



PROYECTO DE NORMALIZACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN UAA N 06 EN EL ÁMBITO DE C/ OLMILLOS-DOBELLAS 21, 23, 25 Y 27, DOBELLAS, GARRAY (SORIA)

Promotor/-es:
Ayto de Garray

Emplazamiento:
c/Olmillos nº 21, 23, 25 y 27 de Dombellas. Garray(Soria)

Se cree haber dado una idea clara de las actuaciones a realizar, por lo que se somete el presente trabajo a la consideración de las autoridades pertinentes, para su aprobación si así procede y para la obtención de los oportunos permisos.

El Arquitecto

Fdo. : Eduardo J. Vázquez Pérez

Fecha:
Septiembre de 2026



CONTENIDO

1. MEMORIA.....	3
1.1 INTRODUCCIÓN OBJETO Y ENCUADRE LEGAL	4
1.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	5
1.3 IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN, TITULARES Y SITUACIÓN DOCUMENTAL	6
1.4 CRITERIOS DE NORMALIZACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	7
1.5 FINCAS RESULTANTES	9
1.6. CUADRO DE ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES	11
1.7 CARGAS, AFECCIONES Y SUBROGACIÓN REAL.....	13
1.8 CESIONES Y GASTOS DE URBANIZACIÓN / GESTIÓN	14
1.9 TRAMITACIÓN, EFECTOS Y CONCLUSIÓN.....	15
ANEXO 1	17
ANEXO 2	18
2. PLANOS.....	19
PN-01. Situación y delimitación del ámbito	
PN-02. Parcelario y fincas de origen	
PN-03. Ordenación aprobada por Estudio de Detalle	
PN-04. Fincas resultantes y superficies	
PN-05. Superposición origen / resultado	



1. MEMORIA.



1.1 INTRODUCCIÓN OBJETO Y ENCUADRE LEGAL

El presente Proyecto de Normalización se redacta por encargo del Ayuntamiento de Garray, en el ejercicio de sus competencias en materia de gestión urbanística, con el objeto de posibilitar la ejecución de la ordenación detallada vigente en el ámbito situado en la calle Olmillos-Dombellas números 21, 23, 25 y 27, en el núcleo de Dombellas.

La ordenación detallada del ámbito fue modificada mediante el Estudio de Detalle para la adaptación de la ordenación detallada de la calle Olmillos de Dombellas, promovido por el Ayuntamiento de Garray y aprobado definitivamente por el Pleno municipal en sesión de 8 de julio de 2026. El acuerdo de aprobación definitiva fue publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León número 138, de 20 de julio de 2026.

El citado Estudio de Detalle delimitó la Unidad de Actuación Aislada de Normalización UAA-N 06. A partir de la medición precisa de la geometría parcelaria sobre la cartografía catastral, la superficie gráfica del ámbito se concreta en 556,68 m², manteniéndose inalterada su delimitación física. El Estudio de Detalle estableció para el conjunto del ámbito la ordenanza Residencial Núcleo Rural (R-NR), manteniendo su clasificación como suelo urbano consolidado.

El presente documento se formula conforme a los artículos 218 a 221 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y sus posteriores modificaciones. En particular, el artículo 219 define los Proyectos de Normalización como instrumentos de gestión urbanística destinados a programar la ejecución de actuaciones aisladas de normalización y establece tanto su contenido documental como los límites de su alcance.

De conformidad con el artículo 219.2 del Reglamento, este Proyecto no establece nuevas determinaciones de planeamiento ni modifica las vigentes. Su objeto se limita a adaptar la configuración física y jurídica de las fincas de origen a la ordenación detallada ya aprobada, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos dentro de los límites reglamentarios.

En consecuencia, el presente Proyecto de Normalización tiene por objeto:

- Definir las fincas de origen incluidas en la UAA-N 06 y acreditar sus titularidades y derechos.
- Adaptar la configuración parcelaria existente a la ordenación detallada aprobada.
- Agrupar las fincas de C/ Olmillos nº 23 y 25, pertenecientes a una misma titular, obteniendo una finca única de 232,33 m² según medición gráfica precisa.
- Mantener sin modificación parcelaria las fincas de C/ Olmillos nº 21 y nº 27.
- Identificar las fincas resultantes y establecer la correspondencia entre las fincas de origen y las resultantes.
- Determinar el aprovechamiento urbanístico aplicable y comprobar que no se producen transferencias de aprovechamiento entre propietarios derivadas de la normalización.



1.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

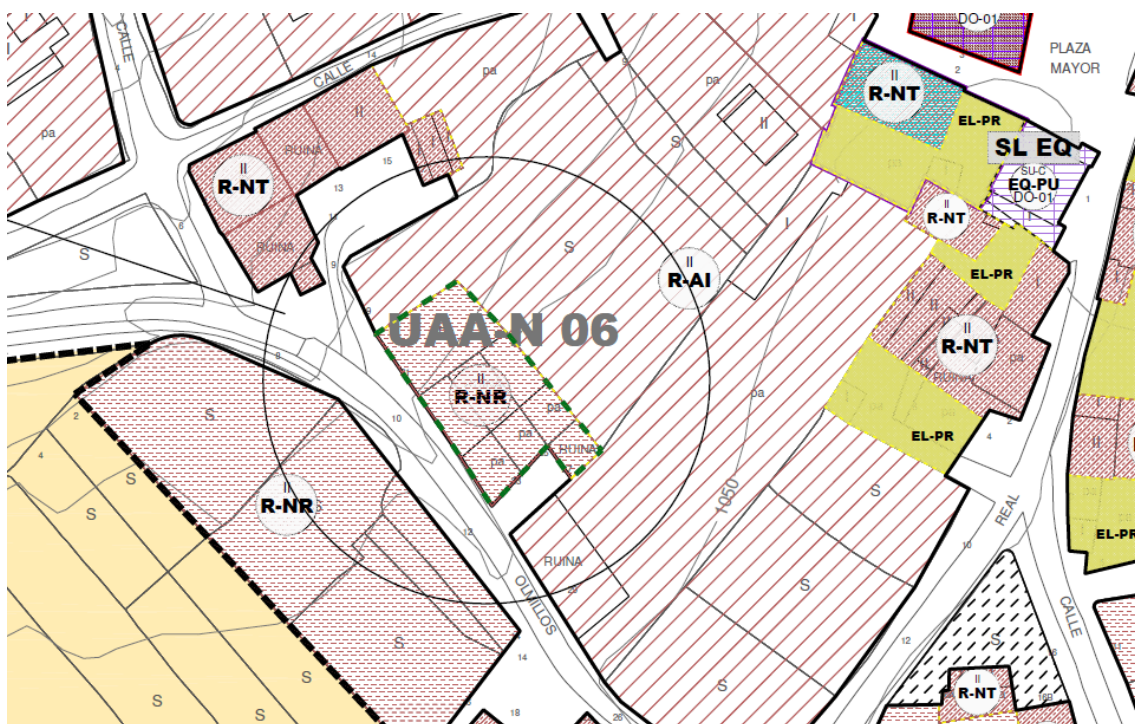
El ámbito se localiza en el núcleo de Dombellas, término municipal de Garray (Soria), y comprende cuatro parcelas contiguas con frente a la calle Olmillos, números 21, 23, 25 y 27. La delimitación aprobada no se modifica; no obstante, la medición precisa realizada sobre la geometría catastral arroja una superficie gráfica total de 556,68 m², frente a los 558 m² expresados de forma redondeada en las certificaciones catastrales y utilizados en el Estudio de Detalle.

Antes de la aprobación del Estudio de Detalle, las parcelas se encontraban sometidas a ordenanzas urbanísticas diferentes y parte del ámbito estaba calificado como Espacio Libre Privado. La estructura parcelaria existente, formada por solares de pequeña dimensión y geometría irregular, dificultaba una implantación edificatoria coherente.

El Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 8 de julio de 2026 homogeneizó la ordenación detallada, adscribiendo el conjunto del ámbito a la ordenanza Residencial Núcleo Rural (R-NR), delimitó la UAA-N 06 y estableció el marco para su posterior ejecución mediante el correspondiente Proyecto de Normalización.

La operación de gestión ahora propuesta no exige alterar todas las fincas del ámbito. La finca sita en C/ Olmillos nº 21 mantiene sus límites actuales; las fincas nº 23 y 25, pertenecientes a la misma titular, se agrupan en una única finca; y la finca nº 27 se mantiene íntegramente con su configuración actual. Esta última fue necesaria en el Estudio de Detalle para modificar su ordenanza urbanística, pero no precisa un reajuste de límites en la presente actuación de normalización.

Por tanto, el Proyecto mantiene la plena correspondencia entre el ámbito del instrumento de planeamiento aprobado y el de gestión, sin que ello implique necesariamente la modificación física de todas las fincas comprendidas en la unidad.



1.3 IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN, TITULARES Y SITUACIÓN DOCUMENTAL

De acuerdo con el artículo 219.3.c) y d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se identifican a continuación las fincas incluidas en la unidad, sus titulares y la situación documental conocida. Se distingue entre la superficie catastral certificada, expresada en metros cuadrados enteros, la superficie literal contenida en los títulos y la superficie gráfica precisa obtenida de la geometría catastral empleada para la documentación gráfica del Proyecto.

Finca	Referencia catastral	Sup. Catastro (m ²)	Sup. título (m ²)	Titular / derecho	Situación documental	Sup. gráfica medida (m ²)
21	7941015WM3374S0001BU	285	284	D ^a Noelia Jiménez Álvarez - pleno dominio	Escritura de compraventa 25/06/2026. El título indica que carecía de inscripción y solicita inscripción con la superficie catastral certificada de 285 m ² .	284,71
23	7941013WM3374S0001WU	121	121	D ^a María-Julia Jiménez García - 100 %	Título aportado. Se hace constar que no figura inscrita y se solicita inscripción/coordinación gráfica.	120,77
25	7941014WM3374S0001AU	112	112	D ^a María-Julia Jiménez García - 100 %	Título aportado. La referencia catastral correcta es la terminada en AU.	111,56
27	7941012WM3374S0001HU	40	42	D ^a Isabel García Marín - nuda propiedad de la totalidad, según título aportado	La finca se identifica en el título como nº 4, C/ Olmillos 27. El eventual usufructo u otros derechos se mantendrán en sus términos y deberán acreditarse documentalmente.	39,64

La suma de las superficies catastrales certificadas asciende a 558,00 m² y la de las superficies literales contenidas en los títulos aportados a 559,00 m². La medición gráfica precisa del mismo ámbito sobre la geometría catastral arroja 556,68 m². A efectos de los planos, cálculos urbanísticos y definición de las fincas resultantes del presente Proyecto se adopta esta última superficie, sin que ello implique modificación de los límites físicos del ámbito.

En particular, la finca nº 21 consta con 284 m² en título, 285 m² en Catastro y 284,71 m² en la medición gráfica precisa. La finca nº 27 consta con 42 m² en título, 40 m² en Catastro y 39,64 m² en la medición gráfica. Estas discrepancias no son consecuencia de una alteración de límites producida por el Proyecto: las fincas nº 21 y 27 mantienen exactamente su geometría existente. Por ello, el Proyecto no plantea como operación de normalización una rectificación de superficie de dichas fincas; las actuaciones de coordinación o rectificación registral que, en su caso, fueran necesarias se tramitarán conforme a la normativa hipotecaria y catastral aplicable.

Antes de la aprobación definitiva del Proyecto deberán incorporarse al expediente las certificaciones registrales actualizadas de titularidad y cargas o, cuando las fincas no se encuentren inmatriculadas, testimonio suficiente de los títulos justificativos, así como la identificación de los restantes titulares de derechos reales que resulten de dicha documentación.



1.4 CRITERIOS DE NORMALIZACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La presente actuación tiene por objeto adaptar la configuración física y jurídica de las parcelas incluidas en la Unidad de Actuación Aislada de Normalización UAA-N 06 a la ordenación detallada establecida por el Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Garray contemplan expresamente las actuaciones aisladas de normalización para aquellos ámbitos de suelo urbano consolidado en los que resulta preciso adaptar la configuración física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico, con objeto de mejorar su gestión y posibilitar el adecuado desarrollo de la ordenación prevista.

La solución propuesta parte de las cuatro fincas existentes en C/ Olmillos nº 21, 23, 25 y 27 y mantiene inalterado el perímetro exterior de la unidad. No se modifica, por tanto, la superficie total del ámbito ni se producen afecciones sobre el viario público o las infraestructuras existentes.

Dentro de dicho perímetro se procede, no obstante, a una reconfiguración de los límites parcelarios interiores correspondientes a las fincas nº 21, 23 y 25, de forma que las fincas resultantes FR-1 y FR-2 presentan una posición y geometría distintas de las parcelas de origen.

La finca resultante FR-1 se adjudica a la titular de la finca de origen nº 21 y mantiene una superficie de 284,71 m². Por su parte, las fincas de origen nº 23 y 25, pertenecientes a una misma titular y con una superficie conjunta de 232,33 m², se reorganizan para conformar la finca resultante FR-2, de idéntica superficie total.

La actuación implica, por tanto, una redistribución espacial de los terrenos entre las fincas de origen y las parcelas resultantes FR-1 y FR-2, pero no una transferencia neta de superficie entre sus titulares. Cada propietaria recibe en la situación resultante una superficie equivalente a la aportada.

Las dos parcelas resultantes presentan además frente suficiente a la vía pública y una geometría adecuada para la materialización de las condiciones de la ordenanza Residencial Núcleo Rural (R-NR), por lo que la nueva configuración mejora las condiciones funcionales y edificatorias del parcelario sin alterar los derechos urbanísticos correspondientes a cada titular.

La finca sita en C/ Olmillos nº 27, con una superficie gráfica de 39,64 m², mantiene íntegramente su posición, límites y configuración, por lo que la finca resultante FR-3 coincide físicamente con la finca de origen. Su inclusión en la unidad deriva de las determinaciones de ordenación detallada aprobadas mediante el Estudio de Detalle, sin que resulte necesario efectuar sobre ella reajuste parcelario alguno.

Tras la aprobación del Estudio de Detalle, la totalidad del ámbito queda sometida a la misma ordenanza urbanística, Residencial Núcleo Rural (R-NR). En consecuencia, y al resultar de aplicación un mismo índice de edificabilidad de 1,50 m²/m², el aprovechamiento urbanístico es proporcional a la superficie de cada finca.



La reconfiguración propuesta conserva para cada propietario la superficie y el aprovechamiento urbanístico correspondientes a sus aportaciones, de modo que no resulta necesaria transferencia de aprovechamiento ni compensación económica entre propietarios.

El Proyecto de Normalización se limita, por tanto, a ejecutar la ordenación detallada vigente mediante la reorganización de la estructura parcelaria interior, sin modificar las determinaciones urbanísticas establecidas por el planeamiento, en coherencia con la regulación de las actuaciones aisladas de normalización contenida en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



1.5 FINCAS RESULTANTES

Como consecuencia de los criterios de normalización definidos en el apartado anterior, la estructura parcelaria del ámbito se reorganiza dando lugar a tres fincas resultantes.

La actuación mantiene inalterado el perímetro exterior de la Unidad de Actuación Aislada de Normalización UAA-N 06 y no modifica la superficie total del ámbito, que asciende a 556,68 m². La transformación se produce exclusivamente sobre los límites interiores correspondientes a las fincas de origen nº 21, 23 y 25, mientras que la finca nº 27 permanece sin modificación física.

Las parcelas resultantes se configuran de forma coherente con la ordenación detallada aprobada mediante el Estudio de Detalle, resultando todas ellas incluidas en la ordenanza Residencial Núcleo Rural (R-NR). Las fincas FR-1 y FR-2 presentan frente suficiente a vía pública y una geometría adecuada para su desarrollo conforme a las condiciones de la citada ordenanza.

Finca Resultante FR-1

La finca resultante FR-1 procede de la reorganización parcelaria interior del ámbito y se adjudica a D.^a Noelia Jiménez Álvarez, titular de la finca de origen correspondiente a C/ Olmillos nº 21.

La parcela resultante presenta una superficie de 284,71 m², coincidente con la superficie gráfica aportada por dicha propietaria, si bien su posición y geometría dentro del ámbito difieren de las correspondientes a la finca de origen.

En consecuencia, la actuación no supone una alteración cuantitativa de la superficie adjudicada ni del aprovechamiento urbanístico correspondiente a su titular, sino una relocalización física de los terrenos dentro de la Unidad de Normalización con objeto de adaptar la estructura parcelaria a la ordenación aprobada.

La finca dispone de frente suficiente a vía pública y queda sometida a las condiciones de la ordenanza Residencial Núcleo Rural (R-NR).

Su delimitación exacta se refleja en los planos de fincas resultantes y de superposición entre parcelario de origen y parcelario resultante.

Finca Resultante FR-2

La finca resultante FR-2 procede de la reorganización de las fincas de origen situadas en C/ Olmillos nº 23 y 25, pertenecientes ambas a D.^a María-Julia Jiménez García.

Las superficies gráficas de las fincas de origen ascienden respectivamente a 120,77 m² y 111,56 m², resultando una superficie conjunta aportada de:

$$120,77 + 111,56 = 232,33 \text{ m}^2.$$

La finca resultante FR-2 presenta, por tanto, una superficie de 232,33 m², coincidente con la suma de las superficies aportadas por su titular.



Al igual que en el caso anterior, la finca resultante presenta una configuración y posición distintas de las correspondientes a las parcelas de origen, derivadas del reajuste de los límites interiores con la finca FR-1. No obstante, se mantiene íntegramente la superficie aportada y, en consecuencia, el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

La finca resultante cumple la superficie mínima establecida por la ordenanza R-NR y dispone de frente suficiente a vía pública, quedando en condiciones adecuadas para su desarrollo conforme a la ordenación detallada vigente.

Finca Resultante FR-3

La finca resultante FR-3 se corresponde con la parcela situada en C/ Olmillos nº 27, con referencia catastral 7941012WM3374S0001HU, cuya superficie gráfica asciende a 39,64 m².

A diferencia de las fincas FR-1 y FR-2, esta parcela no resulta afectada por el reajuste de límites interiores, manteniéndose íntegramente su posición, geometría y superficie.

Según la documentación aportada, la finca pertenece a D.ª Isabel García Marín en nuda propiedad, sin perjuicio de los restantes derechos reales que pudieran resultar de la documentación registral o sucesoria incorporada al expediente.

La superficie de la parcela es inferior a la parcela mínima establecida por la ordenanza R-NR. No obstante, esta circunstancia no deriva del presente Proyecto de Normalización, dado que se trata de una parcela preexistente que se mantiene sin modificación, sin que la actuación genere segregación, división o nueva parcela inferior a la mínima.

Su inclusión dentro del ámbito deriva de las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado, mediante el cual se modificó la ordenanza urbanística de aplicación, sin que resulte necesario alterar su configuración física en el presente instrumento de gestión.

Cuadro resumen de fincas resultantes

Finca resultante	Procedencia	Superficie (m²)	Adjudicatario	Actuación
FR-1	C/ Olmillos 21	284,71	Dª Noelia Jiménez Álvarez	Reconfiguración y reubicación
FR-2	C/ Olmillos 23+25	232,33	Dª María-Julia Jiménez García	Agrupación y reconfiguración
FR-3	C/ Olmillos 27	39,64	Dª Isabel García Marín	Sin modificación
TOTAL		556,68		



1.6. CUADRO DE ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES

A efectos de comprobar la equivalencia entre las aportaciones de las fincas de origen y las adjudicaciones resultantes, se determina el aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada una de las parcelas incluidas en la Unidad de Normalización.

Tras la aprobación del Estudio de Detalle, la totalidad del ámbito queda sometida a la ordenanza Residencial Núcleo Rural (R-NR), con un mismo índice máximo de edificabilidad de 1,50 m²/m². En consecuencia, a efectos comparativos dentro de la actuación de normalización, el aprovechamiento resulta directamente proporcional a la superficie de cada finca.

El Reglamento de Urbanismo exige que la documentación de normalización identifique con precisión las fincas normalizadas y el aprovechamiento que les corresponde. Asimismo, cuando el aprovechamiento permitido sobre las fincas resultantes no coincida con el de las fincas de origen, la diferencia debe ser objeto de compensación.

Finca de origen	Superficie (m ²)	Índice (m ² /m ²)	Aprovechamiento teórico (m ²)	Finca resultante
21	284,71	1,50	427,07	FR-1
23	120,77	1,50	181,16	FR-2
25	111,56	1,50	167,34	FR-2
27	39,64	1,50	59,46	FR-3
TOTAL	556,68		835,02	

Las fincas nº 23 y 25 pertenecen a una misma titular, por lo que conjuntamente aportan una superficie de 232,33 m² y un aprovechamiento de 348,50 m².

La normalización supone una redistribución espacial de los terrenos correspondientes a las fincas nº 21, 23 y 25. Por tanto, las parcelas FR-1 y FR-2 no ocupan exactamente el mismo suelo que las respectivas fincas de origen. Sin embargo, la nueva delimitación se establece de manera que cada propietaria recibe la misma superficie total y el mismo aprovechamiento urbanístico que aporta.

La finca nº 27 no participa de dicho reajuste espacial y se mantiene sin modificación.

Titular / derecho	Sup. origen (m ²)	Aprov. teórico (m ²)	Adjudicación	Sup. resultante (m ²)	Diferencia (m ²)
D ^a Noelia Jiménez Álvarez	284,71	427,07	FR-1	284,71	0,00
D ^a María-Julia Jiménez García	232,33	348,50	FR-2	232,33	0,00
D ^a Isabel García Marín (nuda propiedad)	39,64	59,46	FR-3	39,64	0,00
TOTAL	556,68	835,02		556,68	0,00

En consecuencia, la operación implica una redistribución física del suelo, pero no existe transferencia neta de superficie ni de aprovechamiento urbanístico entre propietarios, por lo que no resulta necesario establecer compensaciones económicas por diferencias de adjudicación. Esta solución es coherente con la regla establecida en el artículo 219.4.b) del RUCyL.



Finca resultante	Procedencia	Superficie (m²)	Adjudicatario	Derecho / participación
FR-1	C/ Olmillos 21	284,71	Dª Noelia Jiménez Álvarez	Pleno dominio - 100 %
FR-2	C/ Olmillos 23+25	232,33	Dª María-Julia Jiménez García	Pleno dominio - 100 %
FR-3	C/ Olmillos 27	39,64	Dª Isabel García Marín	Nuda propiedad - 100 % según título aportado El eventual usufructo u otros derechos se mantendrán en sus términos y deberán acreditarse documentalmente.
TOTAL		556,68		

La correspondencia física entre las fincas de origen y las resultantes se refleja expresamente en el plano de superposición origen–resultado, que permitirá identificar las porciones de terreno que cambian de adscripción entre FR-1 y FR-2. Esta representación resulta especialmente relevante al producirse una verdadera reconfiguración de los límites interiores del parcelario, debiendo los documentos de normalización identificar con precisión las fincas normalizadas.

Finalmente, y como comprobación complementaria del control efectuado en el Estudio de Detalle, la aplicación del índice de 1,50 m²/m² sobre la superficie gráfica precisa de 556,68 m² determina una edificabilidad teórica máxima de 835,02 m². Respecto de los 504,50 m² correspondientes a la situación inicial considerada en el Estudio de Detalle, el incremento es de 330,52 m², manteniéndose por debajo del umbral de 500 m² utilizado en dicho instrumento de planeamiento.



1.7 CARGAS, AFECCIONES Y SUBROGACIÓN REAL

La aprobación definitiva del presente Proyecto de Normalización producirá los efectos previstos en el artículo 221 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que remite a los efectos establecidos en el artículo 252 para los Proyectos de Actuación. Entre dichos efectos se encuentra la subrogación, con plena eficacia real, de las fincas de origen por las parcelas resultantes adjudicadas, siempre que quede claramente establecida su correspondencia.

Esta circunstancia resulta especialmente relevante en el presente caso, puesto que las fincas resultantes FR-1 y FR-2 no coinciden físicamente con las respectivas fincas de origen, sino que se obtienen mediante una nueva delimitación de los terrenos incluidos en las parcelas nº 21, 23 y 25. La documentación gráfica del Proyecto, y en particular el plano de superposición entre el parcelario de origen y el resultante, permitirá identificar de forma inequívoca la correspondencia entre los derechos aportados por cada propietario y la finca que finalmente se le adjudica.

De esta forma, los derechos correspondientes a la finca de origen de C/ Olmillos nº 21 quedarán subrogados en la finca resultante FR-1, mientras que los correspondientes a las fincas de origen de C/ Olmillos nº 23 y 25 quedarán subrogados en la finca resultante FR-2.

Cuando existan titularidades limitadas, derechos reales, cargas o gravámenes sobre las fincas de origen, estos quedarán referidos, sin solución de continuidad, a las correspondientes fincas resultantes, manteniendo su mismo estado y condiciones, conforme establece el artículo 252 del Reglamento.

La finca resultante FR-3, correspondiente a C/ Olmillos nº 27, no experimenta alteración física alguna, por lo que mantiene su situación jurídica actual. Según el título aportado, D.^a Isabel García Marín ostenta la nuda propiedad de la finca, permaneciendo asimismo los restantes derechos que pudieran existir sobre ella en los términos que resulten de la documentación acreditativa incorporada al expediente.

Antes de la aprobación definitiva deberán quedar adecuadamente identificados los propietarios y demás titulares de derechos afectados mediante las correspondientes certificaciones registrales de titularidad y cargas o, para las fincas que no se encuentren inmatriculadas, mediante testimonio suficiente de los títulos justificativos de propiedad, tal como exige expresamente el artículo 219.3 del Reglamento de Urbanismo.

No se tiene constancia en el presente Proyecto de derechos o cargas incompatibles con la nueva configuración parcelaria. En caso de que de la documentación registral que se incorpore durante la tramitación resultase alguna circunstancia de esta naturaleza, deberá resolverse de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística e hipotecaria antes de formalizar la inscripción de las parcelas resultantes.



1.8 CESIONES Y GASTOS DE URBANIZACIÓN / GESTIÓN

El presente Proyecto de Normalización se desarrolla sobre terrenos clasificados como suelo urbano consolidado y tiene exclusivamente por objeto la adaptación de la configuración parcelaria a la ordenación detallada previamente aprobada.

La actuación no modifica las alineaciones exteriores del ámbito ni la superficie destinada a viario público, no requiriéndose tampoco la regularización de vías públicas existentes. En consecuencia, no existen terrenos objeto de cesión al Ayuntamiento, resultando una superficie de cesión de 0,00 m².

Esta circunstancia resulta compatible con lo dispuesto en el artículo 219.4.a) del Reglamento de Urbanismo, que exige la cesión gratuita únicamente de los terrenos que resulten necesarios para regularizar las vías públicas existentes. En el presente caso no se produce dicha necesidad.

Asimismo, la actuación no contempla la ejecución de obras de urbanización ni la implantación o modificación de infraestructuras urbanas. Las redes y servicios existentes no resultan afectados por la nueva delimitación de las parcelas, manteniéndose igualmente las condiciones de acceso desde la vía pública.

Por tanto, no resulta necesario redactar Proyecto de Urbanización ni constituir garantía de urbanización. Las propias Normas Urbanísticas Municipales de Garray vinculan dicha garantía a aquellas actuaciones de gestión en las que esté prevista la ejecución de obras de urbanización.

La actuación se desarrolla mediante gestión pública, al ser promovida por el Ayuntamiento de Garray, que ha asumido la iniciativa y la redacción del correspondiente instrumento de gestión. El artículo 217 del Reglamento de Urbanismo establece que, en este supuesto, el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, promueve y ejecuta la actuación y puede financiarla íntegramente o, según proceda, mediante canon de urbanización o contribuciones especiales repercutidas a los propietarios beneficiados.

En consecuencia, los gastos derivados de la redacción y tramitación del presente Proyecto, levantamiento y definición gráfica de las parcelas, documentación georreferenciada, actuaciones notariales y registrales y demás gastos necesarios para formalizar la normalización tendrán la consideración de gastos propios de la gestión de la actuación.

La forma concreta de financiación o repercusión de dichos gastos a los propietarios beneficiados será la que determine el Ayuntamiento conforme al régimen de gestión pública adoptado y a la normativa aplicable.

No se prevén, por otra parte, compensaciones económicas entre propietarios, puesto que, aun produciéndose una redistribución espacial de los terrenos entre FR-1 y FR-2, cada titular recibe la misma superficie y el mismo aprovechamiento urbanístico que aporta. El artículo 219.4.b) únicamente exige compensar las diferencias cuando el aprovechamiento permitido sobre las fincas normalizadas no coincida con el correspondiente a las fincas de origen.



1.9 TRAMITACIÓN, EFECTOS Y CONCLUSIÓN

El presente Proyecto de Normalización desarrolla la ordenación detallada establecida por el Estudio de Detalle para la adaptación de la ordenación detallada de C/ Olmillos nº 21, 23, 25 y 27 de Dombellas, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Garray.

De conformidad con el artículo 220 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los Proyectos de Normalización se aprueban y modifican siguiendo el procedimiento previsto en los apartados 3 y 4 del artículo 251 del propio Reglamento.

Corresponde, por tanto, al órgano municipal competente comprobar que el Proyecto reúne los requisitos exigidos y acordar su aprobación inicial, tal como se presenta o introduciendo las modificaciones que procedan. En el mismo acuerdo debe disponerse la apertura de un período de información pública de un mes, cuya apertura debe publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

Finalizado el período de información pública, corresponde igualmente al órgano municipal competente resolver sobre la aprobación definitiva, señalando, en su caso, los cambios introducidos respecto del documento inicialmente aprobado. El acuerdo deberá publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificarse a los propietarios, titulares de derechos y personas que hubieran presentado alegaciones.

En el supuesto de que durante la información pública no se presenten alegaciones o alternativas y tampoco sea necesario introducir modificaciones tras la aprobación inicial, no resulta preceptivo adoptar un nuevo acuerdo expreso de aprobación definitiva, pudiendo quedar la aprobación inicial elevada a definitiva, debiendo procederse igualmente a su publicación y notificación.

La aprobación definitiva del Proyecto producirá los efectos previstos en los artículos 221 y 252 del Reglamento de Urbanismo, haciendo efectiva la nueva configuración jurídica de las parcelas y la subrogación real de las fincas de origen por las resultantes en los términos definidos en este documento.

La actuación resultante mantiene el perímetro exterior del ámbito y su superficie gráfica total de 556,68 m², sin modificar el viario público ni las infraestructuras existentes. La finca de C/ Olmillos nº 27 permanece íntegramente con su configuración actual, mientras que los terrenos correspondientes a C/ Olmillos nº 21, 23 y 25 son objeto de una nueva distribución parcelaria que da lugar a las fincas FR-1 y FR-2.

La nueva configuración permite obtener dos parcelas con superficie y frente suficientes a vía pública y con una geometría adecuada para materializar las condiciones de la ordenanza Residencial Núcleo Rural (R-NR). La actuación mantiene para cada propietario la misma superficie y el mismo aprovechamiento urbanístico correspondientes a sus aportaciones, por lo que no se producen diferencias de adjudicación ni resultan necesarias compensaciones económicas entre los propietarios.

El Proyecto tampoco comporta cesiones de terrenos al Ayuntamiento ni obras de urbanización, limitándose a materializar jurídicamente la nueva estructura parcelaria derivada de la ordenación detallada aprobada.



Una vez firme en vía administrativa la aprobación definitiva, procederá realizar las actuaciones necesarias para el acceso del Proyecto al Registro de la Propiedad, haciendo constar la correspondencia entre las fincas de origen y las parcelas resultantes y practicándose los asientos que resulten procedentes. La precisión gráfica de dicha correspondencia constituye, en este caso, una determinación esencial del Proyecto, dado que FR-1 y FR-2 modifican su posición respecto de las fincas de origen.

Asimismo, la documentación gráfica deberá quedar georreferenciada en el sistema oficial ETRS89, conforme a las condiciones documentales establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales de Garray para los instrumentos de gestión urbanística.

Con lo aquí expuesto y justificado se da por concluida la presente memoria del Proyecto de Normalización de la Unidad de Actuación Aislada UAA-N 06, que se completa con la documentación gráfica y los anexos correspondientes.

El documento define la configuración de las fincas resultantes, acredita la equivalencia entre los derechos aportados y adjudicados y desarrolla las determinaciones establecidas por el Estudio de Detalle aprobado, sin modificar la ordenación urbanística vigente.

En consecuencia, se considera que el presente Proyecto contiene las determinaciones necesarias para proceder a su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Garray y, una vez alcanzada su aprobación definitiva y firmeza administrativa, para la formalización jurídica y registral de las fincas resultantes.

En Cuellar de la Sierra (Soria) a 1 de septiembre de 2026

El Arquitecto,

Fdo. Digitalmente
Eduardo J. Vázquez Pérez

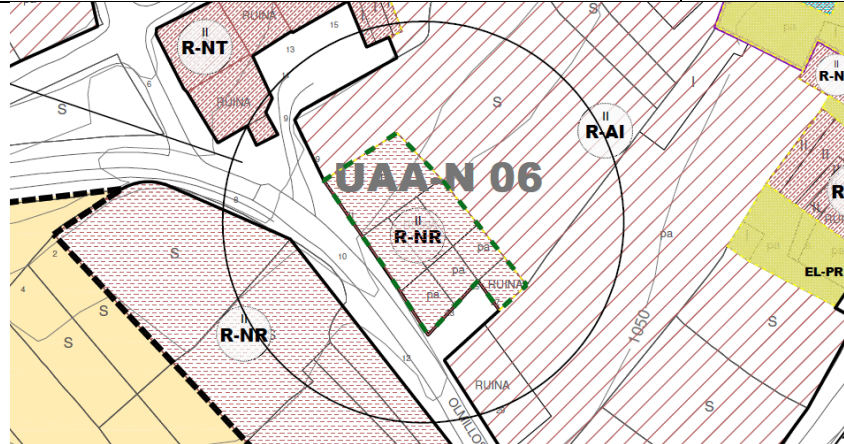


ANEXO 1

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN

1. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD.

UNIDAD N°	UAA-N 06
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente la unidad	DN-PO 03-04 MOD
Superficie Total	558 m ²



2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Cesiones	
Sistema Local Viario: Viales Públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras	0 m ²
TOTAL	0 m²

Superficie edificable en parcelas	
Ordenanzas de aplicación	Tras aprobación de Estudio de detalle Residencial Núcleo Rural –R-NR– Número máximo de viviendas 2
Condiciones de edificabilidad (por Ordenanza)	Según parámetros de ordenanza.
Área de movimiento de la edificación	558 m ²
Edificabilidad máxima	Según parámetros de ordenanza. Tras aprobación de Estudio de detalle, Planta baja y primera, prohibido bajocubierta.
Altura máxima	II plantas

Condiciones de ordenación vinculantes
La actuación aislada tiene por objeto la adaptación de la ordenación detallada del ámbito, mediante la homogeneización de la ordenanza de aplicación a Residencial Núcleo Rural (R-NR) y la reconfiguración de la estructura parcelaria existente. Se establece una ordenación unitaria del ámbito, con una configuración resultante de dos parcelas edificables, limitándose el número máximo de viviendas a dos. Se prohíbe expresamente el aprovechamiento de la planta bajo cubierta, a efectos de control de la edificabilidad y de la implantación volumétrica. No se modifica la red viaria existente ni se producen afecciones sobre las infraestructuras urbanas.

Instrumentos de desarrollo
La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización conforme a las exigencias del RUCyL.

3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN.

Observaciones
Regularizar la configuración parcelaria del ámbito para su adaptación a la ordenación definida en el Estudio de Detalle. Los servicios urbanos existentes se consideran suficientes, no siendo necesaria la ejecución de nuevas infraestructuras.

ANEXO 2

CERTIFICACIONES DESCRIPTIVAS CATASTRALES, NOTAS SIMPLES Y TÍTULOS

Se relaciona la documentación que sirve de soporte al presente Proyecto y que deberá incorporarse al expediente administrativo en original, copia auténtica o testimonio suficiente según corresponda:

- Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas 7941015WM3374S0001BU, 7941013WM3374S0001WU, 7941014WM3374S0001AU y 7941012WM3374S0001HU.
- Escritura de compraventa de C/ Olmillos nº 21, autorizada el 25 de junio de 2026.
- Títulos justificativos de la titularidad de C/ Olmillos nº 23 y nº 25 a favor de D^a María-Julia Jiménez García.
- Título sucesorio aportado relativo a C/ Olmillos nº 27, en el que consta la adjudicación a D^a Isabel García Marín en nuda propiedad.
- Certificaciones registrales actualizadas de titularidad y cargas o, cuando proceda, acreditación de la falta de inmatriculación y testimonio de los títulos.
- Certificado del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Garray de 8 de julio de 2026 por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle.
- Publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle en el BOCyL nº 138, de 20 de julio de 2026.

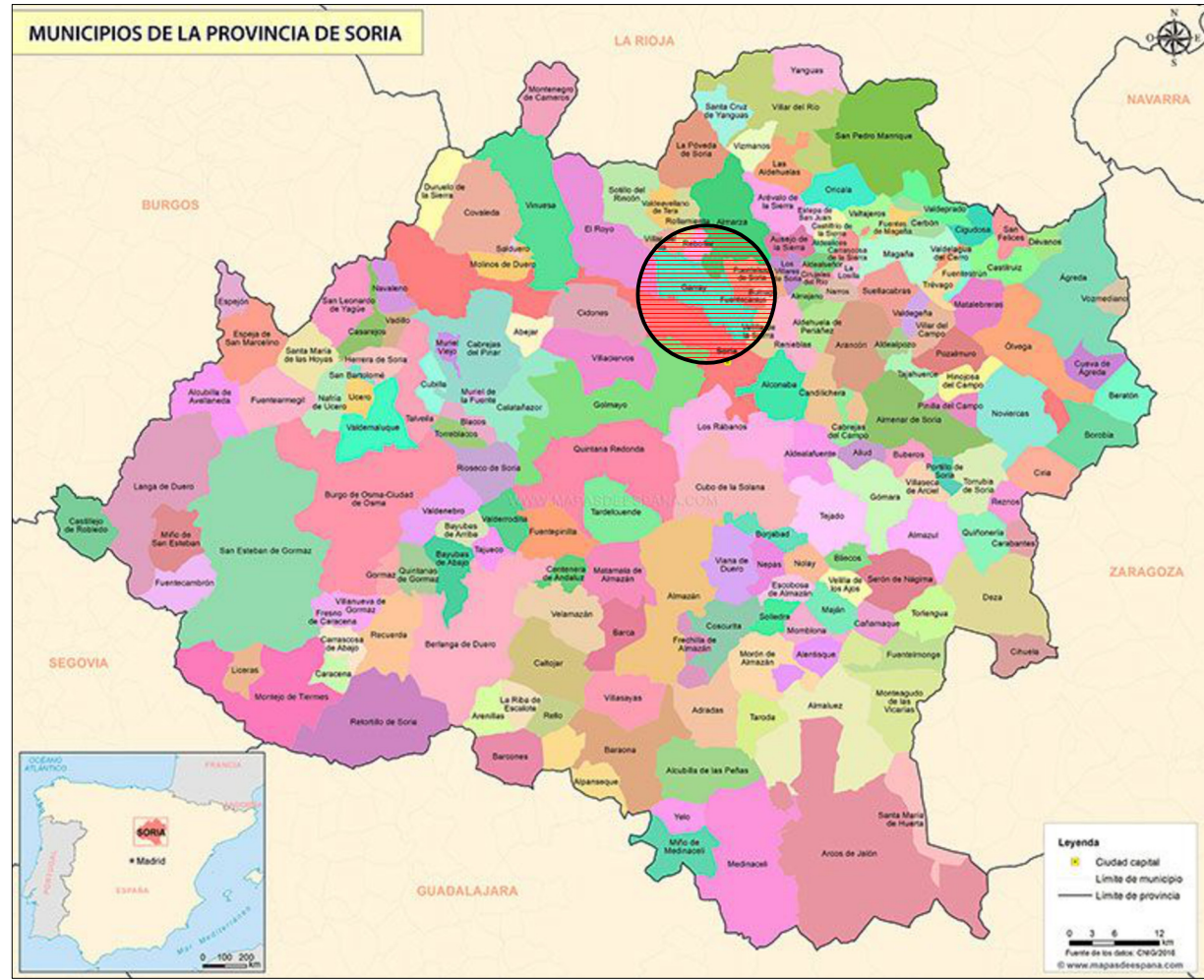
La documentación anterior se considera complementaria de la memoria y de los planos del Proyecto. En caso de existir discordancia entre los títulos y la realidad física acreditada, se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística y registral aplicable.



2. PLANOS.

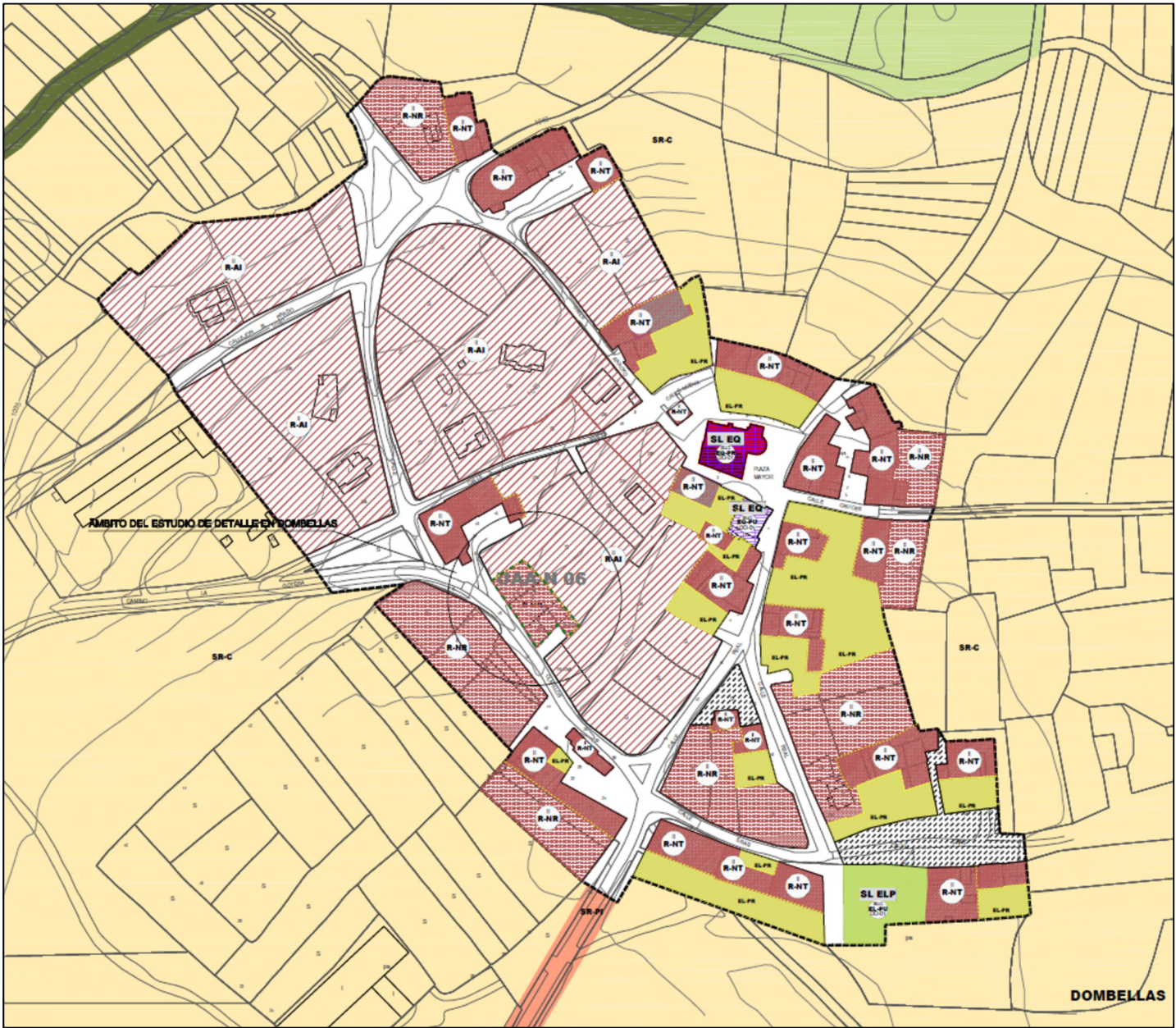


PLANO DE SITUACIÓN
s/e



LOCALIDAD
DOMBELLAS
PLANEAMIENTO VIGENTE:
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GARRAY

PLANO DE EMPLAZAMIENTO
s/e



PROYECTO: **PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS**
PLANO: **SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO**

PN

01

FASE: PARA AP. INICIAL
FECHA: SEPTIEMBRE DE 2018

ARQUITECTURA

ARQUITECTO:
EDUARDO J. VÁZQUEZ PÉREZ
Nº colegiado 2710

PROMOTOR/ES:
AYTO. DE GARRAY

EMPLAZAMIENTO:
C/OLMILLOS Nº21,23,25y27
42162 - DOMBELLAS (GARRAY)

Cód. Verificación: 618ZAXWQ3S24TY5QYAWZD.LND
Verificación: <https://garray.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 24



PARCELA		S. CATASTRAL
	c/OLMILLOS N° 21	285 m2/284.71 m2
	c/OLMILLOS N° 23	121 m2/120.77 m2
	c/OLMILLOS N° 25	112 m2/111.56 m2
	c/OLMILLOS N° 27	40 m2/39.64 m2

PROYECTO: **PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS**

PLANO: **PARCELARIO Y FINCAS DE ORIGEN**

ARQUITECTO:
EDUARDO J. VÁZQUEZ PÉREZ
N° colegiado 2710

PROMOTOR/ES:
AYTO. DE GARRAY

EMPLAZAMIENTO:
C/OLMILLOS N°21,23,25y27
42162 - DOMBELLAS (GARRAY)

PN

02

FASE: PARA AP. INICIAL
FECHA: SEPTIEMBRE DE 2024

Cod. Verificación: 812AXW03324TY6QVAVVEZDLND
Este documento es una copia electrónica firmada digitalmente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 21 de 24



- ORDENANZA
- R-NT
 - R-NR
 - R-AI
 - EL-PR

PROYECTO: **PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS**

PLANO: **ORDENACIÓN APROBADA POR ESTUDIO DE DETALLE**

ARQUITECTO:
EDUARDO J. VÁZQUEZ PÉREZ
Nº colegiado 2710

PROMOTOR/ES:
AYTO. DE GARRAY

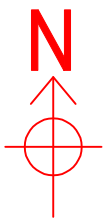
EMPLAZAMIENTO:
C/OLMILLOS Nº21.23.25y27
42162 - DOMBELLAS (GARRAY)

PN 03

FASE: PARA AP. INICIAL
FECHA: SEPTIEMBRE DE 2024

Cod. Verificación: 8ZAXW03S4TY6QVAVZDLND
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 24

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO UAA — N-06



SUELO

7941016WM3374S

7941004WM3374S

P

RUINA

FR-1

Max 2 alturas
Max 70% ocupación
Sup. max. pb 199.5 m2
1 Vivienda

FR-2

Max 2 alturas
Max 70% ocupación
Sup.max. pb 162.65 m2
1 Vivienda

FR-3

Max 2 alturas
Max 70% ocupación
Sup.max. pb 27.75 m2
0 Vivienda

	PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE CATASTRAL
FR-1	c/OLMILLOS N° 21	285 m2/284.71 m2
FR-2	c/OLMILLOS N° 23-25	232 m2/232.33 m2
FR-3	c/OLMILLOS N° 27	40 m2/39.64 m2



PROYECTO: PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS
PLANO: FINCAS RESULTANTES Y SUPERFICIES

ARQUITECTURA

ARQUITECTO:
EDUARDO J. VÁZQUEZ PÉREZ
N° colegiado 2710

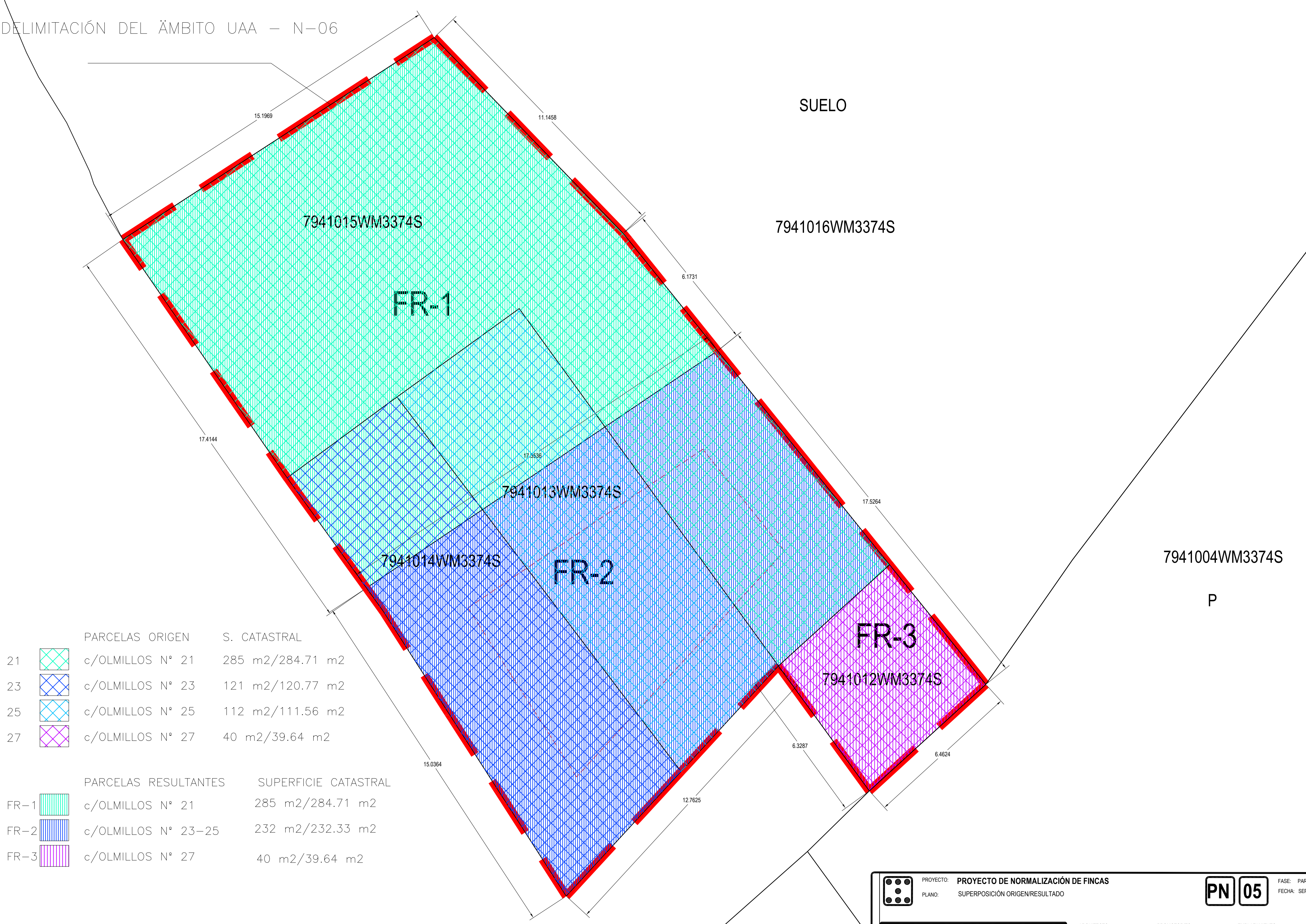
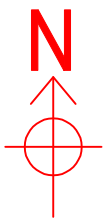
PROMOTOR/ES:
AYTO. DE GARRAY

EMPLAZAMIENTO:
C/OLMILLOS N°21,23,25y27
42162 - DOMBELLAS (GARRAY)

PN 04

FASE: PARA AP. INICIAL
FECHA: SEPTIEMBRE DE 20





PARCELAS ORIGEN		S. CATASTRAL
21	c/OLMILLOS N° 21	285 m2/284.71 m2
23	c/OLMILLOS N° 23	121 m2/120.77 m2
25	c/OLMILLOS N° 25	112 m2/111.56 m2
27	c/OLMILLOS N° 27	40 m2/39.64 m2
PARCELAS RESULTANTES		SUPERFICIE CATASTRAL
FR-1	c/OLMILLOS N° 21	285 m2/284.71 m2
FR-2	c/OLMILLOS N° 23-25	232 m2/232.33 m2
FR-3	c/OLMILLOS N° 27	40 m2/39.64 m2

PROYECTO: PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS

PLANO: SUPERPOSICIÓN ORIGEN/RESULTADO

PN05

FASE: PARA AP. INICIAL
FECHA: SEPTIEMBRE DE 2024

ARQUITECTO:
EDUARDO J. VÁZQUEZ PÉREZ
Nº colegiado 2710

PROMOTOR/ES:
AYTO. DE GARRAY

EMPLAZAMIENTO:
C/OLMILLOS Nº21,23,25y27
42162 - DOMBELLAS (GARRAY)

Cod. Verificación: 8ZAXW03S4T76QVAVZDLND
Este documento es electrónico desde la plataforma esPublico Cesiona | Página 24 de 24

RUINA