

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 34  
NN. SS. DE PLANEAMIENTO  
MUNICIPAL DE EL ROYO  
C/ESPINAL nº3 -DERROÑADAS-  
T.M. EL ROYO (Soria)

APROBACIÓN INICIAL

MAYO 2024

PROMOTOR:

PILAR GUERRA IZQUIERDO

DOCUMENTO:

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA  
DN-RE RESUMEN EJECUTIVO  
DN-MV MEMORIA VINCULANTE  
DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

EQUIPO REDACTOR:

ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO  
Arquitecto



**DI-MI**

**MEMORIA INFORMATIVA**

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 34 DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
DEL EL ROYO**

## DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

### **T.0. ANTECEDENTES**

### **T.I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO**

#### Capitulo 1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES

- I.1.0 Objeto.
- I.1.1 Promotor
- I.1.2 Redactor
- I.1.3 Situación
- I.1.4 Parcelario y Estado de la Propiedad.
- I.1.5 Morfología y Topografía.
- I.1.6 Suelo, Hidrografía, Vegetación y Paisaje.

#### Capitulo 2 USOS DEL SUELO EXISTENTE

- I.2.1 Dotaciones Existentes.
- I.2.2 Otros Usos del Suelo Existentes.
- I.2.3 Elementos que deban conservarse protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales, presentes o pasados.

### **T.II. DETERMINACIONES VIGENTES**

#### Capitulo 1 Planeamiento Urbanístico y Territorial

- 1.1 Encuadre Legal.
- 1.2 Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectorial y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
- 1.3 Determinaciones relevantes de los instrumentos de Ordenación del territorio
- 1.4 Grado de desarrollo de los instrumentos del Planeamiento, anteriormente vigentes.

#### Capitulo 2 Determinaciones de Ordenación General

- 2.1 Determinaciones del planeamiento urbanísticos aplicables.

**T.0.- ANTECEDENTES.-**

En la actualidad el Término Municipal de El Royo, formado por los siguientes núcleos, El Royo, Derroñadas, Langosto, Vilviestre de los Nabos e Hinojosa de la Sierra cuenta con documento urbanístico de ordenación y gestión como son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente 12 de Junio de 1987 y publicado el acuerdo de aprobación definitiva NN. SS. de El Royo, (B.O.C.Y.L.. nº 111 de 17 de Julio de 1987).

Con posterioridad, durante 37 años en vigor del planeamiento general, y hasta la fecha de redacción del presente documento, se ha realizado, tramitado, y aprobado definitivamente numerosas modificaciones puntuales

## **T.I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.-**

### **Capítulo 1.-CARACTERISTICAS FISICAS y TERRITORIALES.**

#### **I.1.0.- OBJETO.-**

El presente documento tiene por objeto:

**1.- CAMBIO DE CLASIFICACIÓN EXCLUSIVAMENTE DE LA PARCELA CALLE ESPINAR nº 3, PASANDO DE SUELO RUSTICO A SUELO URBANO**

**2.- ASIGANCIÓN DE UNA CALIFICACIÓN O ADSCRIPCIÓN DE UNA ORDENANZA, EN CONCRETO 2a**

El presente documento se redacta según las prescripciones establecidas tanto en la Ley 5/99 Ley de Urbanismo de Castilla y León como en el decreto 22/2004 correspondiente al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones.

Se redacta sobre la cartografía básica, planimetrías facilitadas y extraída del archivo de planeamiento PLAU de la Junta de Castilla y León y archivos municipales

#### **I.1.1.-PROMOTOR.-**

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 34 de las NN.SS. de planeamiento de EL ROYO por encargo de Dña. PILAR GUERRA IZQUIERDO. con domicilio a efecto de notificaciones en la C/ Doctor Fleming nº 15 4º B, C.P. 28036,- MADRID (Madrid) y DNI 16.676280-G.

#### **I.1.2.- REDACTOR.-**

El autor del presente trabajo es el Equipo Redactor integrado por la empresa ESTUDIO CABRERIZO S.L.P dirigido por el arquitecto Alejandro Cabrerizo de Marco, colegiado, entre otros en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este - Demarcación de Soria - y nº 3343 y domiciliado profesionalmente a efecto de notificaciones para el presente trabajo en Soria en C/ Puerta de Nájera nº 6.

#### **I.1.3.-SITUACIÓN.-**

Las parcela donde se propone la presente Modificación Puntual se sitúan al norte del casco urbano de Derroñadas. Concretamente en el lado derecho de la calle Espinar.

La modificación puntual nº 34 de las NN.UU. de el Royo se desarrolla en el ámbito de una única parcela, que en la actualidad se encuentra sin edificar y

es de titularidad Privada.

DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELA AFECTADA.

**1 .-PARCELA 00879-03**

Se trata de una parcela URBANA, sita en el termino municipal de El Royo (Soria), localidad de Derroñadas, de forma irregular triangular con frente a la calle Espinar nº 3. Tiene una superficie catastral de 504 m<sup>2</sup> , Linda:

Al Norte con la parcela 5084 y 5082

Al Sureste con la frente a calle Espinar

Al suroeste con las parcelas 00879-02 y 00879-04

De acuerdo al título de propiedad la parcela se describe:

*Urbana: SOLAR el cortijo.- Este solar en Derroñadas limita al este calle Espinar y al Oeste con L.Guerra.*

CONDICIONES URBANISTICAS

I.1-. Clasificación de la Parcela

Suelo No Urbanizable General- Entorno Inmediato (SNU General) De acuerdo al Anexo puntos 19-20

I.2-.Calificación de la Parcela

De acuerdo a las Normas subsidiarias se califica dentro de la subcategoría de Entorno inmediato por cuanto:

d

**I.1.4.- PARCELARIO y ESTADO DE LA PROPIEDAD.**

La titularidad de las parcelas a aportar por titulares particulares, y públicos que componen el ámbito de la Modificación Puntual Nº 34 de las NN.SS. de planeamiento urbanístico de El Royo (Soria) actualmente corresponden a:

De acuerdo al art 173 del RUCyL, a continuación se relacionan los propietarios y los titulares de derechos reales.

La titularidad de las parcelas, afectadas de manera total o parcial se dividen en titulares particulares y públicos y actualmente corresponde a:

Nº PARCELA REFERENCIA CATASTRAL Aportación	SITUACIÓN	SUPERFICIE M <sup>2</sup> Según CATASTRO	TITULAR	(%)
--	-----------	--	---------	-----

1 0087903WM3308N0001AH Total	C/ Espinar Nº 3	508.00 M <sup>2</sup>	Maria Pilar Guerra Izquierdo . Privada	100.00
<b>TOTAL AMBITO MODIFCACION PUNTUAL nº 34</b>		<b>508,00 M<sup>2</sup></b>	<b>PRIVADO</b>	<b>100.00</b>

La delimitación de la se presenta adaptada a la cartografía digital facilitada para la redacción del presente documento.

### **I.1.5.- MORFOLOGÍA y TOPOGRAFÍA.**

El ámbito que abarca la Modificación Puntual Nº 34 de las NN.SS. de planeamiento urbanístico de El Royo (Soria) es de escasa entidad apenas 500m<sup>2</sup> dentro del caso urbano de Derroñadas la morfología es de parcela de carácter pequeño con desniveles importante 2,00m en el frente de 30m. Con pendiente este-oeste

La topografía del ámbito es en ladera con pendiente sensiblemente continua, ascendente hacia el norte y noreste de acuerdo a la rasante de la calle Espinar.

### **I.1.6.-CLIMATOLOGÍA, SUELO, HIDROGRAFIA, VEGETACIÓN Y PAISAJE.**

En El Royo, Derroñadas y alrededores donde se proyecta la presente Modificación Puntual , puede considerarse dentro del denominado “clima mediterráneo templado” con temperaturas medias anuales entre 8<sup>a</sup>C y 10<sup>a</sup>C. Los inviernos resultan ser fríos y prolongados, con precipitaciones de nieve y/o aguanieve, relativamente frecuentes. Los veranos son de corta duración (temperaturas medias mensuales entre 14 y 25<sup>o</sup>C), y con precipitaciones generales en forma de tormentas aisladas. La pluviometría media anual se sitúa en torno a 580 mm, por metro cuadrado, repartiéndose alrededor a los 100 días anuales, con mayor frecuencia en invierno y primavera.

En el ámbito de la Modificación Puntual, no existen especies vegetales dignas de mención, la parcela del ámbito se encuentran como terrenos en barbecho o formando pradera natural, y baldíos con vegetación escasa, salvo alguna zona de escasa entidad (3-4 ejemplares) que está repoblada con frutales en el interior y zona central de la parcela. También dispone de dos robles en el frente de la parcela, junta a la cerca-cerramiento

En cuanto al paisaje, se trata de un espacio eminentemente periurbano, sin valor paisajístico natural intrínseco, que se configura como remate natural del núcleo urbano de Derroñadas.

## Capítulo 2. USOS DEL SUELO EXISTENTE.

### I.2.1.-DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES.

El ámbito de la Modificación Puntual dispone de las dotaciones urbanísticas exigibles, y se encuentran dentro o en las proximidades del mismo, más concretamente en el límite Este

#### I.2.1.1. EDIFICACIONES EXISTENTES.

Así mismo se relacionan por parcelas y su clasificación los usos, edificaciones e instalaciones existentes en cada una de ellas:

Nº	Parcela	Afeccion	CLASIFICACION	Utilización	Edificaciones	Instalaciones
1	00879-03	Total	SOLAR		SI Invernadero	NO

#### I.2.1.2. RED VIARIA EXISTENTE.

En la actualidad la red viaria, de carácter rodado existente se localiza en el frente de la parcela, esto es en la Calle el Espinar o Espinal , en el limite sureste de la parcela

Dispone de pavimentación de 4,00 m. de ancho en la zona central del viario (2+2), con ancho sensiblemente de 6,00m, se trata de un viario de trafico mixto, típico de estos núcleos y municipios, sin diferencia de zonas peatonales y circulación de vehículos. El viario continua a lo largo de la calle hasta el acceso de las parcelas 5087 y 5088, que provienen de la nueva clasificación derivada MP-21

#### I.2.1.3. RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE.

La parcela dispone de conexión a la Red de Saneamiento Municipal en tubería de PVC, en conducción enterrada 30cm de diámetro a lo largo de todo el frente de la parcela en la Calle el Espinal , de acuerdo al Plano PI-5-Servicios Existentes, y conectada a la red municipal en el núcleo de Derroñadas

#### I.2.1.4. RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE.

Así mismo se dispone de conexión a la Red de Abastecimiento de la red municipal en tubería de polietileno, en conducción enterrada PE-75 mm a lo largo de todo el frente de la parcela Calle el Espinal, de acuerdo al Plano PI-5-Servicios Existentes

La procedencia del agua es del depósito Municipal de Derroñadas,



situado en cotas superiores en las inmediaciones en acceso al camino del caño

#### **I.2.1.5. RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN EXISTENTE.**

Se dispone de conexión a Red de Media-Baja al igual que el resto de servicios se encuentra canalizados por la Calle El Espinal, hasta parcelas próximas 5088 y 5087, de acuerdo al Plano PI-5-Servicios Existentes

#### **I.2.1.6. RED DE ALUMBRADO EXISTENTE.**

Al igual que el resto del núcleo de Derroñadas dispone de alumbrado público esporádico, cumpliendo para la parcela objeto en las mismas condiciones que las parcelas colindantes urbanas

#### **I.2.1.7. RED DE TELECOMUNICACIONES.**

La instalación de Telecomunicaciones existente en la zona es la constituida por la canalización área con fibra.

#### **I.2.1.8. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS EXISTENTE.**

El municipio no dispone de red gas existente, y menos en el entorno de la parcelas analizada

#### **I.2.2. OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES.**

El Uso existente terreno baldía y finca de recreo con una pequeña construcción a modo de invernadero hoy completamente desmantelada

#### **I.2.3.- ELEMENTOS QUE DEBAN CONSERVARSE PROTEGERSE O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES O CULTURALES, PRESENTES O PASADOS.**

En el ámbito de la Modificación Puntual no figura ninguna protección de carácter natural ni cultural.

No se encuentra relacionada en la NN.SS de El Royo, ningún yacimiento ni zona de protección arqueológica, paleontológica ni contiene ninguna edificación de interés histórico artística, dentro del ámbito de la Modificación Puntual, de acuerdo al art 3.3 de la Sección 3ª Condiciones Particulares para el SNU Especialmente Protegido

### **T.II.- DETERMINACIONES VIGENTES.-**

#### **Capítulo 1.-PLANEAMIENTO URBANÍSTICO y TERRITORIAL.**

##### **II.1.1.- ENCUADRE LEGAL.**

Teniendo en cuenta que la presente Modificación Puntual de las Normas

Subsidiarias de El Royo (Soria) tiene como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística y de Ordenación del Territorio así como los instrumentos generales de planeamiento, serán de aplicación:

**Legislación Estatal:**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario

Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954

Decreto 1006/1966 de 7 de abril Reglamento de Parcelaciones

**Legislación Autonómica:**

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León **LU/99**. B.O.C.Y.L. 15.04.99.

Ley 10/2002, de 10 de julio, de Modificación de la Ley de Urbanismo **LM/02**. B.O.C.Y.L. 12.07.02

Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Regeneración Urbana de Castilla y León. B.O.C.Y.L. 29.09.14.

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León **LOT 10/98** B.O.C.Y.L. 10.12.98.

DL 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León B.O.C.Y.L. 1.09.14

Corrección de Errores B.O.C.Y.L. 18.11.99

Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de Modificación de la Ley de Ordenación del Territorio. B.O.C.Y.L. 30.12.03

Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León **RU 22/04** B.O.C.Y.L. 02.02.04

Corrección de Errores B.O.C.Y.L. 02.03.04

Modificaciones Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, B.O.C.Y.L. 26.12.05

Decreto 68/2006, de 5 de octubre. B.O.C.Y.L. 11.10.06

Decreto 6/2016, de 3 de marzo. B.O.C.Y.L. 4.03.16

Decreto 28/2010, de 22 de julio, por la que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León. B.O.C.Y.L. 28.07.10

Orden FOM 1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (**ITPLAN**) B.O.C.Y.L. 10.10.06

**Planeamiento Municipal:**

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Royo, aprobadas definitivamente con fecha de 12-06-1987 y publicadas 17-07.1987
  - Modificación Puntual nº 25, aprobada con fecha de 29.11.2018 y publicadas 19.12.2018
- Desde el día de su aprobación definitiva, la citada normativa municipal ha sido objeto de varias modificaciones puntuales (30) que ajustaron legalmente diversos aspectos puntuales surgidas con posterioridad

**II.1.2- REPERCUSIONES DE LA NORMATIVA Y EL PLANEAMIENTO SECTORIAL Y DE LAS ACTUACIONES PARA SU DESARROLLO EJECUTADAS, EN EJECUCIÓN O PROGRAMADAS.**

No existe Planeamiento sectorial para el ámbito de la presente Modificación Puntual nº 34

**II.1.3 DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .**

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aplicable.

**II.1.4.- GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTES.**

No existe grado de desarrollo de instrumentos de planeamiento anteriores

**Capitulo 2.-DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.**

**II.2.1.-DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO APLICABLES.**

De acuerdo a las NN. SS. De Planeamiento de El Royo en condiciones particulares del SNU General (sin protección). El SNU General en el que se clasifica actualmente la parcela objeto de la presente modificación, *“está constituida por la parte mínima del SNU ( hoy denominado Suelo Rustico), que sin requerir especial protección por sus valores intrínsecos, permite absorber determinada edificabilidad”, bien relacionadas con las explotaciones primarias, por interés social o utilidad pública o simplemente por proximidad física de los núcleos existentes. SE diferencian pues dos ámbitos, anteriormente jerarquizados en cuanto a soportar*

*mayor potencialidad constructiva Esto es:*

*GENERAL:*

- *ENTORNO INMEDIATO A NUCLEOS*
- *COMÚN”*

### **SNU General: Entorno Inmediato**

Las condiciones de desarrollo se relacionan en el Capítulo 2º normas particulares para el Suelo No urbanizable, y en concreto sección 2ª apartados 2.1, 2.2 y 2.3

### **CONCEPTO**

### **CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN**

### **TRATAMIENTOS ESTÉTICOS**



**RESUMEN EJECUTIVO**

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 34 DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
MUNICIPAL DEL EL ROYO**

**DN-RE RESUMEN EJECUTIVO**

**T.I. ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE**

**T.II. ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y TRAMITACIÓN DE OTROS PROCEDIMIENTOS**

## RESUMEN EJECUTIVO

### T.I ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE

Relación de Fincas/ Parcelas donde se establece UNA NUEVA ORDENACIÓN

Nº Parcela	Referencia Catastral
	0087903WM3308N0001AH
<b>TOTAL ÁMBITO MP-34 NN. SS. EL ROYO</b>	

### T.II ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y TRAMITACIÓN DE OTROS PROCEDIMIENTOS

De acuerdo al art.156 del RUCyL la aprobación inicial del presente documento produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del art. 288, ya que se alteran las condiciones de Ordenación Detallada, en las fincas relacionadas anteriormente durante un máximo de DOS AÑOS, o hasta la entrada en vigor del presente documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 34 de las NN. SS de Planeamiento de EL ROYO



### **AMBITO DE LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS**



**MEMORIA VINCULANTE**

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 34 DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
MUNICIPAL DEL EL ROYO**



## **DN-MV MEMORIA VINCULANTE**

### **T.0. DATOS GENERALES**

- 0.1-Introducción
- 0.2-Determinaciones legales y urbanísticas

### **T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

- I.1.-Legislación
- I.2.-Conveniencia
- I.3.-Acreditación del interés público

### **T.II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN**

#### **II.1 CAMBIO CLASIFICACION DE SUELO**

- 1.1.- Objetivo.
- 1.2.- Descripción del estado previo
- 1.3.- Descripción del estado modificado.

#### **II.2.- ASIGNACION DE LA ORDENANZA**

- 2.1.- Objetivo.
- 2.2.- Descripción del estado previo
- 2.3.- Descripción del estado modificado

### **T.III. ORDENACIÓN GENERAL**

### **T.IV. ORDENACIÓN DETALLADA**

### **T.V. CUADROS SÍNTESIS**

- V.1 Cuadro General de características.

### **T.VI. ANÁLISIS DE LOS RIEGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS**

- VI.1 Normativa de Riesgos Naturales y Tecnológicos
- VI.2 Riesgo de Inundaciones.
- VI.3 Riesgo de incendios forestales.
- VI.4 Riesgo Derivado del Transporte por carretera y ferrocarril de sustancias peligrosas.
- VI.5 Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas
- VI.6 Riesgo por exposición a Ondas electromagnéticas

### **T.VII. OTRAS CONSIDERACIONES**

- VII.1 Influencia de la modificación sobre el modelo territorial.
- VII.2 Influencia de la modificación en el ciclo del agua o en la zona de afección de la cuenca del Duero.
- VII.3 Trámite de la información Pública.
- VII.4 Documentación.
- VII.5 Conclusión.

## **T.0-. DATOS GENERALES**

### **0.1-. INTRODUCCIÓN:**

Se redacta la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Royo con la finalidad de:

**1.- CAMBIO DE CLASIFICACIÓN EXCLUSIVAMENTE DE LA PARCELA CALLE ESPINAR nº 3, PASANDO DE SUELO RUSTICO A SUELO URBANO**

**2-. ASIGANCIÓN DE UNA CALIFICACIÓN O ADSCRIPCIÓN DE UNA ORDENANZA, EN CONCRETO 2a**

## **0.2.- DETERMINACIONES LEGALES Y URBANÍSTICAS**

Con fecha 12 de Junio de 1987 se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Royo con posterior publicación en BOCYL con fecha de 17 de Julio de 1987.

Las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Royo, no se encuentran adaptadas a la Ley de Urbanismo de Castilla y León ni a su reglamento, por lo que, desde la entrada en vigor de la ley, se han tramitado numerosas modificaciones puntuales de diversa índole tanto de clasificación como de ordenación detallada, como de alteración y adaptación de la normativa particular, tanto del suelo urbano como del suelo rústico

## **T.I.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD**

### **I.1 LEGISLACION.**

De conformidad con la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León. (adaptación a la Legislación Estatal) y lo establecido en el 50 .1 y artículo 58.-1: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión se considerarán como modificación de los mismos”*

No es de aplicación el punto 3 d) del referido art. 58 ya que no se aumenta el volumen edificable en más de 500m<sup>2</sup> ni la densidad de población en más de 5 viviendas y pero sí se cambia el uso del suelo, así como en los correspondientes artículos aplicables de acuerdo con el Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León los artículos *169 Modificaciones y 171 Modificaciones de los ámbitos de gestión o de los plazos para cumplir deberes* que resultan de aplicación en relación con la Ley 4/2008.

El contenido del presente trabajo constituye una modificación parcial de las determinaciones del Normas Subsidiarias Municipales de El Royo de acuerdo con el apartados 1 y 3 del art. 169 del Decreto 22/2004, de Urbanismo de

Castilla y León, que textualmente establece que:

*“1 Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general, siempre que no implique su revisión, se consideran modificación de dichos instrumentos”  
(...)*

*“3 Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:*

*a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado*

*b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en lo especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios y que hagan referencia a los siguientes aspectos:*

*1º Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.*

*2º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se altera, reflejando el estado actual y el propuesto.*

*3º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos citados en el artículo 21.2 vigentes y sobre la ordenación general vigente.”*

*(...)*

*“4 La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse a l procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican con las excepciones señaladas en los artículos siguientes*

Determinaciones, que se justifica su cumplimiento en la presente modificación puntual.

## **I.2 CONVENIENCIA:**

La falta de adaptación de l Normas Subsidiarias y el desarrollo inicial de la permisibilidad de edificación, en el Suelo No Urbanizable General en el entorno inmediato de los núcleos de población existentes, en el hecho razonado de pequeñas cantidades de edificación y la previsión actual normativa del RUCyL del desarrollo del suelo rustico de tolerancia residencial, por medio de tramitación de uso excepcional justifican la conveniencia de la presente modificación puntual

Con la entrada en vigor del Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones posterior a las NN SS. de Planeamiento de El Royo y su posterior modificación con la Ley 4 /2008 , amplia y clarifica los criterios para la clasificación del suelo como URBANO y más concretamente como suelo URBANO CONSOLIDADO, en los artículos 23, 24 , 25 y 26 del mismo, que a continuación se transcriben

### **SECCIÓN 2ª. Suelo Urbano**

#### **Artículo 23. Criterios de clasificación.**

*1. El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios citados deben cumplir los siguientes requisitos:*

a). *Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.*

b). *Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.*

2-. *No pueden clasificarse como suelo urbano:*

a) *Los terrenos que no formen parte de un núcleo de población.*

b) *Los terrenos que no cumplan ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior, incluso cuando los cumplan todas o algunas de las parcelas colindantes.*

c) *Los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en el apartado anterior se fundamente en la existencia o en la previsión de infraestructuras, equipamientos u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas, tales como líneas férreas, carreteras, variantes de población, rondas, circunvalaciones, centros de tratamiento o almacenamiento de aguas o residuos, canales, presas, embalses, líneas eléctricas de alta tensión, centros de producción o transformación de energía, explotaciones agropecuarias, actividades extractivas, industrias o cualesquiera otros elementos análogos.*

#### **Artículo 24. Condición de solar.**

1. *Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:*

a) *Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:*

1ª *Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.*

2ª *Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.*

3ª *Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.*

4ª *Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.*

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

1º *Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.*

2º *Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.*

3º *Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.*

4º *Alumbrado público.*

5º *Telecomunicaciones.*

2. *La condición de solar se extinguirá:*

a) *Por el cambio de clasificación de los terrenos; e tal caso la eficacia de la extinción se producirá con la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que la incluya entre sus determinaciones.*

b) *Por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización; en tal caso la eficacia de la extinción se producirá en el momento en que el Ayuntamiento se la notifique al propietario.ya sea:*

1º-. De oficio, previa tramitación de procedimiento de audiencia al propietario.

2º-. Mediante la resolución de un procedimiento de licencia u orden de ejecución, con audiencia al propietario.

2. Los terrenos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado y como suelo urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para:

a) Conectar las vías públicas y servicios urbanos del sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto con las redes municipales de vías y servicios urbanos existentes.

b) Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto las redes municipales de vías públicas y los servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

#### **Artículo 25. Suelo urbano consolidado.**

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado:

a) Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

b) Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado pueden agruparse:

a) En ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o ámbitos de Plan Especial, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.

b) En ámbitos de gestión urbanística, tales como unidades de normalización u otros ámbitos de actuación aislada, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.

#### **Artículo 26. Suelo urbano no consolidado**

Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado:

a) Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada

b) Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

c) Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volúmenes edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto a la ordenación anteriormente vigente

d) De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos dentro del suelo urbano consolidado

(...)

### **I.3.-ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.**

El interés público es todo aquello que importa en su totalidad a la sociedad o colectividad (representada por el estado) , donde sus disposiciones involucran a todos los individuos sin diferencia de raza, credo , sexo, condición social ,titularidad de derechos establecidos, etc.

Ha de entenderse el interés público en principio como: *“un conjunto de condiciones que permiten que todas y cada una de las personas y los grupos sociales puedan desenvolverse y alcanzar su plena realización.”*

El interés público de la presente Modificación Puntual radica en adaptar la realidad de los terrenos a la categoría de suelo que más se aproxima con el estado real observado y el uso de los mismos.

Se trata, por tanto, desde un estudio más específico del área afectada, apenas de 500 m<sup>2</sup> de suelo, situado junto al límite suelo urbano, evaluar el nivel de consolidación de los servicios, de acuerdo a lo determinado en el art. 24 del RUCyL.

Esta ampliación del suelo urbano posibilitará la implantación de una vivienda unifamiliar, que se considera de interés publico para permitir la atracción de nuevos habitantes en municipios de las áreas de la denominada “España vaciada”, y el conjunto de la provincia de Soria lo es y evitar así la pérdida de población.

El interés publico radica en revisar o modificar la categoría del suelo conforme a la realidad y a las circunstancias de la parcela analizada, cumpliendo las condiciones reguladas y regladas para su consideración como suelo urbano consolidado por disponer de los servicios urbanísticos en capacidad suficiente, sin que esto suponga una discriminación de los titulares de las parcelas

## **T. II.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACION.**

Con la tramitación y aprobación de la Modificación Puntual nº34 pretende los siguientes cambios y ajustes relativo a:

1.- **Reclasificación como suelo urbano** de la parcela rustica, parcela con referencia catastral 0087903WM3308N0001AH, Calle Espinar n º3 colindante al suelo Urbano

2.- Establecer la ordenación detallada de reclasificada Calle Espinar n º3 con la **Calificación de la Ordenanza 2a**, establecer la tipología de vivienda aislada del ámbito de la modificación puntual, las condiciones de retranqueo, sin alteración de otros parámetros generales

Se considera que apartado 1 el que modifican los parámetros de Ordenación General (CLASIFICACIÓN) y el 2 ajuste se trata parámetros de Ordenación Detallada. (CALIFICACIÓN)

### **II.1. CAMBIO EN CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

#### **II.1.1 OBJETIVO.**

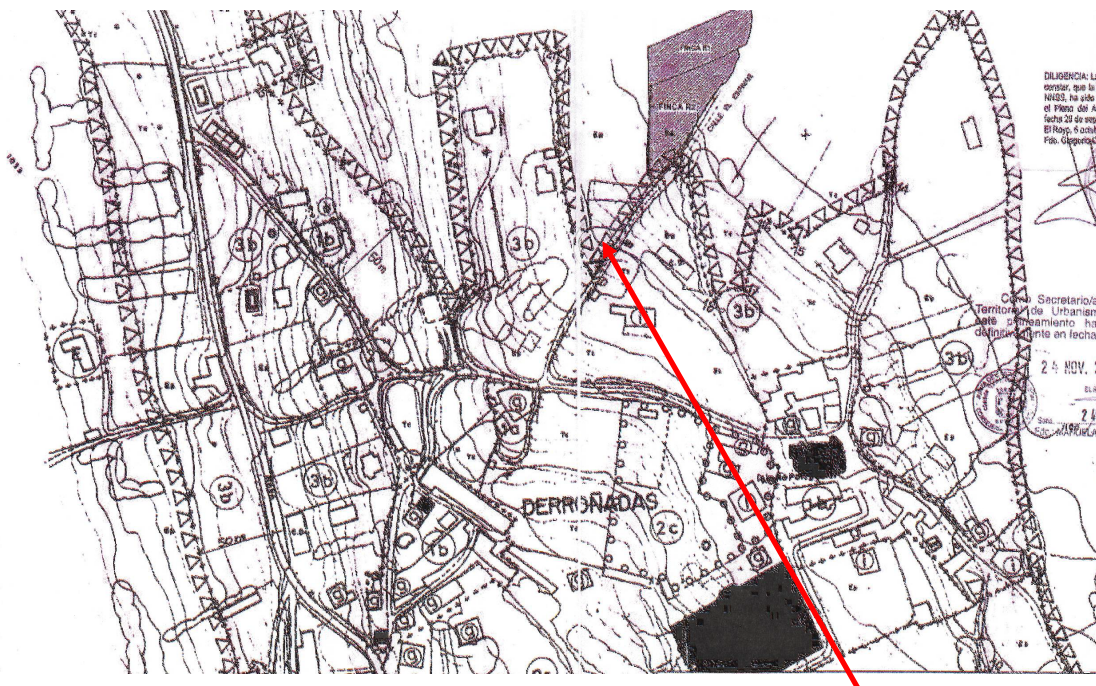
Se pretende según lo expuesto ampliar la delimitación del Suelo Urbano en el Núcleo de Derroñadas, en la zona norte en la denominada zona Calle Espinar o El Espinal

#### **II.1.2 DESCRIPCIÓN ESTADO PREVIO / INICIAL.**

Las NN. SS de El Royo clasifican la parcela 00879-03 situada en el ámbito de la Modificación Puntual como Suelo Rústico Común, o Suelo No Urbanizable de General de acuerdo al Plano nº 3 Clasificación, Calificación, protección y equipamiento, viario, alineaciones y rasantes E: 1/2.000 y su modificado de fecha Enero 2011.

Cabe destacar que la parcela se encuentra catastrada en la actualidad como urbana





**Estado Inicial**

### II.1.3 DESCRIPCIÓN ESTADO MODIFICADO.

Se trata de modificar la delimitación del suelo urbano para la inclusión de una parcela colindante a la misma y con frente al calle / Camino El Espinal. La parcela se sitúa en el pico de la confluencia de la parcela 00879-02 y 00879-04. Se trata del margen derecho fuera de la delimitación de suelo urbano. El margen derecho del mismo viario se encuentra clasificado como Suelo Urbano. Con la inclusión de la parcela 00879-03 añadiría el vacío o la falta de continuidad en esta zona del núcleo, generado hasta la parcela 5087 y 5088 Polígono 007, hoy en día también con la clasificación de urbanas

La parcela 00879-03, objeto de la modificación dispone en la actualidad de un frente a calle de unos 30,00m de largo y un fondo de 21,00m. El frente al que tiene acceso, de acuerdo a la documentación grafica del Plano PI-5, dispone de:

- A) Un ACCESO A VIA PUBLICA DE DOMINIO PÚBLICO, dicho viario, está señalado en las actuales Normas, con un ancho aproximado de 6,00m  
Por otro lado, se encuentra pavimentado y permite el tránsito de vehículos
- B) Los SERVICIOS URBANÍSTICOS, en todo el frente de la parcela,

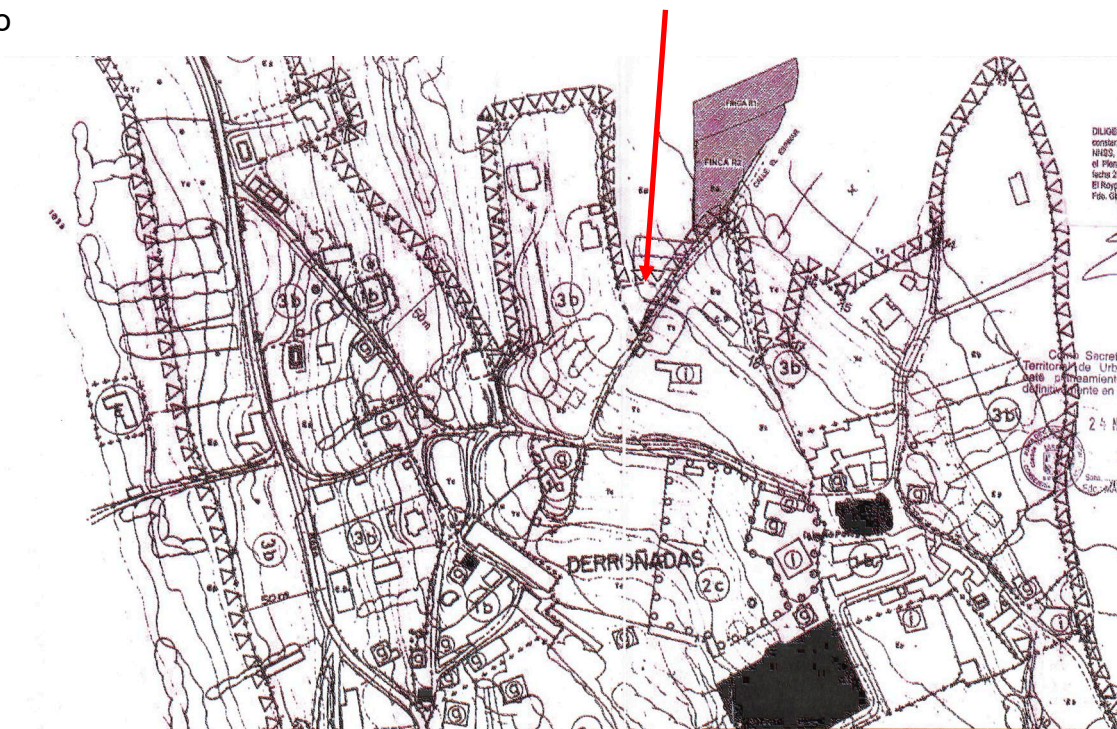
materializados, en:

Red de Abastecimiento, conducción enterrada PE 75mm

Red de Energía eléctrica, conducción enterrada, canalización

Red de Saneamiento, conducción enterrada, Colector PVC-300mm

Red de Publica de Telecomunicaciones, se sitúa a menos de 50m en tendido aéreo



**Estado Modificado**



**Calle Pavimentada frente Parcela**



**Servicios existentes en frente de parcela**

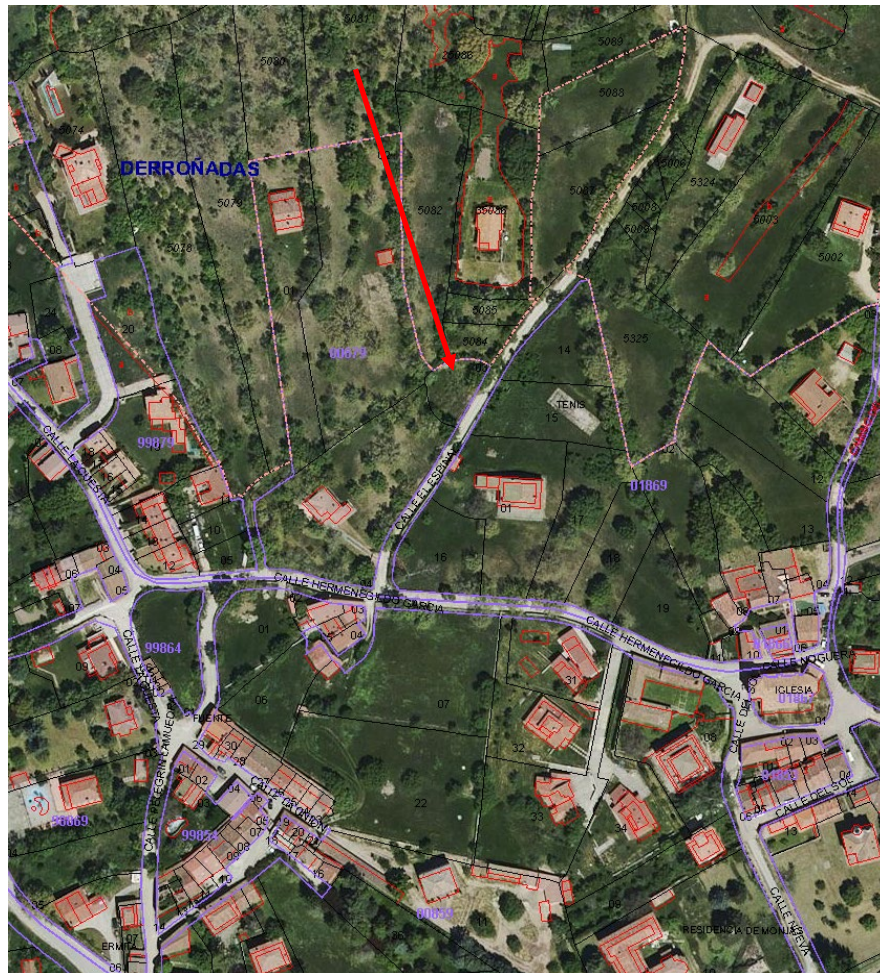
**Servicios existentes en la parcela 00879-03**



Cerramiento parcela



Calle Pavimentada transito vehiculos



### Ortofoto actual Grado Consolidación

El estado modificado de clasificación se refleja en el Plano PO-1 de Clasificación Modificada, ajustando el perímetro del suelo urbano a los linderos norte, noreste y oeste

## **II.2.- ASIGNACION ORDENANZA 2a**

### **II.2.1 OBJETIVO.**

Se pretende según lo expuesto en el apartado 1 del presente documento, es establecer la correcta calificación de las parcela adaptada a la morfología de la mismas y a la tipología del entorno. Partiendo de la base de las ordenanza actuales de las Normas, se pretende asignar la ordenanza que mejor se adapte al entorno, dada su nueva clasificación como suelo urbano

### **II.2.2 DESCRIPCIÓN ESTADO PREVIO.**

Las condiciones iniciales de edificación dentro de SNU de entorno inmediato, partiendo de las premisas de las Normativa y de su implantación por medio Uso Excepcional

- Numero insignificante de edificaciones respecto al tamaño del núcleo
- No supongan cargas urbanísticas ni origen de derechos, para el Ayuntamiento.
- Garantía de calidad y adecuación de las construcciones

#### **CONDICIONES DE EDIFICIACIÓN**

Parcela Mínima 2.000 m<sup>2</sup>

Ocupación Máxima 10%

Volumen 0,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Numero Plantas 2

Altura de cornisa 7,00m

Separación a linderos 5,00m, en todos los casos

Separación máxima a edificación perteneciente a núcleo urbano: 100m

Separación mínima entre edificación esa este suelo: 80m

Uso Vivienda Unifamiliar aislada

#### **TRATAMIENTOS ESTÉTICOS**

Aplicables los del SNU

Adecuación a su condición de aislada

Materiales tradicionales e integración Paisajística

### II.2.3 DESCRIPCIÓN ESTADO MODIFICADO.

La clasificación de la parcela-ámbito de la Modificación como Suelo Urbano Consolidado en su totalidad sin necesidad de cesiones ni de ser necesarias urbanización, determina que la parcela tenga la calificación como parcela neta, se trata por tanto de solar apto para edificar, manteniéndose las rasantes actuales del viario y asignando como alineaciones el frente de la propia parcela, de manera análoga a alineaciones las parcelas del tramo de la calle.

El estado inicial de consolidación no obliga a cesiones obligatorias de viario y la ordenación detallada se circunscribe a la simple asignación de Calificación de la totalidad de parcela, como parcela edificable

La morfología, superficie y situaciones del entorno, determinan la asignación de la Ordenanza de aplicación a la edificación a albergar en la parcela.

En la actualidad atendiendo a las condiciones de superficie y forma de la parcela, solo sería posible su adaptación a la **Ordenanza 2a**, DE ENTRE LAS EXISTENTES y SIN ALTERACIONES, por cuanto la Parcela mínima esta fijada en  $400 \text{ m}^2 > 508 \text{ m}^2$  de la superficie parcela 00879-03. Otra de las limitaciones de la parcela objeto de modificación es su forma, ya que se aproxima a una forma triangular sin lindero testero como tal, por ello y debido a su escasa superficie la aplicación obligatoria de un retranqueo frontal de 5m, el área de movimiento de la parcela se reduce notablemente, con escaso fondo para la implantación de vivienda aislada.

En cuanto a las ocupaciones permitidas, dada la escasa superficie de la parcela, parecen apropiadas ocupaciones del 30% que nos arrojaría  $152,40 \text{ m}^2$ , ocupaciones menores por ejemplo del 10% ocupación máxima  $50,80 \text{ m}^2$ , generaría problemas a la hora implantar el programa mínimo de vivienda

La parcela 00879-03 se califica como Uso residencial con la tipología Vivienda Unifamiliar Aislada en su totalidad, de acuerdo al entorno El numero de viviendas se limita a una (1) vivienda para la vivienda. Se engloba en la Ordenanza 2ª. En el apartado IV-1 se enumeran las características o determinación de parámetros de la Ordenanza 2a

### **T.III. ORDENACIÓN GENERAL.**

#### **III.1 RECLASIFICACIÓN TERRENOS PARCELA 00879-03 DE RUSTICO A SUELO URBANO**

La clasificación del suelo es un parámetro de ordenación general, de acuerdo al art. 119 del RUCyL

De acuerdo al apartado II.1.3 anterior se justifican su inclusión como Suelo Urbano al invocar el cumplimiento del art. 24 del RUCyL. La morfología de la parcela y las condiciones que engloban a la parcela justifican por si solas su cumplimiento, ya que la delimitación actual del SU rodean a la parcela rústica en un 66% su perímetro, y por tanto colindante al Suelo Urbano. De acuerdo a la racionalidad en la delimitación , procede su incorporación como suelo urbano por ser la clasificación más razonable y de carácter reglado por cumplir el carácter de consolidación

La parcela 00879-03 Calle Espinal nº3 se encuentra rodeada por la delimitación del suelo urbano del núcleo de Derroñadas, en dos de sus tres linderos. El lindero sureste de la parcela es el frente a calle Espinal con una longitud de 30,25m completamente urbanizado y con los servicios necesarios de: abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico y acceso a la red pública de telecomunicaciones.

En cuanto a la justificación al cumplimiento del art 173 b), dado que su inclusión no incorpora volumen edificable superior a 500 m<sup>2</sup> (+440,27 m<sup>2</sup>), ni un número de viviendas superior a 5 viviendas (+1), procede su inclusión sin aumento de las dotaciones necesarias de espacios libres ni de equipamientos.

Se pretende la reclasificación de 508,00 m<sup>2</sup> como suelo urbano consolidado, siendo esta superficie insignificante dentro de la totalidad del núcleo de Derroñadas. Se a justificar como ordenación detallada en el siguiente apartado.

El resultado urbanístico de la Ordenación General de las Normas Urbanísticas Municipales por presente Modificación Puntual Nº 34 por la inclusión de la Clasificación de la parcela 00879-03 de Suelo Rustico a suelo Urbano Consolidado de las NN SS. municipales de El Royo

## T.IV. ORDENACIÓN DETALLADA.

### IV.1 ASIGNACION DE ORDENANZA

La calificación urbanística es un parámetro de ordenación detallada, de acuerdo al art. 126 del RUCyL

Por medio de la asignación de una ordenanza a la parcela 00879-03 Calle Espinal nº 3 se establecen para el ámbito de la Modificación Puntual , la asignación del uso pormenorizado, edificabilidad, tipología edificatoria, altura, volumen fondo ocupación, que nuestro caso no superan los niveles característicos de las edificaciones del entorno.

Para la totalidad de la parcela del ámbito de la Modificación se le asigna la calificación dentro de la Ordenanza 2a, justificado en apartado II.2.3 anterior y cuyos parámetros urbanísticos se describen a continuación.

#### **Art. 8.2.1 REMATE DE TRAMA URBANA.UNIFAMILIAR AISLADA (2a)**

**-Tipología Característica:** Vivienda aislada en situación libre.

**-Usos:** todos los compatibles con vivienda

**-Parcela Mínima:** 400 metros cuadrados

**-Ocupación Máxima** 30% +10% para cobertizos complementarios

#### **-Alineaciones y Retranqueos (\*):**

En cuanto a la posición de la edificación respecto a la alineación principal se seguirán los criterios generales expresados en el punto 2.4 ALINEACIONES, DISTANCIAS LIBRES MINIMAS RETRANQUEOS Y SALIENTES incluido en el punto 2 DE EEDIFICACIÓN del Título II NORMAS COMUNES DE DISEÑO Y CALIDAD “Las alineaciones serán las marcadas oficialmente en los planos correspondientes, no salientes parciales o totales sobre las mismas. Se podrán autorizar retranqueos parciales sobre la línea de edificación con un máximo de 5m, siempre que no se dejen medianerías al descubierto y que el suelo liberado se urbanice adecuadamente como jardín ensanche de acera etc.. y en el punto 4, ALINEACIONES, RASANTES Y SITUACIÓN incluido en las ORDENANZAS PARA SUELO URBANO: “Se seguirán las alineaciones y rasantes existentes excepto las que se hayan modificado en los planos. Sobre estas alineaciones se autorizan retranqueos de hasta 5,00m, siempre que se dediquen a espacios ajardinados acordes con el entorno

La edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros respecto a los linderos laterales.

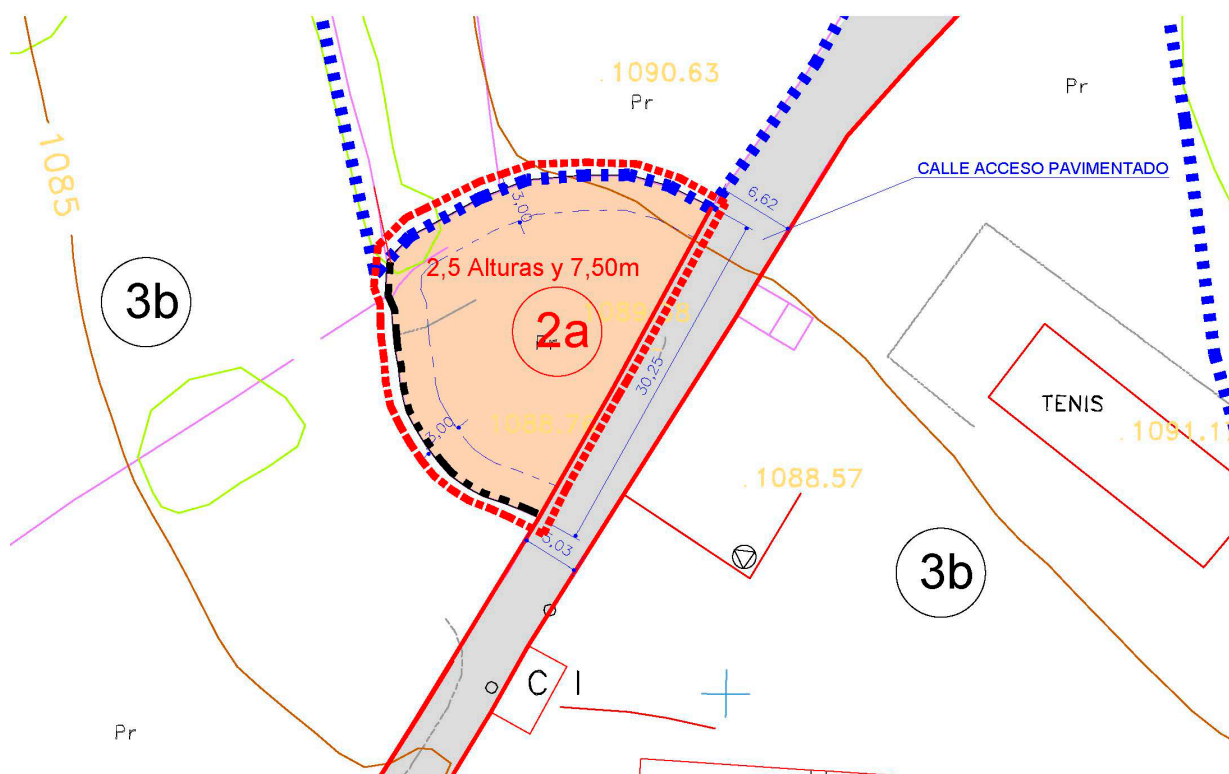
La edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros respecto del lindero posterior.

**-Altura** 2,5 plantas y 7,5m de cornisa en viviendas ; 1 planta y 3m. en cobertizos

**-Volumen:** 2,6m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>

**(\*) según Redacción Modificación Puntual nº 25 (última modificación de la ordenanza)**

Para mayor aclaración se aporta plano PO-2 de ordenación física como ordenación detalla de la parcela.



En lo no regulado por esta Modificación Puntual será de aplicación de manera subsidiaria la normativa general de edificación del NN.SS

**T.V. CUADRO SINTESIS.**

**V.1 CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS DEL AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL**

A continuación se desglosan por parcela la asignación de **uso, numero de viviendas y edificabilidades** que componen el ámbito de Modificación Puntual.

Nº	REF CATASTRAL	DENOMINACION Calificación /Uso	Superficie M <sup>2</sup>	% Suelo	Indice Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>	Nº Viviendas
1	00879-03	<b>ORDENANZA 2a Vivienda Unifamiliar</b>	<b>508,00</b>	100.0	0,8666(*)	<b>440,27</b>	<b>1</b>

<b>TOTAL ÁMBITO Modificación Puntual 34</b>	<b>508,00</b>	<b>100.0</b>	<b>440,27</b>	<b>1</b>
---	---------------	--------------	---------------	----------

(\*) SE HA TRANSFORMADO EN COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) EL VOLUMEN MÁXIMO DE LA ORDENANZA (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) DIVIDIENDO EL COEFICIENTE 2,6 ENTRE 3 (ALTURA MEDIA)



## **T.VI. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS**

### **VI.1 NORMATIVA DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS**

La Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil prevé a efectos de gestión de las emergencias la elaboración del Plan Estatal General, Planes Territoriales (de Comunidad Autónoma y de Entidad Local) y Planes Especiales para hacer frente a los riesgos de inundaciones, terremotos, maremotos, volcánicos, fenómenos meteorológicos adversos, incendios forestales, accidentes en instalaciones o procesos en los que se utilicen o almacenen sustancias químicas, biológicas, nucleares o radiactivas, accidentes de aviación civil y en el transporte de mercancías peligrosas, así como los relativos a la protección de la población en caso de conflicto bélico, que podrán ser estatales o autonómicos, salvo los relativos al riesgo nuclear y a los conflictos bélicos, de competencia estatal (artículo 15). La Norma Básica de Protección Civil, aprobada por Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, contiene las directrices esenciales para la elaboración de estos planes, que en el caso de los Especiales se confeccionan de acuerdo a las Directrices Básicas aprobadas para cada riesgo, y deben delimitar espacialmente la zonificación del riesgo para planificar las medidas de protección y asistenciales. Actualmente están aprobadas las Directrices Básicas de Planificación de Protección Civil ante los riesgos radiológico, de inundaciones, sísmico, de maremotos, volcánico, de incendios forestales, de accidentes industriales graves y de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril. En el ámbito autonómico, la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León somete los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico a informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos, supeditando éste a la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente (artículo 13).

Las NN.SS. de Planeamiento de El Royo, dada su antigüedad, no dispone de Estudio Ambiental Estratégico que evalúe su los distintos riesgos que pueden afectar al termino municipal y de forma particular las áreas afectadas del

presente Modificación Puntual

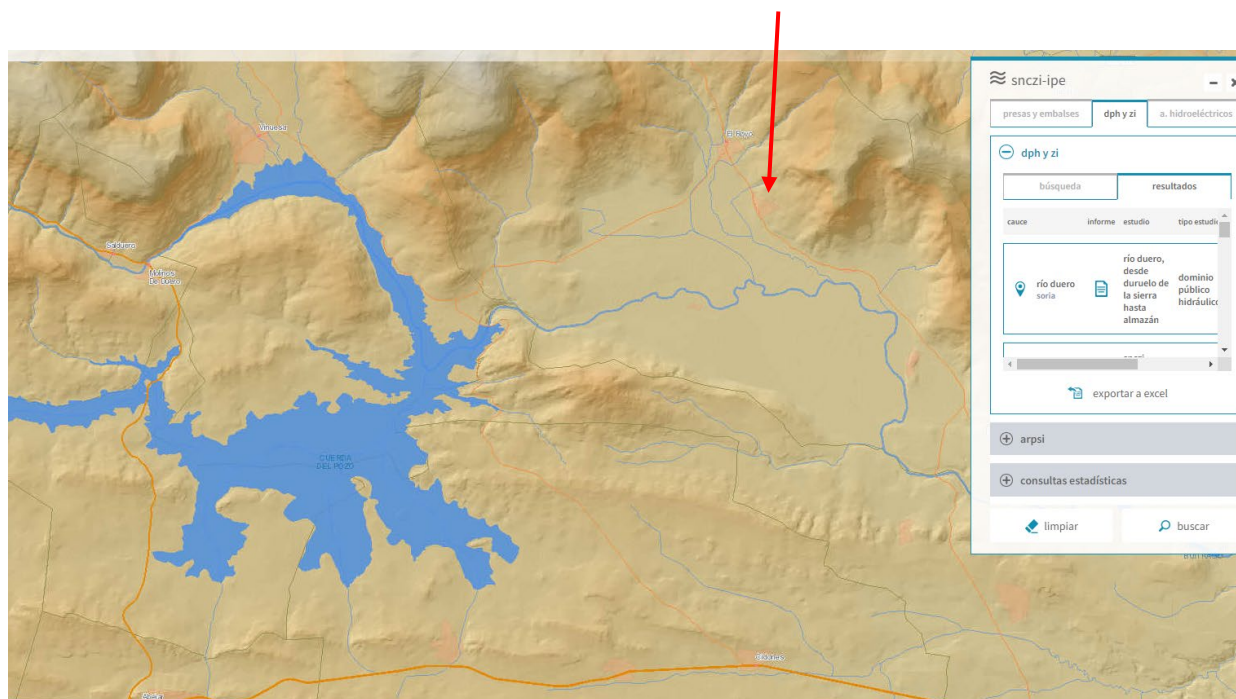
No obstante, se analizan a continuación todos los riesgos a los que se hace referencia en el informe de la sección de protección civil de la delegación territorial de Soria de la Junta de Castilla y León

## VI.2 RIESGO DE INUNDACIONES.

Al margen de la normativa de protección civil, la regulación de los riesgos naturales y tecnológicos en la ordenación del territorio se aborda en la LOTCyL, el TRLSRU, la LUCyL y el RUCyL, según se ha expuesto, la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico contienen previsiones informativas y de regulación de los usos del suelo en materia de zonas inundables.

A falta de adaptación del Planeamiento General a estas evaluaciones previas de riesgo de inundación del término municipal de El Royo se pasa a analizar los riesgos particulares.

De acuerdo al Plan de Protección Civil ante el riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL), de acuerdo a su Anexo V, el Termino Municipal de El Royo- Núcleo de Derroñadas, está clasificado en función de su riesgo poblacional, como de Riesgo Nulo, y peligrosidad Nulo



En el caso concreto, que nos ocupa, la zona afectada (en su mayoría Suelo Rustico de Entorno Urbano) colindante al suelo urbano se encuentra en

una zona en ladera situación más elevada del núcleo de Derroñadas, a una cota absoluta de unos 1.087 m de altitud, mucho más elevado que el cauce del río Duero (el más próximo y de afección de cuenca) que se encuentra a unos 960m de altitud, y a una considerable distancia de su cauce y muy alejada de las zona inundables ni de su zona de policía

**En conclusión, el riesgo de inundación en el ámbito de la presente Modificación Puntual nº 34 es NULO**

### **VI.3 RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES.**

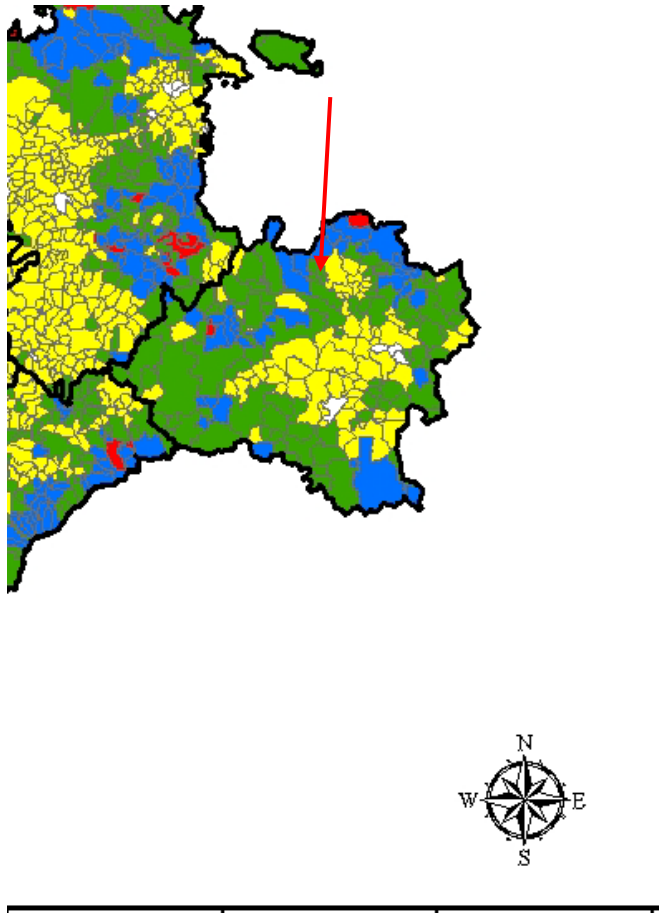
Las leyes y el Reglamento de Montes sobre incendios forestales. La Orden FYM/510/2013, de 25 de Junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en Castilla y León, estipula que las viviendas, edificaciones, urbanizaciones, instalaciones aisladas, zonas ajardinadas, instalaciones de carácter industrial, deportivo o recreativo y campings, ubicados en un radio de 400 metros entorno a los montes deberán estar dotadas de una franja perimetral de seguridad de 25 metros de anchura mínima, libre de residuos y vegetación seca, con la vegetación herbácea segada y con la masa arbórea y arbustiva aclarada.

De acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INFOCAL), de acuerdo a su Anexo V, el Termino Municipal de El Royo, está clasificado en función de su riesgo :

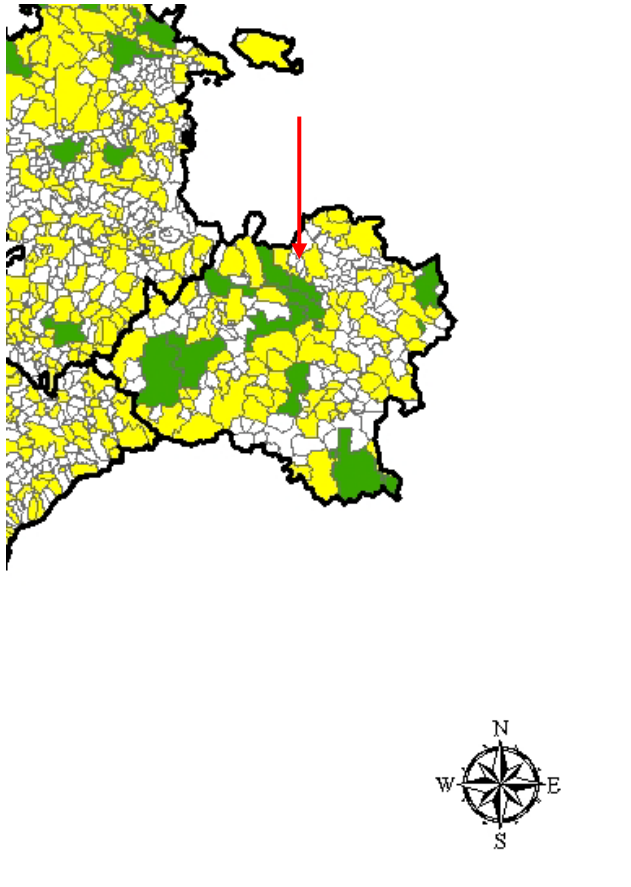
Indice de Riesgo Local: **Muy Bajo**

Indice de peligrosidad: **Moderado**

Por otro lado, las zonas declaradas Riesgo de Incendio de la Comunidad de Casilla y León por Orden MAM/851/210 de 7 de Junio y modificada por la Orden FYM/123/201v de 15 de febrero sitúan al municipio como ZONA DE ALTO RIESGO DE INCENDIO



<b>INFOCAL 2020</b>	
INDICE PELIGROSIDAD (PERIODO 2009-2018)	
<p style="text-align: center;"><b>Leyenda</b></p> <p> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Provincias  <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Municipios         </p> <p><b>Clasificación</b></p> <p><b>PELIGROSIDAD</b></p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Muy bajo  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bajo  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Moderado  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Alto  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Muy alto         </p>	
Servicio de Defensa del Medio Natural	
<b>FECHA</b>	<b>ESCALA</b>
20 marzo 2020	1:2.500.000
 Junta de Castilla y León	<b>SIST. REF. PROYECCIÓN</b> ETRS 1989 UTM 30N



<b>INFOCAL 2020</b>	
INDICE RIESGO LOCAL (PERIODO 2009-2018)	
<p style="text-align: center;"><b>Leyenda</b></p> <p> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Provincias  <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Municipios         </p> <p><b>Clasificación</b></p> <p><b>RIESGO LOCAL</b></p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Muy bajo  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bajo  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Moderado  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Alto  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Muy alto         </p>	
Servicio de Defensa del Medio Natural	
<b>FECHA</b>	<b>ESCALA</b>
20 marzo 2020	1:2.500.000
 Junta de Castilla y León	<b>SIST. REF. PROYECCIÓN</b> ETRS 1989 UTM 30N

No concurren estas circunstancias en el caso que nos ocupa no estando el ámbito de la Modificación Puntual ubicado en un radio de muy superior 100 metros en torno a los montes.

**En conclusión, el riesgo de incendio forestal en el ámbito de la presente Modificación Puntual nº 34 es MINIMO, por no encontrarse en el radio superior a 200m a monte o zona forestal**

#### **VI.4 RIESGO DERIVADO DEL TRANSPORTE POR CARRETERA Y FERROCARRIL DE SUSTANCIAS PELIGROSAS.**

El Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas establece expresamente la necesidad de garantizar por los instrumentos de planificación territorial y urbanística las distancias adecuadas entre los establecimientos con riesgo de accidente grave y las zonas de vivienda, las zonas frecuentadas por el público, las áreas recreativas y, en la medida de lo posible, las grandes vías de transporte, así como en su caso las zonas que presenten un interés natural particular o tengan un carácter especialmente sensible en las inmediaciones de dichos establecimientos (artículo 14).

El transporte de mercancías peligrosas está regulado por el Real Decreto 97/2014, de 14 de febrero, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español. y el Real Decreto 412/2001, de 20 de abril, por el que se regulan diversos aspectos relacionados con el transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril, sin mención a la ordenación del territorio.

Por su lado, el transporte de energía, regulado por la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, sólo está sujeto a limitaciones territoriales (plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales) en las servidumbres de paso de gasoductos, oleoductos y líneas eléctricas.

Los depósitos de combustible deben mantener una distancia mínima entre tanques de almacenamiento y edificaciones de entre 2 y 10 metros, según la capacidad de almacenamiento del tanque, según el artículo 5 del Real Decreto 1905/1995, de 24 noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público.

De acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por accidentes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCYL), de acuerdo al mismo, el Termino Municipal de El Royo, está clasificado en función de su riesgo :

Riesgo por carretera: **BAJO (CP SO-800 y SO-820)**

Riesgo por ferrocarril: **No existe línea de ferrocarril**

No sé prevé en la ordenación planteada infraestructura alguna relacionada con el transporte de mercancías peligrosas ni por carretera ni por ferrocarril. Tampoco se afectan redes de transporte de energía.

No obstante en caso de realizarse cualquier tipo de actividad relacionada con estos aspectos deberá cumplirse la normativa de aplicación.

**Por lo tanto, la afección de riesgo de transporte de mercancías en el ámbito de la presente Modificación Puntual nº 34 se circunscribe a la proximidad a la CN-122 siendo la misma de carácter BAJO**, encontrándose el ámbito muy lejano de las carreteras nacionales C.N.-122 Y C.N-234, que albergan el transporte de mercancías peligrosas

#### **VI.5 RIESGO POR PROXIMIDAD A ESTABLECIMIENTOS QUE ALMACENAN SUSTANCIAS PELIGROSAS**

Sobre el riesgo de contaminación, la Ley de calidad del aire y protección de la atmósfera, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo contienen listados de potencialmente contaminadoras de la atmósfera,

las aguas y los suelos.

Por su lado, el Anejo I del Texto Refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, contiene una relación de las actividades industriales que se consideran más relevantes por su potencial contaminante.

De acuerdo al RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, la zona objeto de la presente Modificación Puntual nº 34 **no se encuentra afectada por la Zona de Alerta e Intervención** de los establecimientos afectados por la Directiva SEVESO en Castilla y León.

De todas, maneras se analizan riesgos relativos a tanques y depósitos que almacena combustibles, no existiendo en un radio de varios kilómetros

No existen en el entorno ninguna industria con actividades potencialmente contaminante, ya que se encuentra completamente apartados de núcleos o polígonos industriales

No existen en el entorno que nos ocupa, ni se prevé en la ordenación, de la presente Modificación Puntual nº 34, la reserva de suelos para establecimientos potencialmente contaminantes se ubiquen en la ordenación contenida

**Por lo tanto, la afección de riesgo de por proximidad a establecimiento que almacenan sustancias peligrosas en el ámbito de la presente Modificación Puntual nº 34 es MINIMO o NULO**

## **VI.6 RIESGO POR EXPOSICIÓN A ONDAS ELECTROMAGNÉTICAS**

La exposición a ondas electromagnéticas está regulada para las infraestructuras de radiocomunicación por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de

septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y por el Decreto 267/2001, de 29 de noviembre, relativo a la instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación.

Este último habilita la posibilidad de que el planeamiento urbanístico exija el mantenimiento de distancias a los solos efectos urbanísticos. Para la elección de los emplazamientos se deberán valorar distintos criterios paisajísticos (artículo 5).

Asimismo, los distintos operadores de telefonía móvil estarán obligados a compartir las infraestructuras (terrenos, accesos, edificios, torres de soporte, líneas eléctricas y centros de transformación), en Suelo Rústico con cualquiera de las ya existentes en un radio de 2 kilómetros (artículo 7).

No existen en el entorno que nos ocupa, ni se prevé en la ordenación, de la presente Modificación Puntual nº 34, redes y líneas aéreas eléctricas.

**Por lo tanto, la afección de riesgo de por la exposición a ondas electromagnéticas en el ámbito de la presente Modificación Puntual nº 34 es MINIMO o NULO**



## **T.VII. OTRAS CONSIDERACIONES**

### **VII.1. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL**

Las NN SS de Planeamiento de El Royo vigentes, sus modificaciones tienen vigencia indefinida. No obstante, la Administración Pública competente puede proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones Públicas o de los particulares, a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión y modificación previstos por la legislación aplicable. Los cambios previstos en este documento afectan al suelo urbano de forma puntual ya que esta modificación no tiene efectos significativos sobre el medioambiente, manteniendo las condiciones actuales y adaptándolas a la realidad física y jurídica de las parcelas objeto.

Esta modificación no requiere el trámite ambiental previsto en el artículo 157 del RUCyL.

### **VII.2. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL CICLO DEL AGUA O EN LA ZONA DE AFECCIÓN DE LA CUENCA DEL DUERO.**

Dado que las modificaciones planteadas no aumentan significativamente la densidad de población ni el número de viviendas, solamente una 1 vivienda, el ciclo del agua no se ve alterado, y se encuentra en la actualidad suficientemente resuelto de acuerdo a las redes existentes para demanda prevista.

Se mantienen las afecciones hidrológicas dentro del ámbito de la Modificación Puntual.

### **VII.3. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.**

Una vez aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación, este documento deberá someterse a información pública según las determinaciones del Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y Art. 155 del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se aprueba el Texto Modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en relación con el resultado de la misma continuar su tramitación hasta la aprobación definitiva.

#### **VII.4. DOCUMENTACIÓN.**

La Presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de El Royo está compuesto por la documentación técnica requerida y con el contenido que se contempla en el art. 136.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero.

Consta de los siguientes documentos:

##### **DOCUMENTACIÓN**

- I) MEMORIA DESCRIPTIVA
- II) RESUMEN EJECUTIVO
- III) MEMORIA VINCULANTE
- IV) ESTUDIO ECONÓMICO

##### **PLANOS**

##### **( PI ) PLANOS de INFORMACIÓN. Estado Actual**

- PI-1** SITUACIÓN Y UBICACIÓN DE LOS TERRENOS
- PI-2** PARCELARIO CATASTRAL
- PI-3** CLASIFICACIÓN TERRENOS NN.SS. EL ROYO
- PI-4** DELIMITACIÓN SUELO URBANO NN.SS. EL ROYO
- PI-5** SERVICIOS URBANISTICOS EXISTENTES

##### **( PO ) PLANOS de la MODIFICACIÓN. Estado Modificado**

- PO-1** CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS MODIFICADA
- PO-2** ORDENACIÓN DETALLADA PARCELA

La documentación anterior, tras la tramitación y aprobación definitiva, se incorporará a la documentación y a las determinaciones de las MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 34 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL EL ROYO

## VII.5. CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, la documentación que la compone, la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 34 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL EL ROYO CUMPLE y NO vulnera las determinaciones y limitaciones establecidas por la Ley 4/ 2008 de Materia de Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como lo dispuesto por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León Decreto 22/2004 en vigencia y por las propias Normas .

SORIA, MAYO 2024

EL ARQUITECTO

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a final flourish on the right side.

Fdo. ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO



**ESTUDIO ECONÓMICO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 34 DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
MUNICIPAL DEL EL ROYO**

## ESTUDIO ECONÓMICO

La modificación puntual no tiene consecuencias económicas que pudieran tener impacto en la Hacienda Municipal u otras Haciendas Públicas ya que los suelos afectados por la modificación aunque AUMENTAN la clasificación de Suelo Urbano, la parcela reclasificada tiene todas dotaciones urbanísticas, por lo que no es necesario ejecución de ningún viario ni completar el mismo.

Se trata de ajustar lo que jurídicamente ya existe, y en todo caso podría preverse y adelantarse un incremento de los ingresos por tasa de Licencia Urbanística e ICIO, además del correspondiente IBI de la futura construcción, con respecto a los ingresos con anterioridad a la entrada en vigor de la presente modificación de la actuales NN.SS.