ESTUDIO DE DETALLE:

MODIFICACIÓN DE ORDENANZA ASIGNADA A LAS PARCELAS 26, 27, 29, 30, 31, 32 DEL POLÍGONO 7 (CALLE PALOMAR / CALLE NUEVA) DE VALDEAVELLANO DE TERA.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VALDEAVELLANO DE TERA

Abril 2026

Javier Serrano Egido. ARQUITECTO

PROMOTOR: Alejandro García Izquierdo

INDICE:

MEMORIA:

Memoria Informativa

1.- INTRODUCCIÓN
2. PLANEAMIENTO VIGENTE
3. ENCUADRE LEGAL
4. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
5. DETERMINACIONES DE LA ORDENANZA VIGENTE SOBRE EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
6. DETERMINACIONES DE LA ORDENANZA QUE SE PRETENDE ASIGNAR A LAS PARCELAS INCLUIDAS EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
7. COMPARATIVA EN LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS 2 (VIGENTE) Y 1.2. (QUE SE PRETENDE ASIGNAR) EN EL ÁMBITO. OCUPACION / EDIFICABILIDAD / NÚMERO DE VIVIENDAS.

Memoria Vinculante

8. DESCRIPCION DEL ESTUDIO DE DETALLE
9. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
10. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL.
11. AFECCIÓN A AREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES O TECNOLOGICOS, A LAS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO, A LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELÉCTRÓNICAS Y TELECOMUNICACIONES O A ZONAS PROTEGIDAS POR LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.
12. AFECCION AL PATRIMONIO CULTURAL
13. RESUMEN EJECUTIVO
14. CONCLUSIÓN

PLANOS:

I-1. PLANO DE INFORMACIÓN.
(Fragmento del plano O. 2.1. de las NUM de Valdeavellano de Tera)
CLASIFICACION. ORDENACION Y PROTECCIONES.

O-1. PLANO DE ORDENACIÓN.
(Fragmento del plano O. 2.1. de las NUM de Valdeavellano de Tera)
CLASIFICACION. ORDENACION Y PROTECCIONES.

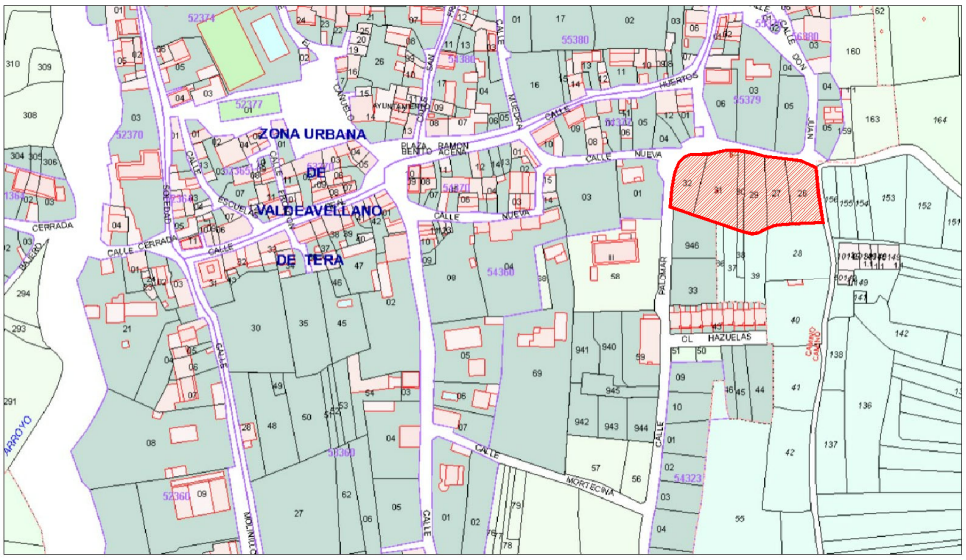
Memoria informativa.

1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de Don Alejandro García Izquierdo.

Es autor del presente trabajo D. Javier Serrano Egido, arquitecto colegiado nº 2.355 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, Demarcación de Soria.

El presente documento afecta a la ordenanza que asignan las Normas Urbanísticas Municipales de Valdeavellano de Tera a las parcelas 26, 27, 29, 30, 31 y 32 del polígono 7 en la calle Palomar.



Situación de las parcelas respecto al núcleo urbano de Valdeavellano de Tera

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

Las Normas Urbanísticas Municipales de Valdeavellano de Tera (en adelante NUM), aprobadas con fecha 7 de noviembre de 2001 constituyen el instrumento urbanístico de ordenación del territorio del municipio de Valdeavellano de Tera. Posteriormente se han tramitado y aprobado varias modificaciones puntuales con diferente objeto y alcance.
Las parcelas objeto de este estudio de detalle estás clasificadas como suelo urbano consolidado, y quedan afectadas por la Ordenanza de Zona 2, Edificación en áreas de borde.

3. ENCUADRE LEGAL

La legalidad de este documento se ampara en las determinaciones previstas en la legislación autonómica en materia de urbanismo y en el planeamiento urbanístico municipal:

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA:

- Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, Modificada por Ley 10/2002, de 10 de julio, y Ley 13/2005, de 27 de diciembre.
- Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la ley 5/1999 de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León.
- Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
- Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
- Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Decreto 37/2007, de 19 abril 2007. Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

PLANEAMIENTO MUNICIPAL

- Normas Urbanísticas Municipales de Valdeavellano de Tera, aprobadas con fecha 7 de noviembre de 2001, y sus modificaciones.

Respecto al alcance del documento, se está a lo dispuesto en los Art. 131 y 133 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 131. *Objeto.*
Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:
a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
[…]

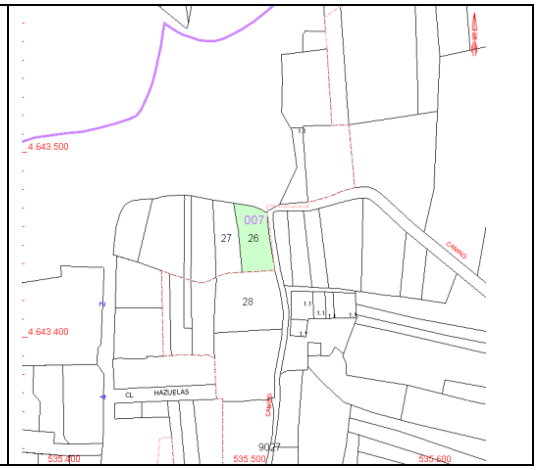
Artículo 133. *Determinaciones en suelo urbano consolidado.*
1. En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:
a) En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.
b) En el artículo 127 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales o Normas Urbanísticas Territoriales.
2. Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26.

4. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las determinaciones del estudio de detalle afectan a las siguientes parcelas:

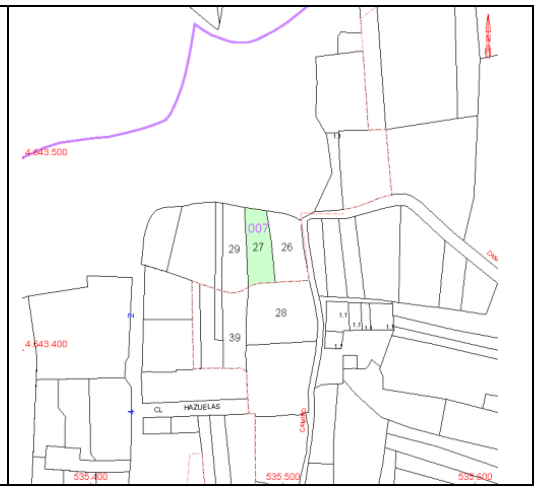
4.1. PARCELA CATASTRAL 42304A007000260000DO

Polígono 7 Parcela 26
C/ Nueva
Superficie: 594 m²



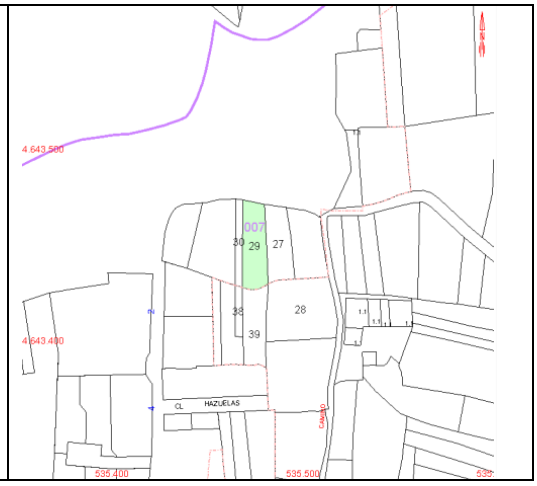
4.2. PARCELA CATASTRAL 42304A007000270000DK

Polígono 7 Parcela 27
C/ Nueva
Superficie: 503 m²



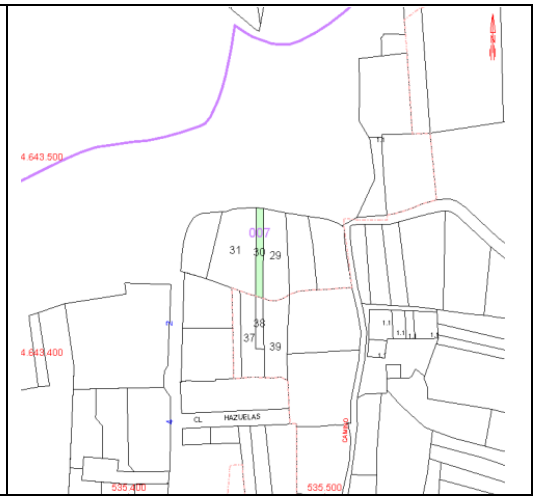
4.3. PARCELA CATASTRAL 42304A007000270000DK

Polígono 7 Parcela 29
C/ Nueva
Superficie: 562 m²



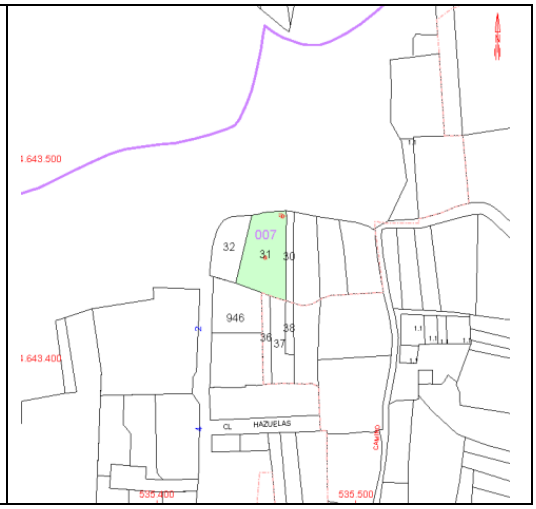
4.4. PARCELA CATASTRAL 42304A007000300000DK

Polígono 7 Parcela 30
C/ Nueva
Superficie: 169 m²



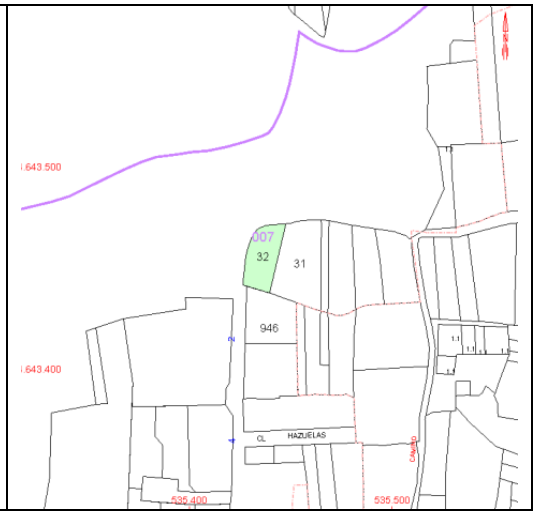
4.5. PARCELA CATASTRAL 42304A007000310000DR

Polígono 7 Parcela 31
C/ Nueva
Superficie: 863 m²



4.6. PARCELA CATASTRAL 42304A007000320000DD

Polígono 7 Parcela 32
C/ Palomar / C/ Nueva
Superficie: 474 m²



Las parcelas no cuentan con ningún tipo de edificación y se destinan a huertas o pastos. Se encuentran valladas con cercas de piedra tradicionales, de diferente factura y estado de conservación, según casos. La calle de acceso se encuentra parcialmente pavimentada. Las siguientes imágenes ilustran la situación actual



















CUADRO DE SUPERFICIES DE LAS PARCELAS AFECTADAS

PARCELA	SUPERFICIE (m^2)
26	594
27	503
29	562
30	169
31	863
32	474
Total:	**3.165**

5. DETERMINACIONES DE LA ORDENANZA VIGENTE SOBRE EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las parcelas están clasificadas como suelo urbano, quedando afectadas por la Ordenanza de Zona 2.



Se reproducen a continuación las principales determinaciones de la Ordenanza:

PARCELA MÍNIMA

Será la existente, registrada con anterioridad a la presentación del documento de aprobación inicial.
A los efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones dimensionales siguientes:

1. Superficie mínima……400 m^2.
2. Frente mínimo a vial…… 16 m^2.
3. Diámetro de círculo inscrito mínimo…… ……16m

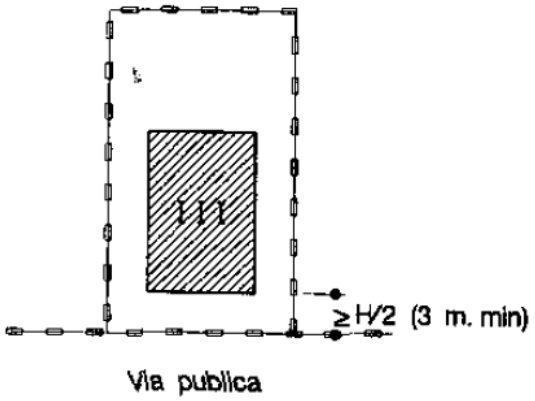
Sería admisible una variación del 3% sobre las medidas anteriores en una sola parcela cuando al realizar una segregación, fuera esa la diferencia necesaria para obtener una parcela más.

Para promociones públicas de vivienda social, se permitirá una parcela mínima de 120 m^2, frente mínimo de 5 m y diámetro inscrito de 5 m.

ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la alineación oficial

La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación.
La edificación se retirará de la alineación un total de H/2 y 3 m. mínimo.



La alineación exterior deberá marcarse con cerramiento opaco e igual tratamiento que la fachada, de altura mínima 1,00 m y máximo 1,60 m que solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería u vegetales.

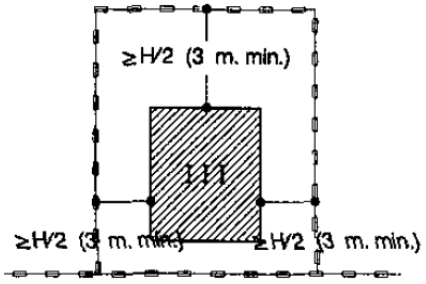
2. Posición respecto a los linderos laterales y trasero.

La edificación se separará de los linderos laterales una distancia igual o superior a H/2 y 3 m, como mínimo, pudiendo adosarse a uno o a ambos linderos en edificación pareada o en hilera, para lo cual deberá existir acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y edificar simultáneamente o compromiso de hacerlo según un proyecto unitario. En cualquier caso las dos medianeras deben ser de igual dimensión o tener una diferencia máxima de superficie de un 5%, no quedando paños de la misma al descubierto.

No podrá darse una asociación superior a tres viviendas excepto para viviendas de promoción pública.

Igualmente podrá adosarse a lindero lateral aquellas edificaciones cuyas parcelas, ya existentes, sean menores de 250 m^2 y su frente a vial sea menos a 14 m.

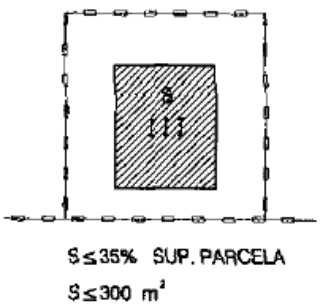
La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual a H/2 y 3 m.



OCUPACION

El área de movimiento de la edificación será el resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá superar el 35%.

La edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a 300 m^2.



EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas máximas.

ALTURAS

La altura de cornisa máxima será de 7 m. medida según el art. 4.1.24. En ningún caso existirán puntos de la fachada con altura superior a 8 m. medida desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.

Para edificaciones situadas a menos de 4 m desde la alineación oficial la altura se medirá desde la rasante de la acera y la natural del terreno.

Para edificaciones situadas a más de 4 m. de la alineación oficial se medirá desde la rasante natural del terreno.

El uso dotacional deportivo podrá tener una altura total de 9 m.

6. DETERMINACIONES DE LA ORDENANZA QUE SE PRETENDE ASIGNAR A LAS PARCELAS INCLUIDAS EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

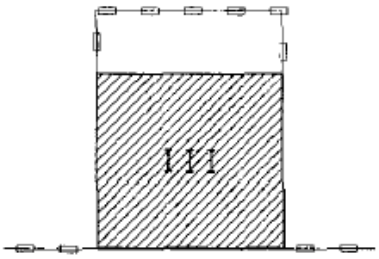
Se recogen en este apartado las principales condiciones de volumen de la Ordenanza 1.2., ordenanza que se va a asignar a las parcelas objeto de este estudio de detalle.

PARCELA MÍNIMA

Se considera parcela mínima la registral existente con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas.
A los efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
1. La superficie mínima de la parcela será:
Nivel 2 200 m^2.
2. El frente a vial con servicios será como mínimo:
Nivel 2 10 m.
3. Eu forma será tal qie permita inscribor un diámetro mínimo:
Nivel 2 10 m·

ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la alineación oficial.
La edificacion deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineacion oficial exterior, definida en los planos de Ordenacion.



Alineacion Of.

[…]

2. Posicion respecto a los linderos laterales
La edificacion se adosará a los linderos laterales
Se establecen excepciones permitiéndose la separacion a uno de ellos, en cuyo caso la distancia al mismo será igual o superior a H/3 y 2 m mínimo, siendo H la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante.
[…]

3. Posicion respecto al lindero trasero.
La edificacion se separará del lindeo trasero una distancia igual o superior a H/3 y 2 m como mínimo, siendo H la altura definida para el patios en el Art. 4.2.4. de las NUM.
[…]

4. Medianerias

No se dejarán medianerías propias o ajenas al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares enunciadas o porque no exista edificacion contigua, se procederá adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolas con los mismos materiales y calidad de fachada.

5. En el nivel 2, para parcelas mayores de 250 m^2 y 14 m. de frente podrán aplicarse las condiciones de alineaciones, retranqueos, ocupacion y edificabilidad descritas para la zona 2, debiendo en cualquier caso, cumplir con lo establecido en la Zona 1 respecto al resto de las condiciones, en especial las estéticas y las de usos.

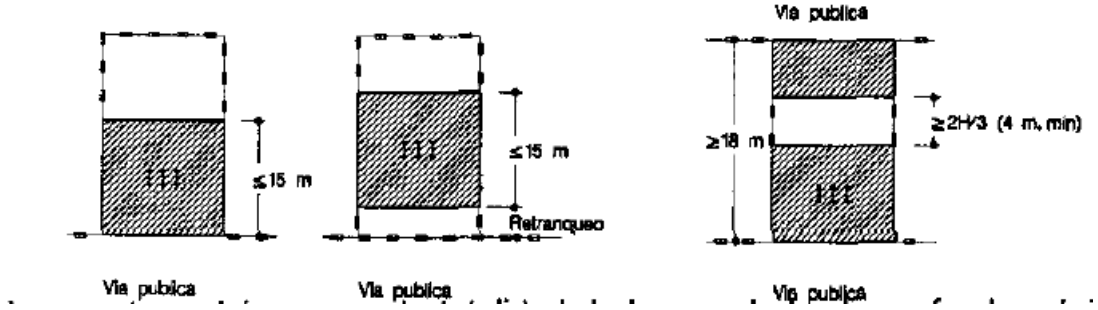
Las condiciones de posicion con respecto a la Alineacion expresadas en el presente artículo podrán ser modificadas cuando justifique el técnico redactor del proyecto a ejecutar la conveniencia de otra ubicación del edificio dentro de la parcela.

OCUPACION

En principio la ocupación vendrá definida por la alineación exterior, una línea paralela a la misma trazada a 15 m y los linderos laterales

Cuando la ediicacion se retranquea de la Alineacion Oficial por alguna de las excepciones contempladas en el punto 1 del artñiculo anterior, el fondo de 15 m se considerará a partir de la fachada princila de la construcción.

En parcelas cuyo fondo sea superior a los 18 m, que den a calles opuestas, y se edifique dando fachada a ambas, la separacion entre los planos de fachada interiores será igual o superior a 2H/3 con mínimo de 4 m, siendo H la altura dedefinida para patios.



[…]

Se establece para todas las tipologías una ocupacion complementaria, destinada a usos agricolas compatibles con vivienda, en edificacion de 3,20 m de altura y adosado al lindero trasero o mediamera mediante acuerdo con el colindante. No podrá ocupar más del 40% del espacio libre de la parcela, ni 70 m^2.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

ALTURAS

Como norma general la altura máxima será de tres plantas, baja, primera y bajo cubierta, y 7 m. a cornisa, según se detalla em el art. 4.1.23 o 4.1.24, debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores. Caso de no existir cornisa, la altura se medirá 20 cm por debajo del borde más exterior de la teja.

La altura se medirá desde la rasante de la vía o acera si la hubiera y del terreno si la edificacion se sitúa a retranqueo inferior a 4 m. Si es superior a 4 m, se medirá solo desde la rasante del terreno.

[…]

7. COMPARATIVA EN LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS 2 (VIGENTE) Y 1.2. (QUE SE PRETENDE ASIGNAR) EN EL ÁMBITO. OCUPACION / EDIFICABILIDAD / NÚMERO DE VIVIENDAS.

En este apartado se analiza cómo incide en cambio de aplicación de ordenanza, para evaluar la variación de edificabilidad o de número de viviendas, considerando las parcelas actuales.
Se estudia la ocupacion en planta, a la que se aplica la altura máxima de planta baja + una + bajo cubierta y de una plamta en el caso de la ocupacion complementaria regilada en la Ordenanza 1, de modo que podemos obtener la edificabilidad hipotética de cada una de las parcelas.

7.1. APLICACIÓN DE LA ORDENANZA 2. OCUPACION / EDIFICABILIDAD.

En el siguiente grafico se muestra la hipotética zona susceptible de ocupación, y el cálculo de la ocupación, que no puede superar el 35% de la parcela, con un máximo de 300 metros.

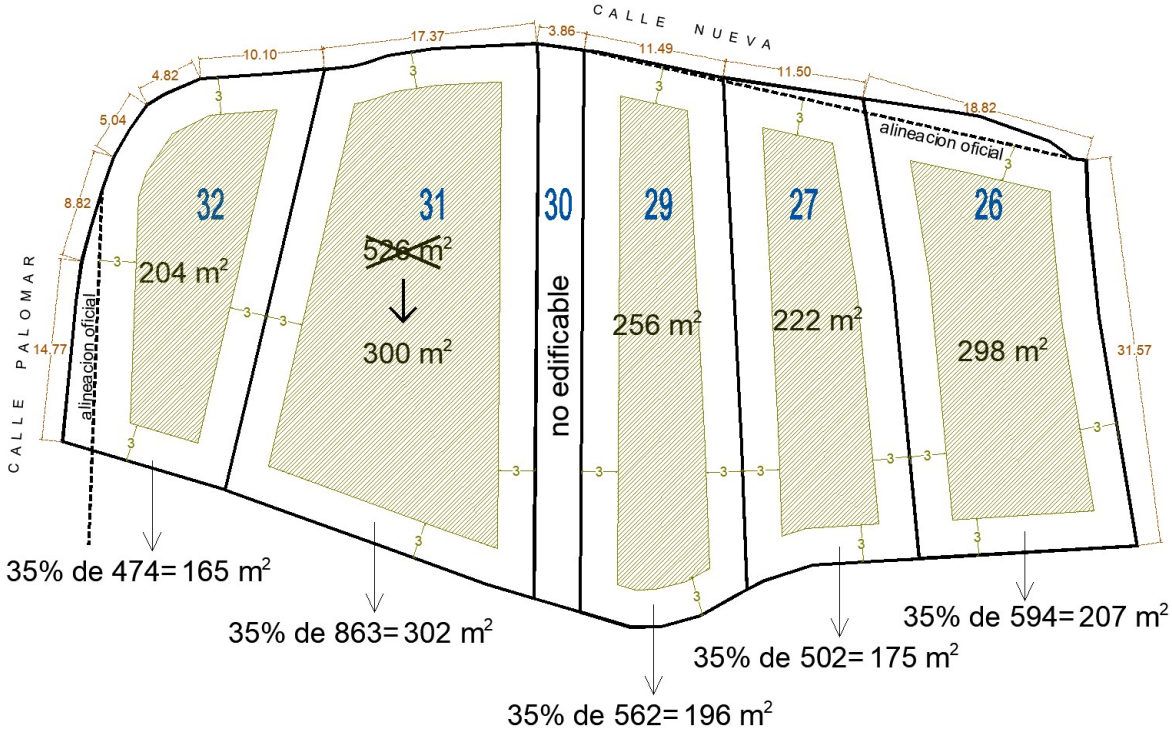


Tabla de ocupación máxima por parcela. Ordenanza 2.

Parcela	Ocupacion máxima: area con retranqueo de 3 m. a linderos, no mayor del 35% de la superficie de parcela con un máximo de 300 m.
26	207 m²
27	175 m²
29	196 m²
30	NO EDIFICABLE
31	300 m²
32	165 m²
TOTAL	**1.043 m²**

Se calcula la edificabilidad máxima por parcela con la aplicación de la altura máxima de 3 niveles, considerando que la planta bajocubierta computa al 50% por la limitación de la altura máxima de 7 m que no permite habilitar toda la superficie de la planta. Se multiplica, por tanto, la ocupacion máxima por 2,5 obteniendo una hipotética edificabilidad.

Parcela	Ocupacion máxima	Altura	Edificabilidad
26	207 m²	B + 1 + BJC	517,5 m²
27	175 m²	B + 1 + BJC	437,5 m²
29	196 m²	B + 1 + BJC	490 m²
30	NO EDIFICABLE	B + 1 + BJC	-
31	300 m²	B + 1 + BJC	750 m²
32	165 m²	B + 1 + BJC	412,5 m²
TOTAL	**1.043 m²**		**2.607,50 m²**

7.2. APLICACIÓN DE LA ORDENANZA 1.2. OCUPACION / EDIFICABILIDAD.

En el siguiente grafico se muestra la hipotética zona susceptible de ocupación, y el cálculo de la ocupación según los parámetros de esta ordenanza. Se representa tanto la edifiación principal como la Ocupación complementaria que contempla la Ordenanza.

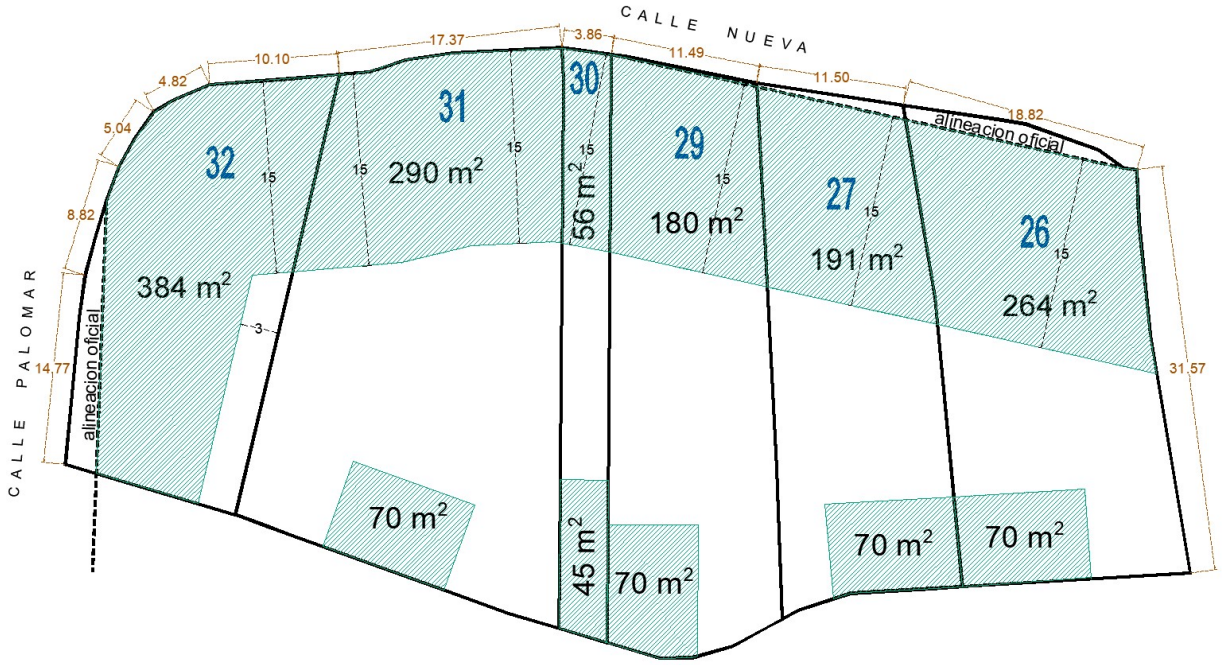


Tabla de ocupación máxima por parcela. Ordenanza 1.2.

Parcela	Ocupacion máxima: Fondo máximo de 15 m desde la alineaxion oficial y retranqueo al fondo de 3 m. y edificacion complementaria que no ocupa más del 40% del espacio libre de la parcela con un máximo de 70 m^2.
26	264 +70 = 334 m^2
27	191+70 =261 m^2
29	180+70 = 250 m^2
30	56+45 =101 m^2
31	290+70 =360 m^2
32	384 m^2
TOTAL	**1.690 m^2**

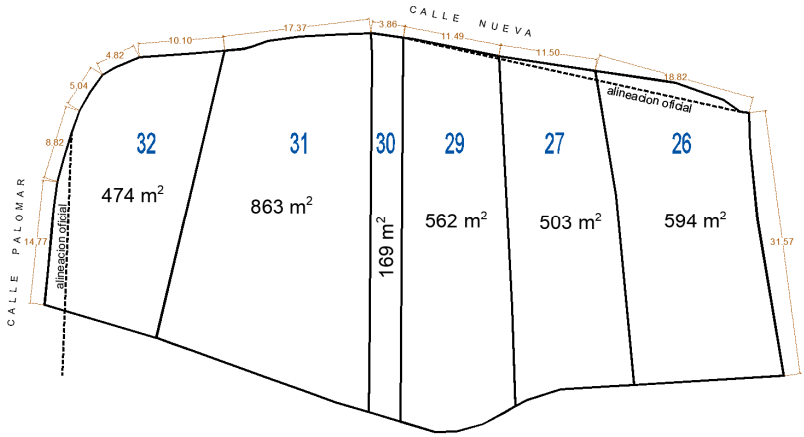
Se calcula la edificabilidad máxima por parcela con la aplicación de la altura máxima de 3 niveles, considerando que la planta bajocubierta computa al 50% por la limitación de la altura máxima de 7 m que no permite habilitar toda la superficie de la planta. Se multiplica, por tanto, la ocupacion máxima por 2,5 obteniendo una hipotética edificabilidad. A esta cifra se suma la edificabilidad correspondeoente a la edificacion complementaria, de una sola planta.

Parcela	Ocupacion máxima	Altura (Edif Ppal) + (Edif compl)	Edificabilidad
26	264 +70	(B + 1 + BJC) +(1)	264x2.5 + 70= 730 m^2
27	191+70	(B + 1 + BJC) +(1)	*191x2.5 + 70 =547.5* m^2
29	180+70	(B + 1 + BJC) +(1)	180x2.5 + 70=520 m^2
30	56+45	(B + 1 + BJC) +(1)	56x2.5 +45 =185 m^2
31	290+70	(B + 1 + BJC) +(1)	290x2.5 + 70 = 795m^2
32	384	B + 1 + BJC	384x2.5=960 m^2
TOTAL	**1.690 m^2**		**3.737,50 m^2**

Vemos que de la aplicación teórica de ambas ordenanzas sobre las parcelas, al pasar de la Ordenanza 2 a la Ordenanza 1.2. podría producirse un incremento significativo de la edificabilidad, de modo que pasaríamos de **2.607,50 m^2** a **3.737,50 m^2,** lo que supone **un incremento de 1.130 metros cuadrados edificables.** No obstante, este cómputo no puede entenderse como real, puesto que no suele resultar usual construir viviendas con las superficies señaladas, que están muy por encima del programa típico de la vivienda. En cualquier caso, este estudio sirve de base para la asignacion de la edificabilidad que se señalará en el apartado de Memoria Vinculante.

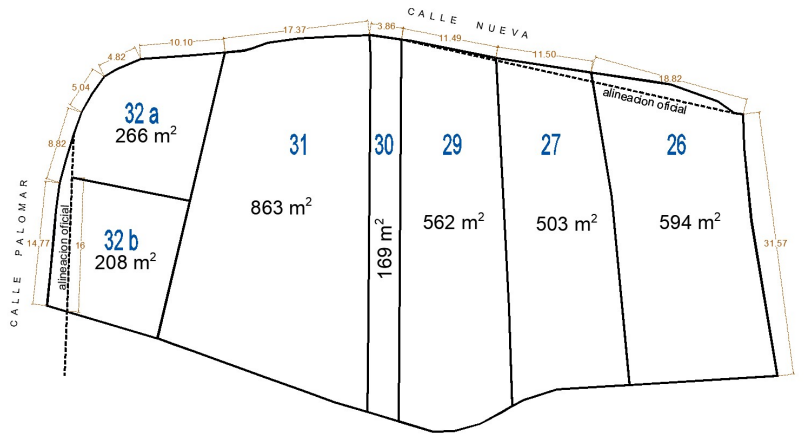
7.3. APLICACIÓN DE LA ORDENANZA 2. NÚMERO DE VIVIENDAS

Se calcula el número máximo de viviendas en función de la parcela mínima que define la Ordenanza, y que se corresponde con una parcela de 400 metros cuadrados con un frente mínimo de 16 metros. Dada la configuración de las parcelas, ninguna de ellas resulta divisible, bien por su superficie o por su frente a vía pública, siendo la parcela 30 no edificable por no poder cumplir las condición de retranqueos a linderos, de lo que resulta un total de **5 viviendas**.



7.4. APLICACIÓN DE LA ORDENANZA 1.2. NÚMERO DE VIVIENDAS

Se calcula el número máximo de viviendas en función de la parcela mínima que define la Ordenanza, y que se corresponde con una parcela de 200 metros cuadrados con un frente mínimo de 10 metros. Dada la configuración de las parcelas tan solo resulta divisible la parcela 32, de modo que obtendríamos un total de **7 viviendas**, considerando que esta vez sobre la parcela 30 se puede construir una vivienda.

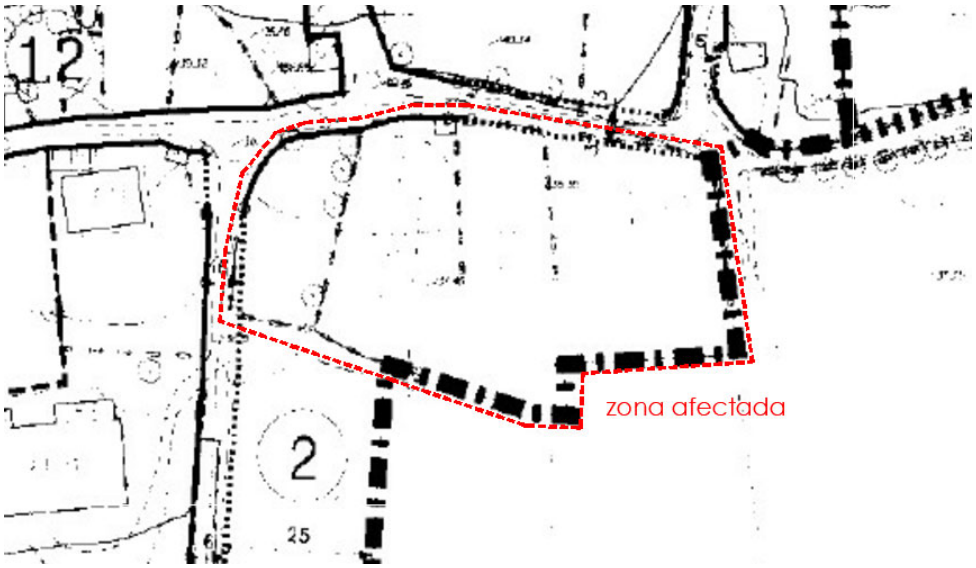


De este modo, con el cambio de aplicación de la Ordenanza se produciría un hipotético **aumento de 2 viviendas.**

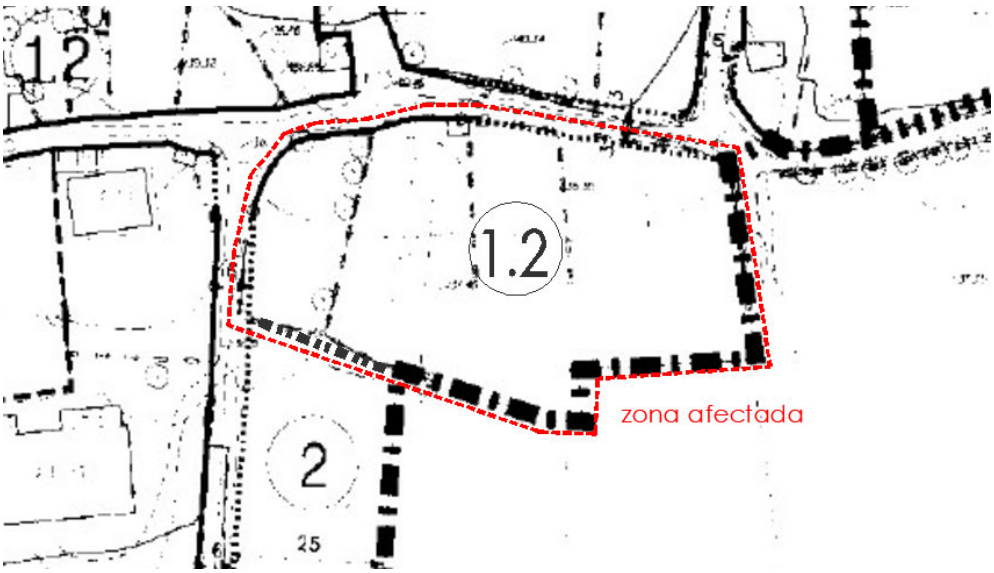
Memoria Vinculante.

8. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de detalle propone el cambio de asignación de Ordenanza en las parcelas 26, 27, 29, 30, 31 y 32 del polígono 7, de modo que pasamos de la Ordenanza de la Zona 2, a la Ordenanza de la Zona 1. Nivel 2.



PLANEAMIENTO ACTUAL



PLANEAMIENTO PROPUESTO

A las parcelas se les aplicarán todas las condiciones que contempla la Ordenanza de la Zona 1, Nivel 2, con la limitación de edificabilidad que se señala en el siguiente cuadro:

Parcela	Edificabilidad
26	517,5 m^2
27	437,5 m^2
29	490 m^2
30	185 m^2
31	750 m^2
32	412,5 m^2
TOTAL	**2.792,50 m^2**

Esta edificabilidad es la correspondiente a la que surgía de la aplicación de la Ordenanza de la Zona 2, salvo en el caso de la parcela 30, a la que se asigna la edificabilidad que surge de la aplicación de la propia Ordenanza de la Zona 1, Nivel 2. Recordamos que la parcela 30 no era edificable en aplicación de los retranqueos mínimos de la Ordenanza 2.

9. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

- Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

La modificación propuesta es un pequeño ajuste en un área concreta y limitada que no afecta a la Ordenación vigente en el municipio.
La asignación de esta ordenanza al área propuesta es coherente con la descripción de los ámbitos a los que se refiere la propia Ordenanza, que señala expresamente:

Nivel 2: Corresponde a las zonas inmediatas al casco tradicional donde la tipología sigue siendo, en general, la de la edificación cerrada entre medianeras sobre la alineación exterior, configurando fachadas continuas que enlazan con el anterior Nivel (Nivel 1). Igualmente, corresponde con aquellas zonas actualmente vacantes, en las que se prevé la implantación de edificación alineada o en hilera, como respuesta al entorno tipológico en que se encuentra.

La zona de estudio es una zona actualmente vacante en cuyo entorno inmediato se aplica la misma ordenanza que se propone.

- Justificación del cumplimiento del Artículo 173 del RUCyL

Como se ha señalado en apartados anteriores, el Estudio de Detalle propone mantener la edificabilidad que se asigna a las parcelas en el planeamiento vigente salvo, excepcionalmente, a la parcela nº 30 a la que se asigna la edificabilidad propia de la Ordenanza que va a ser de aplicación. De este modo se produce un aumento de 185 metros cuadrados edificables. Se quiere hacer constar que los

cálculos efectuados se realizan sobre las parcelas catastrales, y que de la medición real de las parcelas podrían surgir pequeñas alteraciones de los mismos. No obstante, estas alteraciones no pueden dar lugar a incrementos que se acerquen a los 500 metros cuadrados edificables.

Con la aplicación de las determinaciones del Estudio de Detalle podría producirse un hipotético aumento de 2 viviendas, como se ha señalado en el apartado 7.4

Según lo señalado, no resulta necesario incrementar las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas al no aumentarse la superficie edificable en 500 metros cuadrados o más, y al no aumentarse el número de viviendas en 5 o más.

- Coherencia con el planeamiento general.

Las determinaciones que se modifican resultan coherentes con el planeamiento general ya que se limitan a realizar un pequeño ajuste en la aplicación de la Ordenanza en un ámbito concreto.
Las nuevas determinaciones no proponen soluciones que no estuvieran ya presenten en las propias Normas, ni suponen la adopción de tipologías ajenas al municipio.

10. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL.

Las determinaciones incluidas en el Estudio de Detalle no suponen alteración sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y no afectan a la Ordenación General.

11. AFECCIÓN A AREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES O TECNOLOGICOS DELIMITADAS POR LA ADMINISTRACIÓN COMPETENTE PARA LA PROTECCIÓN DEL RIESGO, Y A LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELÉCTRÓNICAS Y TELECOMUNICACIONES.

En atención a lo establecido en los apartados b) y c) del art. 5 de la Orden FYM/238/2016 de 4 de abril por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística 1/2016 se señala:

9.1. RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.
En relación a lo establecido en Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, en su Artículo. 12 "La Ordenación del territorio y el urbanismo como prevención de los riesgos", se señala que el contenido del presente documento no tiene incidencia en la existencia de riesgos naturales o tecnológicos y no supone riesgo en orden a la seguridad de las personas, los bienes o el medio ambiente.

9.2. ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO.
En el ámbito de estudio y en su entorno no discurre ningún cauce público.

9.3. REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS O TELECOMUNICACIONES.
La presente modificación no afecta al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

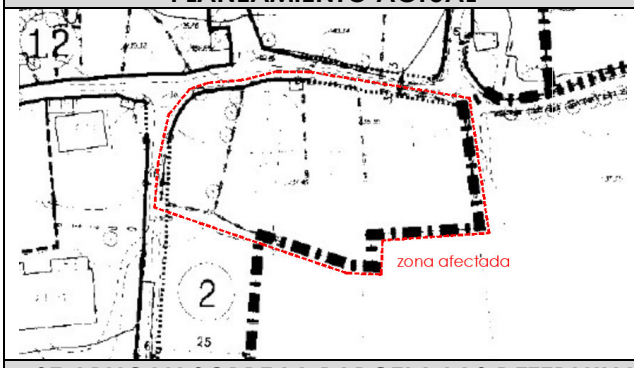
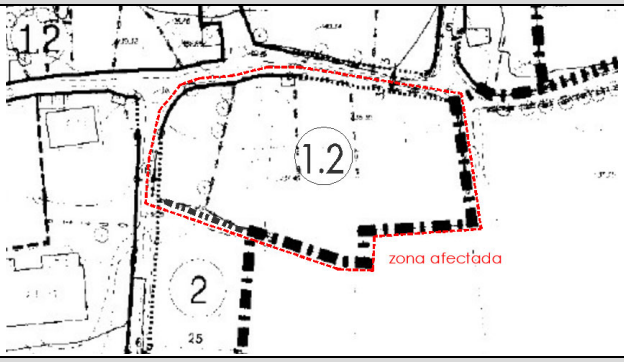
9.4. ZONAS PROTEGIDAS POR LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
En la zona afectada y en su entorno no existen vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas de especial protección de las aves (ZEPA), lugares de importancia comunitaria (LIC), o ámbitos análogos (hábitats…)

12. AFECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL

En el área afectada por este estudio de detalle ni en su entorno existen elementos catalogados o que cuenten con alguna protección en materia de patrimonio cultural. Se trata de una zona ya clasificada como suelo urbano consolidado.

13. RESUMEN EJECUTIVO

En el siguiente cuadro se incluye una tabla comparativa entre la ordenación vigente y la nueva ordenación.

<table>
<tr><th>PLANEAMIENTO ACTUAL</th><th>ESTUDIO DE DETALLE</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">SE APLICAN SOBRE LA PARCELA LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENANZA DE LA ZONA 1. Nivel 2 SALVO EN LO RELATICO A LA EDIFICABILIDAD, SEGÚN LO QUE SE EXPONE A CONTINUACIÓN:</td></tr>
<tr><th>PLANEAMIENTO ACTUAL</th><th>ESTUDIO DE DETALLE</th></tr>
<tr><td>Edificabilidad

La edificabilidad será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.</td><td>Edificabilidad:

A las parcelas afectadas por este estudio de Detalle se les asigna la siguiente edificabilidad:

<table>
<tr><th>Parcela</th><th>Edificabilidad</th></tr>
<tr><td>26</td><td>517,5 m²</td></tr>
<tr><td>27</td><td>437,5 m²</td></tr>
<tr><td>29</td><td>490 m²</td></tr>
<tr><td>30</td><td>185 m²</td></tr>
<tr><td>31</td><td>750 m²</td></tr>
<tr><td>32</td><td>412,5 m²</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

14. CONCLUSIÓN.

Este documento, tras su tramitación y aprobación definitiva se incorporará a las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales de Valdeavellano de Tera.

Soria, abril de 2026
El Arquitecto

Javier Serrano Egido

SERRANO EGIDO JAVIER - 16807484G

Firmado digitalmente por SERRANO EGIDO JAVIER - 16807484G
Fecha: 2026.04.28 12:40:58 +02'00'

PLANOS:

I-1. PLANO DE INFORMACIÓN.
(Fragmento del plano O. 2.1. de las NUM de Valdeavellano de Tera)
CLASIFICACION. ORDENACION Y PROTECCIONES.

O-1. PLANO DE ORDENACIÓN.
(Fragmento del plano O. 2.1. de las NUM de Valdeavellano de Tera)
CLASIFICACION. ORDENACION Y PROTECCIONES.

zona afectada

DELIMITACIONES

- SUELO URBANO S.U.
  - SUC SUELO URBANO CONSOLIDADO
  - ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACION
  - AREAS ESPECIALES
  - SUNC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
  - UNIDAD DE ACTUACION
- SUELO URBANIZABLE
- ZONAS DE ORDENANZA
  - 1.2

CALIFICACION DEL SUELO

- USOS DOTACIONALES
- ZONAS VERDES
- CAUCES FLUVIALES

SRG/G SUELO RUSTICO COMUN/POL GDO GANADERO

SRP N SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL

- SRP N 1 NATURA 1
- SRP N 2 NATURA 2
- SRP N 3 NATURA 3

SURD SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SURD/SO SIN ORDENACION DETALLADA

ESTUDIO DE DETALLE: MODIFICACIÓN DE ORDENANZA ASIGNADA A LAS PARCELAS 26, 27, 29, 30, 31, 32 DEL POLÍGONO 7 (CALLE PALOMAR / CALLE NUEVA).

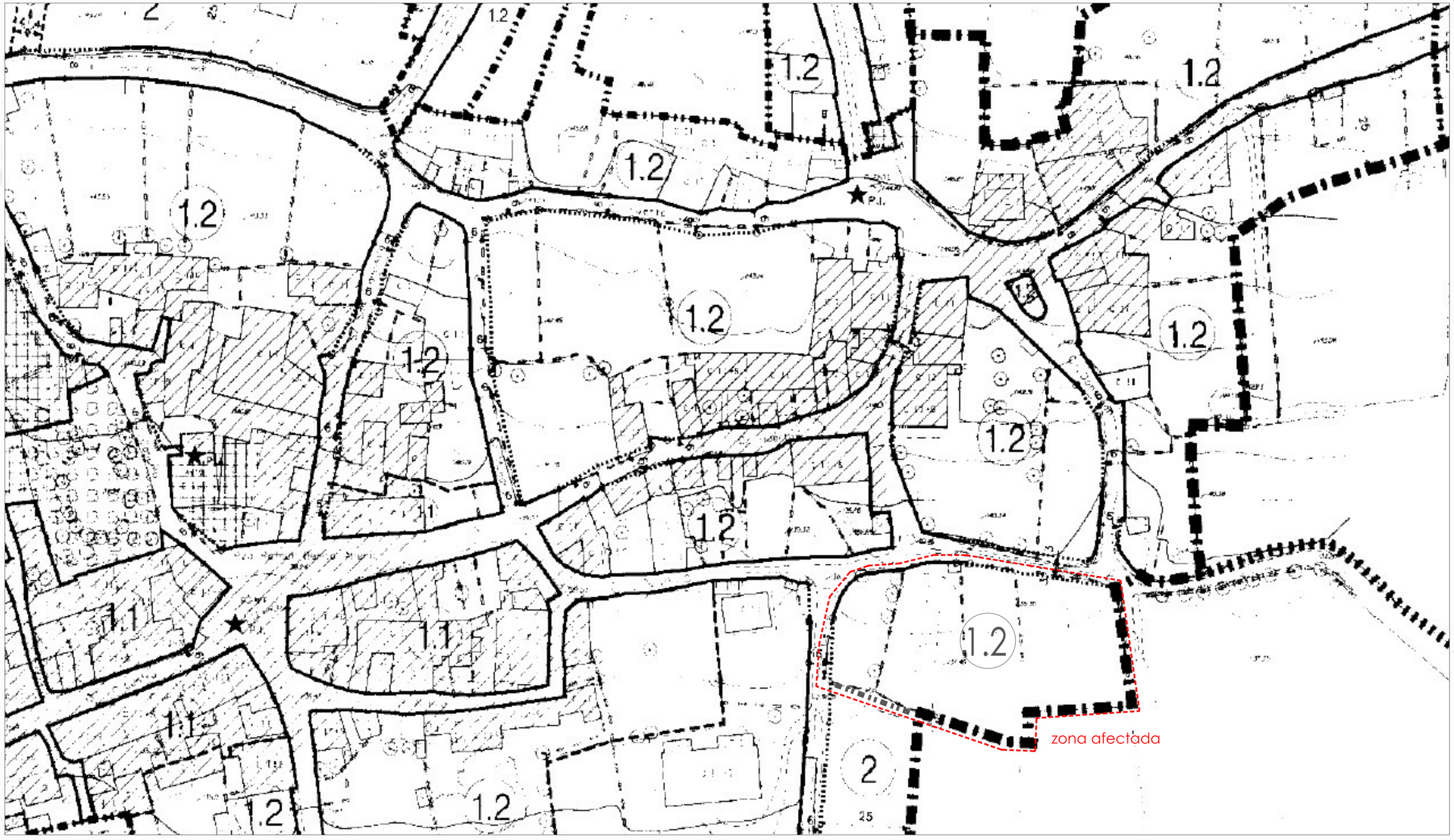
VALDEAVELLANO DE TERA - S O R I A

PLANO DE INFORMACION
CLASIFICACIÓN, ORDENACION Y PROTECCIONES

arquitecto col. nº
2355 - COACyLE
Javier Serrano Egido

1/1.000
escala

I-1
plano nº



DELIMITACIONES

- SUELO URBANO S.U.
  - SUC SUELO URBANO CONSOLIDADO
  - ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACION
  - AREAS ESPECIALES
  - SUNC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
  - UNIDAD DE ACTUACION
- SUELO URBANIZABLE
- ZONAS DE ORDENANZA
  - 1.2

CALIFICACION DEL SUELO

- USOS DOTACIONALES
- ZONAS VERDES
- CAUCES FLUVIALES

SRG/G SUELO RUSTICO COMUN/POL GONG GANADERO

SRP N SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL

- SRP N 1 NATURA 1
- SRP N 2 NATURA 2
- SRP N 3 NATURA 3

SURD SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SURD/SG (SIN ORDENACION DETALLADA)

ESTUDIO DE DETALLE: MODIFICACIÓN DE ORDENANZA ASIGNADA A LAS PARCELAS 26, 27, 29, 30, 31, 32 DEL POLÍGONO 7 (CALLE PALOMAR / CALLE NUEVA).

VALDEAVELLANO DE TERA - S O R I A

PLANO DE ORDENACION
CLASIFICACIÓN, ORDENACION Y PROTECCIONES

arquitecto col. nº
2355 - COACyLE
Javier Serrano Egido

1/1.000
escala

O-1
plano nº