

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL ROYO (SORIA)
MODIFICACION PUNTUAL N° 25
Promotor: Ayuntamiento de El Royo

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 25
(Borrador para estudio Municipal)**

EL ROYO (SORIA)

**PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE EL ROYO**

Noviembre de 2017

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL ROYO (SORIA)
MODIFICACION PUNTUAL N° 25
Promotor: Ayuntamiento de El Royo

Documento 1: Memoria

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL ROYO (SORIA)
MODIFICACION PUNTUAL N° 25
Promotor: Ayuntamiento de El Royo

1. - AGENTES PARTICIPANTES, ANTECEDENTES Y ÁMBITO DE APLICACION

1.1. - AGENTES PARTICIPANTES

Se realiza el presente documento de Modificación Puntual por encargo del Excmo. Ayuntamiento de El Royo (Soria), al arquitecto Juan Francisco Lorenzo Llorente, colegiado N° 2632 del COACYLE Demarcación de Soria, en su calidad de Asesor Técnico Municipal en materia de Arquitectura y Urbanismo.

A propuesta del Ayuntamiento de El Royo, adoptada en la sesión ordinaria celebrada el día 30 de julio de 2015 y puntualizada en otras reuniones y acuerdos municipales posteriores, contiene informe y propuesta de Modificación Puntual n° 25 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Royo cuyo alcance y contenidos se describen y justifican en los apartados subsiguientes.

1.2. - ANTECEDENTES

Como se cita en el punto anterior, la motivación del presente trabajo parte del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de El Royo en la sesión ordinaria celebrada el día 30 de julio de 2015, por el que se solicita literalmente: "INFORME AL ARQUITECTO MUNICIPAL PARA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS VIGENTES NNSS: DELIMITACIÓN ENTRE LICENCIAS DE OBRAS MAYORES Y MENORES, APLICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS A EDIFICACIONES AUXILIARES Y ACLARACIÓN DEL CONCEPTO DE LINDERO TESTERO".

Iniciada la redacción de la Modificación Puntual y presentado Documento para aprobación Municipal en marzo de 2017, el Ayuntamiento de El Royo acordó y aprobó en Pleno celebrado el día 30 de marzo de 2017, limitar el alcance de la presente Modificación Puntual a esclarecer los siguientes asuntos: "concepto de lindero testero"

Presentado en el Ayuntamiento documento relativo a la aclaración del concepto de lindero testero en el mes de abril de 2017 e iniciada la tramitación de la Modificación Puntual, el Ayuntamiento de El Royo recibió alegaciones a la misma y observó entonces algunas cuestiones que escapan a la citada definición.

Paralelamente el arquitecto firmante del presente documento mantuvo reuniones con los Servicios Técnicos de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, de las que se extrajo la conclusión que lo más adecuado para esta Modificación Puntual fuera la revisión y redefinición de las condiciones de alineaciones y retranqueos que fija en la actualidad la Normativa Urbanística de El Royo para cada sector de la Ordenanza.

En ese sentido el Ayuntamiento de El Royo en Reunión Informativa celebrada el día 18 de agosto de 2017, acordó que puesto que: "los técnicos de la Junta de Castilla y León han aconsejado al técnico municipal que en vez de limitarse la Modificación Puntual n° 25 a la definición de lindero testero, se haga un estudio más ambicioso y se proceda a la **REDEFINICIÓN DE TODOS LOS RETRANQUEOS Y LINDEROS DE CADA UNA DE LAS ORDENANZAS EXISTENTES EN LAS VIGENTES NN.SS.** Enterados del asunto, los señores Concejales muestran su conformidad a esta propuesta y que se den las órdenes necesarias al Arquitecto Municipal para que empiece a realizar dicho trabajo".

1.3. - ÁMBITO DE APLICACIÓN

La Modificación Puntual n° 25 que aquí se plantea sería aplicable a la totalidad del Término Municipal de El Royo.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL ROYO (SORIA)
MODIFICACION PUNTUAL N° 25
Promotor: Ayuntamiento de El Royo

2. - **CONDICIONANTES URBANISTICOS**

2.1 - **MARCO NORMATIVO VIGENTE**

Las actuales y vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Royo fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 12 de junio de 1987.

Desde el día de su aprobación definitiva, la citada normativa ha sido objeto de varias modificaciones puntuales, que ajustaron legalmente determinadas circunstancias puntuales surgidas con posterioridad.

Algunas de ellas introdujeron cambios en regulaciones de alineaciones y retranqueos de edificaciones en las distintas ordenanzas de aplicación que, en algún caso, han dado lugar a dificultades de aplicación. Especialmente, se han detectado tanto por parte del Ayuntamiento como por parte del redactor de la presente documentación en el desempeño de su labor como Asesor Técnico Municipal en materia de Arquitectura y Urbanismo, discrepancias e incoherencias urbanísticas derivadas de la aplicación de la acepción de lindero testero como "lindero delantero o principal" tal y como lo define la Modificación Puntual n° 23.

En ese sentido, existiendo la posibilidad, el Ayuntamiento solicitó (con fecha 7 de abril de 2015) al arquitecto redactor de las iniciales Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Royo, informe en el que se fijara con claridad cómo fue entendido el concepto de lindero testero en el momento de la redacción de la Normativa original. En informe manuscrito, fechado en Derroñadas a 11 de abril de 2015 (cuya copia se adjunta en el apartado de Documentación Anexa) el arquitecto redactor de las iniciales Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Royo informaba literalmente que: "en parcelas con un sólo frente de fachada, se entiende como lindero posterior o testero el opuesto al frente de fachada principal. Así pues, el lindero testero o de fondo es el posterior de parcela, opuesto al principal" y además que, "En parcelas en esquina existirán lógicamente, dos linderos testers o de fondo, opuestos a cada una de las fachadas principales", finalizando: "Así se han concebido en las NN.SS Municipales de El Royo".

Pese a contar con la citada aclaración del redactor de las iniciales Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Royo, desde el Ayuntamiento no se considera que la aclaración de dicho concepto por medio de esta Modificación Puntual n° 25 solucione los problemas puesto que está vigente la Modificación Puntual n° 23. Por ello, asesorado por el arquitecto firmante del presente documento y de acuerdo con las conversaciones mantenidas con los Servicios Técnicos de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, estableció un nuevo objetivo para la modificación normativa.

3. - **OBJETIVO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Como se ha avanzado anteriormente, el presente documento tiene por objeto la introducción de la siguiente modificación en las Normas Subsidiarias de El Royo:

- **REVISIÓN Y REDEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES DE ALINEACIONES Y RETRANQUEOS QUE FIJA EN LA ACTUALIDAD LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE EL ROYO PARA CADA SECTOR DE LA ORDENANZA.**

4. - CONTENIDO DETALLADO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Se detallan a continuación las condiciones de alineaciones y retranqueos propuestas para cada Ordenanza.

1) Art. 8.1.1. CASCO CONSOLIDADO. EDIFICACIÓN COMPACTA (1a)

- Tipología característica: Manzana compacta.
- En cuanto a 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 EDIFICACIÓN del Título II. NORMAS COMUNES DE DISEÑO Y CALIDAD: "Las alineaciones serán las marcadas oficialmente en los planos correspondientes, no permitiéndose salientes parciales o totales sobre las mismas. Se podrán autorizar retranqueos parciales sobre la línea de edificación con un máximo de 5 m, 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 que se hayan modificado en planos. Sobre estas alineaciones se autorizan retranqueos de hasta 5 m., siempre que se dediquen a espacios ajardinados, acordes con el entorno".
- La edificación se adosará a los linderos laterales.
- No se fija retranqueo específico respecto a lindero posterior, puesto que en particular para esta zona, se mantiene el criterio vigente, que en cuanto a ocupación máxima regula que: "puede llegar a ser total, salvando las condiciones higiénico-sanitarias en cuanto a iluminación, ventilación, soleamiento, patios mínimos, etc".

2) Art. 8.1.2. CASCO CONSOLIDADO. EDIFICACIÓN MIXTA (1b)

- Tipología característica: Mezcla de tipologías adosadas, en hilera o manzana y aisladas.
- Para viviendas aisladas se regirá por la ordenanza 2a.
- En cuanto a 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 EDIFICACIÓN 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 5 m, 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 que se hayan modificado en planos. Sobre estas alineaciones se autorizan retranqueos de hasta 5 m., siempre que se dediquen a espacios ajardinados, acordes con el entorno".
- La edificación se adosará a los linderos laterales.
- La edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros respecto del lindero posterior.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL ROYO (SORIA)
MODIFICACION PUNTUAL N° 25
Promotor: Ayuntamiento de El Royo

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

- Tipología característica: vivienda mixta en situación libre.
- En cuanto a 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 EDIFICACIÓN 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 5 m, 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 que se hayan modificado en planos. Sobre estas alineaciones se autorizan retranqueos de hasta 5 m., 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.

4) Art. 8.2.1.REMATE DE TRAMA URBANA. EDIFICACIÓN MIXTA (2b)

- Tipología característica: Mezcla de tipologías adosadas o aisladas.
- Para viviendas aisladas se regirá por la ordenanza 2a.
- En cuanto a 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 EDIFICACIÓN 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 5 m, 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 que se hayan modificado en planos. Sobre estas alineaciones se autorizan retranqueos de hasta 5 m., siempre que se dediquen a espacios ajardinados, acordes con el entorno".
- La edificación se adosará a los linderos laterales.
- La edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros respecto del lindero posterior.

5) Art. 8.2.3.REMATE DE TRAMA URBANA. UNIFAMILIAR AISLADA (2c)

- Tipología característica: vivienda en situación libre.
- Para la aplicación de las subsiguientes regulaciones en aquellas parcelas que puedan verse afectadas, se tendrá en cuenta lo establecido en la MODIFICACIÓN 7. FIJACIÓN DE ALINEACIONES EN LA CARRETERA DE EL ROYO A DERRONADAS, incluido en la MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 15.

- La edificación se retranqueará un mínimo de tres metros respecto a la alineación principal, salvando protección de viales.
- 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.

6) Art. 8.3.1. PROLONGACIÓN DE CASCO. UNIFAMILIAR AISLADA (3a)

- Tipología característica: vivienda mixta en situación libre. Para actuaciones de viviendas unifamiliares en hilera es preceptivo el correspondiente Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
- Para la aplicación de las subsiguientes regulaciones en aquellas parcelas que puedan verse afectadas, se tendrá en cuenta lo establecido en la MODIFICACIÓN 7. FIJACIÓN DE ALINEACIONES EN LA CARRETERA DE EL ROYO A DERRONADAS, incluido en la MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 15.
- La edificación se retranqueará un mínimo de cinco metros respecto a la alineación principal, salvando protección de viales.
- La edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros respecto a los linderos laterales, salvo en actuaciones conjuntas con los colindantes o derivadas del Estudio de Detalle preceptivo para actuaciones de viviendas unifamiliares en hilera.
- La edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros respecto del lindero posterior.

7) Art. 8.3.2. PROLONGACIÓN DE CASCO. UNIFAMILIAR AISLADA (3b)

- Tipología característica: vivienda aislada en situación libre.
- Para la aplicación de las subsiguientes regulaciones en aquellas parcelas que puedan verse afectadas, se tendrá en cuenta lo establecido en la MODIFICACIÓN 7. FIJACIÓN DE ALINEACIONES EN LA CARRETERA DE EL ROYO A DERRONADAS, incluido en la MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 15.
- La edificación se retranqueará un mínimo de cinco metros respecto a la alineación principal, salvando protección de viales.
- 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.

8) Art. 8.3.3. PROLONGACIÓN DE CASCO. UNIFAMILIAR AISLADA (3c)

- Desarrollada por la MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 21 CON ORDENACIÓN DETALLADA.
- Tipología característica: vivienda unifamiliar aislada.
- Según la MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 21, las alineaciones y rasantes oficiales son las que actualmente presenta el vial público Calle El Espinar.
- La edificación se retranqueará un mínimo de cinco metros respecto a la alineación principal, fijada en la Calle El Espinar.
- 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.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE EL ROYO (SORIA)

MODIFICACION PUNTUAL N° 25

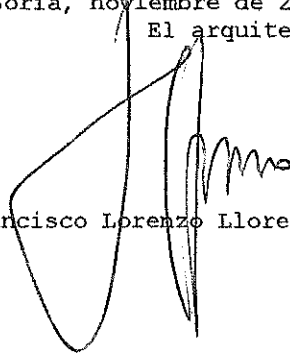
Promotor: Ayuntamiento de El Royo

5. - **CÓNCLUSIÓN.**

Con lo hasta aquí expuesto y la documentación anexa se estima que quedan suficientemente documentadas y justificadas las modificaciones propuestas. Este documento se pone a disposición del Excmo. Ayuntamiento de El Royo para su aprobación y posterior tramitación ante las Entidades Públicas Legalmente Capacitadas para su Aprobación Final.

Soria, noviembre de 2017

El arquitecto



Juan Francisco Lorenzo Llorente