

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

EL ROYO (SORIA)

**PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE EL ROYO**

abril 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

INDICE

- 1- AGENTES PARTICIPANTES, ANTECEDENTES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**
 - 1.1 - AGENTES PARTICIPANTES
 - 1.2 - ANTECEDENTES
 - 1.3 - ÁMBITO DE APLICACIÓN
- 2- CONDICIONANTES URBANISTICOS**
 - 2.1 - MARCO NORMATIVO VIGENTE Y OTRAS ACLARACIONES PREVIAS
- 3- OBJETIVO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**
- 4- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS**
- 5- CONCLUSION**

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, 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 acuerda y aprueba 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.**

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.

2. - **CONDICIONANTES URBANISTICOS**

2.1-MARCO NORMATIVO VIGENTE Y OTRAS ACLARACIONES PREVIAS

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.

En concreto, la número 23 de estas Modificaciones Puntuales, que fue publicada en el BOCYL el día 14 de agosto de 2013, citaba literalmente entre sus objetivos: "Modificar en las normas particulares 3b y 3a los retranqueos a linderos y **aclerar y ampliar los conceptos que en referencia a ellos se hacen en las actuales normas de planeamiento**", para posteriormente y en referencia a los retranqueos a testero de la ordenanza 3a, referirse al concepto de lindero testero, no definido con claridad en la normativa entonces vigente como: **"testero o testera es el frente o parte delantera o principal fachada de una cosa"**. Aprobada dicha modificación Puntual, se entiende que en la actualidad las Normas Subsidiarias de

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

Planeamiento Municipal de El Royo identifican como lindero testero al delantero o principal de una parcela.

No obstante, 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 citada Modificación Puntual n° 23. Por ello y 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 informa 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".

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:

1. RECTIFICACIÓN DE LA ACTUAL ACEPCIÓN DEL CONCEPTO DE LINDERO TESTERO COMO "lindero delantero o principal" QUE DEFINIÓ LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 23 AL DE "lindero testero o de fondo como el posterior de parcela, opuesto al principal" QUE, PESE A NO ESTAR DEFINIDO CLARAMENTE, RESULTA MÁS COHERENTE CON LO REGULADO AL RESPECTO DE RETRANQUEOS A LINDEROS EN LA NORMATIVA ORIGINAL Y QUE ADEMÁS HA SIDO RATIFICADO COMO TAL EN EL INFORME DEL ARQUITECTO REDACTOR DE LA MISMA. PUESTO QUE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 23 FIJABA PARA LAS ORDENANZAS 3a y 3b RETRANQUEOS DE 5 METROS A TESTERO Y FONDO, Y PUESTO QUE NO ES OBJETIVO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL EL MODIFICAR DICHS PARÁMETROS, ÚNICAMENTE HABRÁ QUE ACLARAR QUE CON EL NUEVO CONCEPTO DE LINDERO TESTERO, LOS RETRANQUEOS A LINDEROS EN LAS ORDENANZAS 3a y 3b SERÁN DE "5 METROS A LINDEROS PRINCIPAL Y TESTERO", MANTENIÉNDOSE INALTERADO LO REGULADO RESPECTO A RETRANQUEOS A LINDEROS LATERALES.

4. - JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Se procede a continuación a fundamentar y desarrollar la redacción final de las modificaciones propuestas.

1. RECTIFICACIÓN DE LA ACTUAL ACEPCIÓN DEL CONCEPTO DE LINDERO TESTERO como "lindero delantero o principal" AL DE "LINDERO TESTERO O DE FONDO COMO EL POSTERIOR DE PARCELA, OPUESTO AL PRINCIPAL".

Como se citaba con anterioridad, 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

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

derivadas de la aplicación de la acepción de lindero testero como "lindero delantero o principal" tal y como aclaraba la citada Modificación Puntual n° 23.

Así, 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 del documento original de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Royo, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 12 DE JUNIO DE 1987 regula literalmente que: "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. Las distancias mínimas libres a parcelas colindantes será de 3 m. en laterales y 5 m. a testero, excepto lo que se preceptúa en la Ordenanza específica". De la lectura de lo anterior puede entenderse que si inicialmente se regulan las posiciones, salientes y retranqueos respecto a las alineaciones (alineaciones principales se entiende) marcadas oficialmente en los planos, autorizándose incluso aunque con condiciones retranqueos parciales sobre la línea de edificación con un máximo de 5 m, carece de lógica pensar que la regulación de distancias mínimas libres de 5 m. a testero pueda volver a referirse al lindero principal o delantero de parcela y si más bien al único lindero cuyos retranqueos quedan por regular, que es el posterior o de fondo. Más aún cuando la propia redacción del texto hace referencia a "distancias mínimas libres a parcelas colindantes", siendo imposible que si entendemos lindero testero como lindero delantero o principal esto pueda ser así, ya que en ese caso la colindancia sería con vía pública y nunca con parcelas colindantes.

Además, si acudimos al punto 4. ALINEACIONES, RASANTES Y SITUACIÓN incluido en las ORDENANZAS PARA SUELO URBANO se regula: "Se seguirán las alineaciones y rasantes existentes, excepto que se hayan modificado en planos. Sobre estas alineaciones se autorizan retranqueos de 5 m., siempre que se dediquen a espacios ajardinados, acordes con el entorno", y continúa: "En edificación cerrada se efectuará una separación mínima de 3 m. a testero". De acuerdo con lo anterior, no parece lógico pensar que primero se regule el seguimiento primero y la autorización después de retranqueos de hasta 5 m. sobre las alineaciones existentes y luego, si se entiende lindero testero como el posterior o de fondo, se vuelva a "fijar" una separación mínima de 3 m. que imposibilitaría el seguimiento de las alineaciones existentes fijado con anterioridad.

Por todo ello y si se aplica el concepto de lindero testero como el "DE FONDO O EL POSTERIOR DE PARCELA, OPUESTO AL PRINCIPAL", tal y como informa el redactor de la normativa original en su informe, la redacción de las normas resulta más coherente, ya que lo que parece buscar fijando retranqueos de 5 m. o de 3 m. respecto del lindero testero o de fondo, es que tanto en nuevas actuaciones como en determinadas actuaciones sobre las edificaciones existentes no se colmaten los fondos edificables fijados en el punto 2.6. FONDOS MÁXIMOS Y FACHADAS MÍNIMAS de las NORMAS COMUNES DE DISEÑO Y CALIDAD, dotando de mejores condiciones higiénicas (posibilidades de apertura huecos de luz y ventilación) a las edificaciones en los fondos de parcela.

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

Documentación anexa

MODIF. PUNTUAL N=23

Con fecha 27 de septiembre de 2012 la Comisión Territorial de urbanismo de Soria aprobó definitivamente la modificación puntual nº 15 en la que se reducía la superficie de la parcela mínima para la ordenanza 3b, pasando de 1200 m2 a 900m2 y se aumentaba la ocupación máxima del 15% al 20% dejandola en el 10% para cobertizos.

Como Secretario/a de la Comisión Territorial de Urbanismo, Certifico que este planeamiento ha sido aprobado definitivamente en fecha

Capitulo IV Objetivos

Constituyen los objetivos de la presente modificación puntual del PERIPCA los siguientes:

31 JUL. 2013
MAMUELA PASCUAL MARTÍNEZ

Modificar en las normas particulares 3a y 3b los retranqueos a linderos y aclarar y ampliar los conceptos que en referencia a ellos se hacen en las actuales normas de planeamiento.

Capitulo VI Directrices de las Normas de planeamiento en vigor

El punto 8.3 de las vigentes Normas de planeamiento recoge dentro de la prolongación del casco dos ordenanzas, la 3a en la que para los retranqueos se señala que deben estar a 5m. a testero y la 3b en la que para los retranqueos se señala que deben estar a 5m. a linderos, salvando protección de viales.

En la ordenanza 3a no se recoge como deben ser los retranqueos a linderos laterales y posterior sino solamente los retranqueos a testero (testero o testera es el frente o parte delantera o principal fachada de una casa). Dado que en ella están permitidas tanto viviendas adosadas o unifamiliares en hilera como viviendas aisladas, en este último caso podrían estar adosadas a los linderos laterales o posteriores sin abrir luces en ellos con lo que quedaría a la vista una medianería.

En la ordenanza 3b se señala que los retranqueos a todos los linderos deben ser de 5 metros mínimos, salvando la protección a viales. Gran parte de las parcelas dentro de esta ordenanza como de la anterior están situadas junto a la carretera SO 800 en los términos del Royo, Derroñadas, Langosto e Hinojosa de la Sierra, por lo que es lógico que predominen las distancias mínimas a carreteras señaladas por el organismo competente (en este caso concreto la carretera es provincial) Puede observarse que al contrario que en la ordenanza 3a en la que para los linderos laterales y del fondo no se señalan retranqueos, en esta son de 5 metros.

En esta ordenanza (3b) las características de la construcción permitida es de vivienda residencial en situación libre, es decir vivienda aislada no permitiendose en ningún caso adosarse a otras edificaciones contiguas.

DILIGENCIA: La pongo, Yo, el Secretario para hacer constar, que la presente Modificación Puntual de las NNSS, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 25 de junio de 2013.
El Royo, 25 de junio de 2013
Fdo. Gregorio Casas Carretero



Ayuntamiento de El Rojo (Soria)

Cantarranas nº 8 – Código Postal 42153 – Teléfono 975-271019 y Fax 975-273108

AYUNTAMIENTO DE EL ROJO (SORIA)	
ENTRADA	Nº _____ de _____ de _____
SALIDA	Nº <u>113</u> de <u>7</u> de <u>ABR</u> de <u>2015</u>

7 de ABR 2015

Estimado Sr.:

Como Técnico redactor de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Rojo y sus agregados, y al haber surgido diversos problemas en la interpretación del siguiente párrafo, al hablar de "Alienaciones, rasantes y situación" "**En edificación cerrada se efectuará una separación mínima de 3 m a testero**"., nos gustaría contar con un informe elaborado por Vd., sobre como debe entenderse dicho párrafo:

¿Se trata de la parte delantera de la fachada, o por el contrario se hace referencia de la parte trasera?.

En espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

El Rojo, 7 de abril de 2015

LA ALCALDESA

Fdo.: Ma Dolores Amezcua Brey



Derroñadas a 1 de Abril de 2015.

* En parcelas con un solo 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 la parcela, opuesto al principal.

* En parcelas de esquina existente, lógicamente, dos linderos testeros o de fondo, opuestos a cada una de las dos fachadas principales.

Así se han entendido en las NN.SS. Municipales de El Rojo. Sin otro particular, le saluda atentamente.

Jorge Cimarra
 Fdo.: JORGE CIMARRA MOLINA

D. JORGE CIMARRA MOLINA.

DERROÑADAS

AYUNTAMIENTO DE EL ROJO (SORIA)	
ENTRADA	Nº <u>84</u> de <u>1</u> de <u>ABR</u> de <u>2015</u>
SALIDA	Nº _____ de _____ de _____