

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 14 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BERLANGA DE DUERO (SORIA)**

MODIFICACIÓN PUNTUAL ZONA 12 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD BORDE SUR CASCO URBANO

SITUACIÓN: CALLE BAJADA DE LA DEHESA.  
42.362 BERLANGA DE DUERO (SORIA)  
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BERLANGA DE DUERO  
ARQUITECTO REDACTOR: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BERLANGA DE DUERO (SORIA)**

MODIFICACIÓN PUNTUAL ZONA 12 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD BORDE SUR CASCO URBANO

SITUACIÓN: CALLE BAJADA DE LA DEHESA.  
42.362 BERLANGA DE DUERO (SORIA)  
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BERLANGA DE DUERO  
ARQUITECTO REDACTOR: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA

---

MEMORIA

---

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BERLANGA DE DUERO (SORIA)**

MODIFICACIÓN PUNTUAL ZONA 12 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD BORDE SUR CASCO URBANO

SITUACIÓN: CALLE BAJADA DE LA DEHESA.  
42.362 BERLANGA DE DUERO (SORIA)  
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BERLANGA DE DUERO  
ARQUITECTO REDACTOR: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA

---

### **DI-MI MEMORIA INFORMATIVA**

- T I. INTRODUCCIÓN
- T II. OBJETO DEL DOCUMENTO
- T III. ENCUADRE LEGAL
- T IV. GESTIÓN DE INFORMACIÓN PÚBLICA

### **DN-MV MEMORIA VINCULANTE**

- T I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
  - 1.1 Justificación de la procedencia y conveniencia de su redacción
    - 1.1.1 Legislación
    - 1.1.2 Tramitación
- T II. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
  - 2.1. Descripción y justificación de la modificación

### **DI-NU NORMATIVA URBANÍSTICA**

- T I. NORMATIVA ZONAL
- T II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
- T II. CONCLUSIÓN

## **DI-MI MEMORIA INFORMATIVA**

### **T I. INTRODUCCIÓN**

Se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Berlanga de Duero, cuyo objeto es la incorporación de la nueva Zona 12 Residencial Baja Densidad Borde Sur Casco Urbano para un sector de Suelo Urbano No Consolidado perteneciente a la Zona 3 Ensanche Extensivo, situada en la Calle Bajada de la Dehesa dentro del municipio de Berlanga de Duero.

La promoción de esta Modificación Puntual con ordenación detallada se redacta por encargo el Ayuntamiento de Berlanga de Duero, con C.I.F. P-4205600B y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Mayor nº1, 42362 Berlanga de Duero (Soria).

El arquitecto redactor es D. Francisco Javier Ceña Jodra, arquitecto colegiado nº 108 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este y residente en la Plaza de San Blas y el Rosel nº 3 1º Derecha, 42002 Soria.

### **T II. OBJETO DEL DOCUMENTO**

El presente documento constituye una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Berlanga de Duero, ajustándose a las determinaciones de la Ley 5/99, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 17/2.008, de 23 de diciembre, (en adelante Ley de Urbanismo), y por el Decreto 22/04, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.

El objeto del presente Modificación Puntual es la incorporación de la nueva Zona 12 Residencial Baja Densidad Borde Sur Casco Urbano para un sector de Suelo Urbano No Consolidado perteneciente a la Zona 3 Ensanche Extensivo dentro del núcleo urbano de Berlanga de Duero.

### **T III. MARCO LEGAL**

Teniendo en cuenta que la presente Modificación Puntual tiene como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística y de Ordenación del Territorio así como los instrumentos generales de planeamiento. Por lo que serán de aplicación:

#### **Legislación Estatal:**

- Ley TR 7/2007, de 20 de Junio, Texto Refundido Ley del Suelo.
- R.D Ley 4/2000 de 23 de junio, sobre Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transporte.
- Ley 48/2002, de 23 de diciembre, 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 4/2008, de 15 de Septiembre, de Urbanismo de Castilla y León B.O.C.Y.L. 15.09.08.

- Ley 10/2002, de 10 de Julio, de Modificación de la Ley de Urbanismo B.O.C.Y.L. 12.07.02.
- Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León B.O.C.Y.L. 10.12.98 Corrección de Errores B.O.C.Y.L. 18.11.99.
- Ley 13/2003, de 23 de Diciembre Modificación de la Ley de Ordenación del Territorio B.O.C.Y.L. 30.12.03.
- Decreto 45/2009, de 17 de Julio, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (viv/561/2010).
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León

#### **Planeamiento Municipal:**

- Normas Subsidiarias Municipales de Berlanga de Duero, B.O.P. 4 de Octubre de 1999.

### **T IV. GESTIÓN DE INFORMACIÓN PÚBLICA**

La modificación puntual que se propone una vez aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal, deberá de someterse a información pública según las determinaciones del artículo 52 de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre para que en función del resultado de la misma continuar su tramitación hasta la aprobación definitiva.

### **DI-MV MEMORIA VINCULANTE**

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

##### **1.1 Justificación de la procedencia y conveniencia de su redacción**

###### **1.1.1 Legislación**

Los Modificaciones se determinan como instrumentos que introducen cambios justificados, que no implican la Revisión de los mismos, dentro de los planeamientos urbanísticos tanto para los de carácter general como para los planeamiento de desarrollo conforme a lo establecido por el art. 58 *Modificaciones* de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre -Urbanismo de Castilla y León, y en virtud del Decreto 45/2009, de 17 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en virtud de dicho reglamento, en su texto modificado.

Conforme al *Capítulo V.- Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico, Sección 5ª.- Vigencia, Revisión y Modificación del planeamiento urbanístico*

Artículo.169.- *Objeto*

1-. *Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general siempre que no impliquen su revisión, se consideran como modificación de dichos instrumentos.*

2-. *Todos los cambios que se introduzcan en Estudios de Detalle, Planes Parciales o Planes Especiales se consideran como 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 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 haga referencia a los siguientes aspectos:*

*1º. La 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 alteran, 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.*

Por lo tanto, en aplicación del art. 169 del RU/04 se considera el instrumento adecuado ya que existe planeamiento general aprobado definitivamente y modifica la ordenación general establecida por este.

### **1.1.2. Tramitación**

En cuanto a la tramitación de la presente Modificación Puntual se realizará conforme a lo establecido en el RU/09 (Modificación) en la Sección 4ª Aprobación del Planeamiento de General en los artículos 159 a 163.

En conclusión y por todo lo anteriormente expuesto, PROCEDE, es CONVENIENTE y esta SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADO la elaboración de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Berlanga de Duero.

## **T II. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN**

### **2.1. Descripción y justificación de la modificación**

La proximidad al castillo y la presencia paisajística que tiene desde el mismo el presente sector, aconseja en previsión de impactos negativos la reducción de alturas establecida en la Normas Subsidiarias de forma que la parte superior de las edificaciones, tomando como módulo las existentes no superen la altura de una planta y el correspondiente aprovechamiento bajo cubierta.

Para ello se introduce una nueva ordenanza que contempla la normativa de aplicación en función de los parámetros urbanísticos ajustados a las características de la edificación que se pretende regular.

## **DI-NU NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **T I. NORMATIVA ZONAL**

De conformidad con el art. 136 punto 2 apartado b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 45/2009, de 17 de Julio y de las Normas Subsidiarias Municipales de Berlanga de Duero se redacta la presente Zona 12 Vivienda Unifamiliar a fin de establecer la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas y completadas para cada tipología edificatoria definida por la presente Modificación Puntual por las determinaciones establecidas en los artículos siguientes y serán de aplicación a los terrenos comprendidos dentro de su delimitación con las especificaciones expresas en el presente documento.

Serán de aplicación en lo no dispuesto por estas Normas Zonales lo establecido por las Normas Subsidiarias Municipales de Berlanga de Duero, por lo que se remite al CAPÍTULO 8.1. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Para el presente sector se establecen como Normas Zonales las siguientes:

- Zona 12 Residencial Baja Densidad Borde Sur Casco Urbano.

### **NORMATIVA ZONA 12 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD BORDE SUR CASCO URBANO**

#### **Definición.**

Comprende el área situada al Oeste de la Calle Bajada de la Dehesa, entre la Calle Escabas y el borde del Casco Urbano.

#### **Condiciones de volumen.**

##### **A) Tipo de edificación.**

Edificación aislada, pareada y adosada.

##### **B) Alineaciones y rasantes.**

Las definidas en la correspondiente documentación gráfica. En ella se determina la alineación de manzana, fijándose en su momento la de la edificación por la aplicación del resto de las condiciones que en esta ordenanza se dictan.

##### **C) Retranqueos a linderos.**

Para vivienda aislada se determina un retranqueo mínimo de 3,00 m a todos los linderos y de 1,50 m al frente de parcela. Así mismo para vivienda pareada se determina un retranqueo de 3,00 m a todos los linderos y 1,50 m al frente, considerándose a estos efectos el conjunto de dos viviendas pareadas. Para viviendas adosadas únicamente 1,50 m al frente.

##### **D) Altura máxima.**

La altura máxima autorizada será de UNA PLANTA (Baja) con una altura de cornisa máxima de 4 m y con una altura de cumbrera máxima de 7 m.

##### **E) Parcela mínima y ocupación máxima.**

La parcela mínima para edificación aislada o pareada será de 300 m<sup>2</sup> con una ocupación máxima de la edificación del 60%. La parcela mínima para edificación adosada será de 150 m<sup>2</sup> con una ocupación máxima del 60%.

**F) Aprovechamiento máximo.**

El aprovechamiento máximo autorizado para vivienda aislada o pareada será de 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> (s/parcela neta).

El aprovechamiento máximo para vivienda adosada será de 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> (s/parcela neta).

En todo caso, se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable y la construcción de sótanos y semisótanos, aprovechamiento no computable.

**G) Cuerpos volados.**

Se autorizan los cuerpos volados con un máximo de 1,20 m.

**Condiciones de uso**

**a) Residencial.**

Permitido únicamente la vivienda unifamiliar.

**b) Dotacional.**

Permitidas únicamente las clases 1 Equipamiento Comunitario en sus tipos 1.1., 1.2., 1.3., 1.5., 1.7. y 1.8., la clase 2, Servicios Terciarios, en sus tipos 2.2. y 2.3. y la clase 3, Turismo, en sus tipos 3.1. y 3.2.

**C) Industrial y Extractivo.**

Prohibido en todos sus tipos y categorías.

**D) Agropecuario.**

Prohibido.

**Condiciones estéticas**

Se estará a lo que se determina en las Condiciones Generales que se determinan en el punto 1.5.4. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y en todo caso tener en cuenta las condiciones del entorno.

Las cubiertas serán inclinadas con terminación de teja cerámica curva y los materiales de acabado de las fachadas serán: el ladrillo cerámico pardo rojizo o los enfoscados de colores terrosos.

La carpintería será de madera para pintar o barnizar o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

Se prohíben las separaciones entre parcelas a base de cerramientos ciegos de fábrica. Únicamente se permiten éstos hasta una altura de 0,80 m., el resto deberá ser un cerramiento vegetal, celosía cerámica o malla metálica.

**T II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

PI - 1	Situación y ordenamiento vigente. Normas Subsidiarias	E 1/10000 1/2500
PI - 2	Contenido catastral y estado actual	E 1/2500
PO - 1	Normas Subsidiarias modificadas	E 1/2500



### T III. CONCLUSIÓN


Las determinaciones contenidas en este documento no suponen modificaciones en el planeamiento general del municipio.

La ordenación se desarrolla con arreglo a las características y variables de aprovechamiento y usos recogido en las Normas Subsidiarias Municipales, no se modifica la clasificación del suelo ni las intensidades edificatorias previstas en las normas urbanísticas, ni los usos, tampoco se reducen las dotaciones previstas ni se aumenta el porcentaje de ocupación de suelo.

Por lo tanto con la documentación elaborada en el presente trabajo queda, de manera concisa, los objetivos que se desean conseguir, sometiendo a la consideración y supervisión de los organismos competentes, para su aprobación, si procede, y para la obtención de los preceptivos permisos y licencias que correspondan.

La modificación propuesta pasará a formar parte de las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Berlanga de Duero tras su tramitación y aprobación definitiva de acuerdo con la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 4/2008 de 15 de septiembre de 2008 y el Planeamiento de Urbanismo de Castilla y León).

Berlanga de Duero, Mayo de 2011



Fdo.: Francisco Javier Ceña Jodra  
Arquitecto redactor de la Modificación puntual nº 14

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BERLANGA DE DUERO (SORIA)**

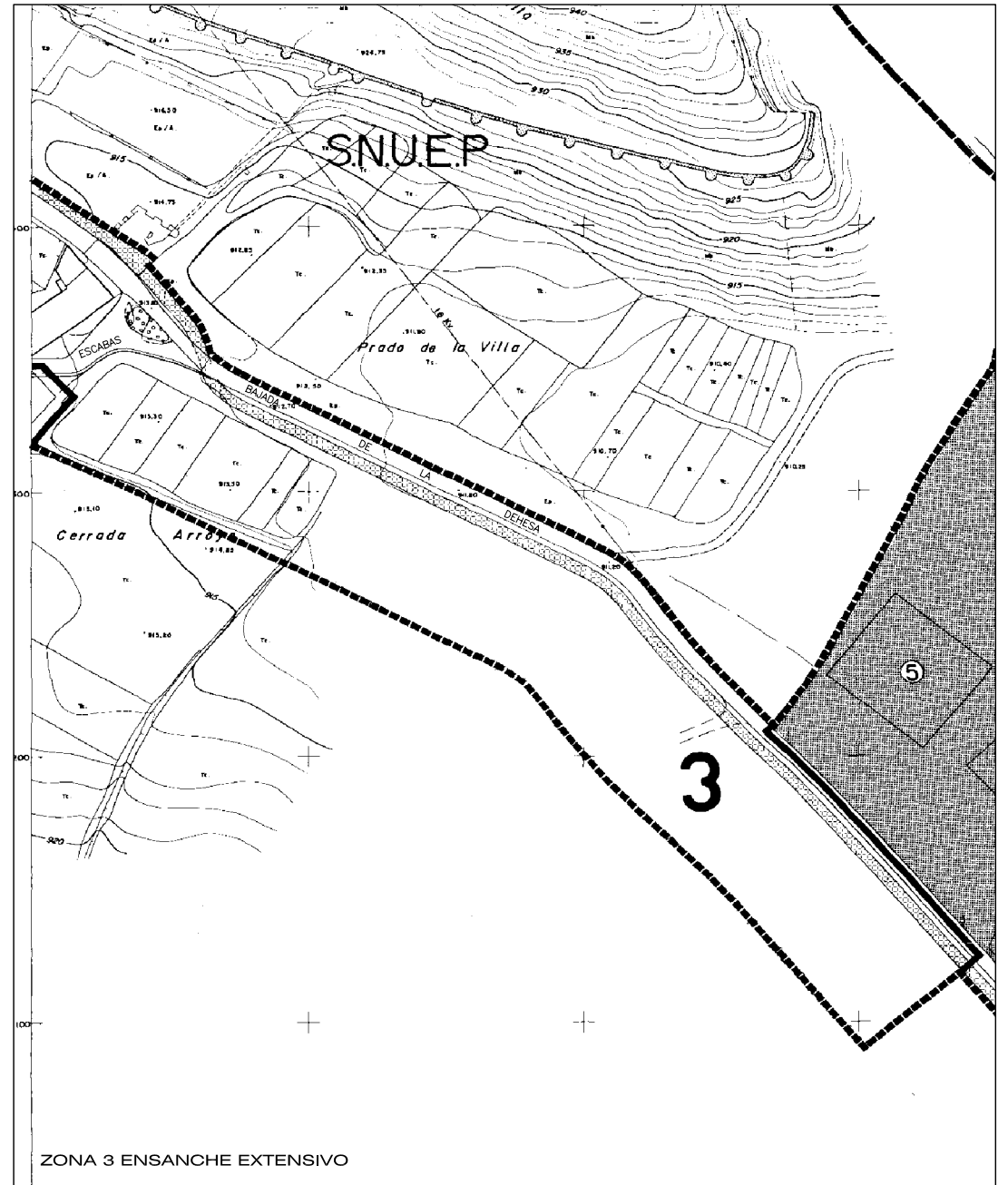
MODIFICACIÓN PUNTUAL ZONA 12 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD BORDE SUR CASCO URBANO

SITUACIÓN: CALLE BAJADA DE LA DEHESA.  
42.362 BERLANGA DE DUERO (SORIA)  
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BERLANGA DE DUERO  
ARQUITECTO REDACTOR: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA

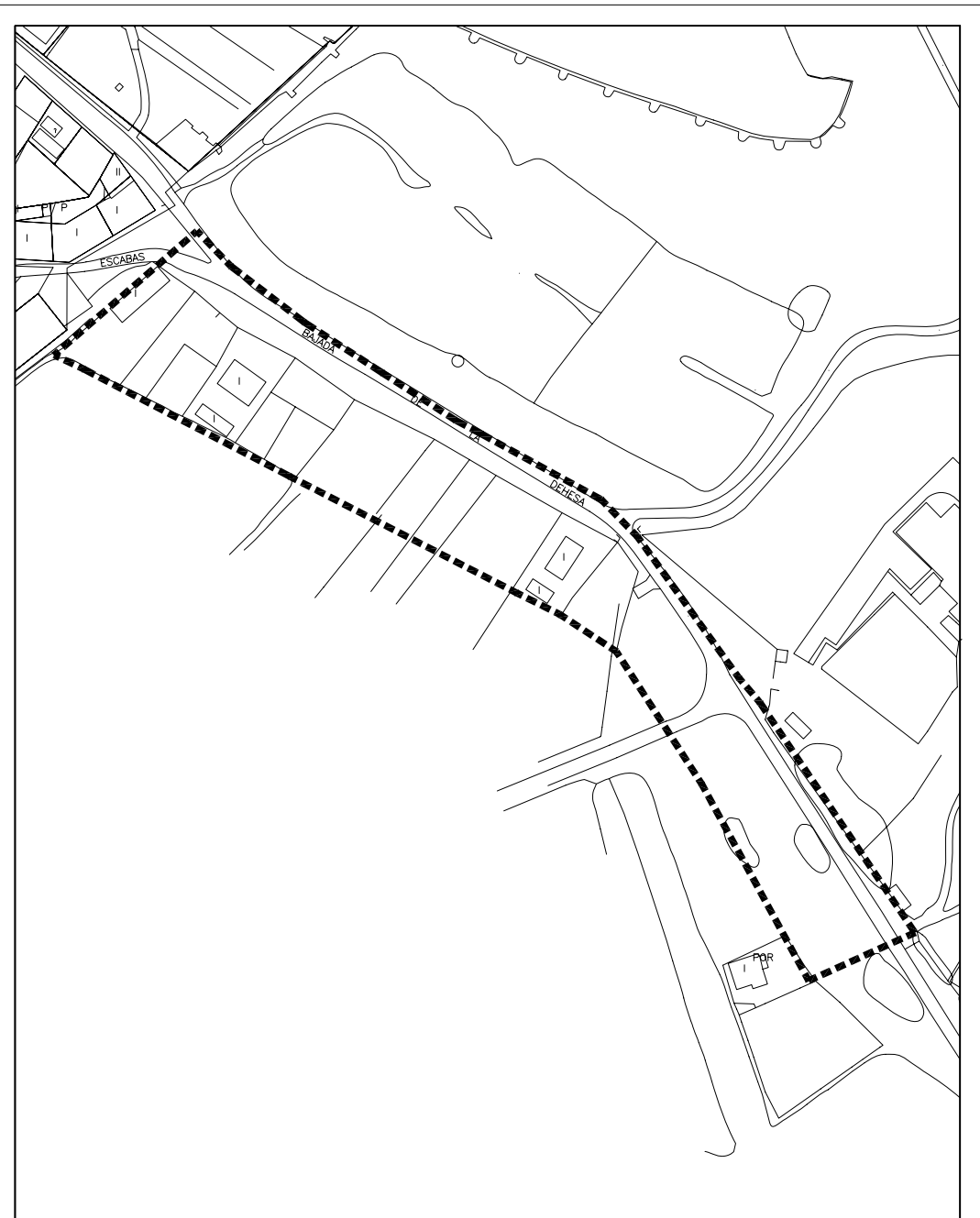
---

PLANOS

---



ZONA 3 ENSANCHE EXTENSIVO



ESCABAS

BAJADA

DE

LA

DEHESA

ZONA 12 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD BORDE SUR CASCO URBANO

MODIFICACION PUNTUAL Nº 14 ZONA 12 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD BORDE SUR CASCO URBANO. CALLE BAJADA DE LA DEHESA. BERLANGA DE DUERO. SORIA  
DE BERLANGA DE DUERO

SORIA MAYO 2011

PLANO : NORMAS SUBSIDIARIAS MODIFICADAS