000,00
4.- RED ELECTRICIDAD				
1,00	UD	RED GENERAL ELECTRICIDAD	8.000,00	8.000,00
1,00	UD	ACOMETIDAS A PARCELAS	3.000,00	3.000,00
TOTAL 4.- RED ELECTRICIDAD				11.000,00
5.- RED TELECOMUNICACIONES				
1,00	UD	RED TELECOMUNICACIONES	4.000,00	4.000,00
TOTAL 5.- RED TELECOMUNICACIONES				4.000,00
6.- INSTALACIÓN ALUMBRADO				
1,00	UD	INSTALACIÓN ALUMBRADO	10.000,00	10.000,00
TOTAL 6.- INSTALACIÓN ALUMBRADO				10.000,00
7.- VARIOS				
1,00	UD	REPLANTEO GEOMÉTRICO	1.500,00	1.500,00
1,00	UD	GESTIÓN RESIDUOS	1.828,97	1.828,97
1,00	UD	SEGURIDAD Y SALUD	1.500,00	1.500,00
1,00	UD	MEDIDAS AMBIENTALES	400,00	400,00
TOTAL 7.- VARIOS				5.228,97

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

97.228,97



RESUMEN DEL PRESUPUESTO

CAPÍTULO 1	OBRAS CONSTRUCCIÓN NUEVO VIAL	48.000,00 €
CAPÍTULO 2	RED DISTRIBUCIÓN DE AGUA	9.000,00 €
CAPÍTULO 3	RED SANEAMIENTO	10.000,00 €
CAPÍTULO 4	RED ELECTRICIDAD	11.000,00 €
CAPÍTULO 5	RED TELECOMUNICACIONES	4.000,00 €
CAPÍTULO 6	INSTALACIÓN ALUMBRADO	10.000,00 €
CAPÍTULO 7	VARIOS	5.228,97 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		97.228,97 €
	Gastos Generales 13%	12.639,77 €
	Beneficio Industrial 6%	5.833,74 €
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO		115.702,48 €
	IVA 21%	24.297,52 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		140.000,00 €

Asciende el **PRESUPUESTO** de las obras a la expresada cantidad de: **CIENTO CUARENTA MIL EUROS**

Soria, DICIEMBRE de 2025

EL INGENIERO AUTOR,

Ángel Millán de Miguel

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

DN: ANEXO II — Nota Simple

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 06/11/2024 15:23:14
Solicitud: 2875
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALDEAVELLANO DE TERA
Interés Legítimo: Titular

FINCA DE VALDEAVELLANO DE TERA N°: 346
C.R.U.: 42006000881331

DATOS REGISTRALES

Tomo: 646 Libro: 8 Folio: 176 Inscripción: 8

DESCRIPCION

Rustica: Prado de siego y riego en Valdeavellano de Tera, en la calle del Molinillo, denominado "Prado Molinillo". Tiene una extensión de siete mil treinta y ocho metros cuadrados. Linda: Norte, con huerta de herederos de Venancio Sanz; Sur, con huerto de herederos de Juan de Dios Tierno y prados de Felipe Muñoz y Casimiro Cuerda; Este, con calle del Molinillo; y Oeste, con río.

Referencia Catastral: NO CONSTA

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	: AYUNTAMIENTO DE VALDEAVELLANO DE TERA
C.I.F.	: P4230400F
Título	: Donación
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: la totalidad del pleno dominio
Fecha Documento	: 21 de diciembre de 1957
Autoridad	: Pedro Sols García
Sede Autoridad	: Soria.
Inscripción	: 8ª
Fecha inscripción	: 15/04/58
Tomo/Libro/Folio	: 646/8/176

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA

NO hay cargas registradas