

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 3 DE LA NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE GARRAY

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

1. Introducción.
2. Redactor del documento
3. Antecedentes y objeto
4. Encuadre legal
5. Informes previos
6. Trámite de información pública
7. Tramite ambiental

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

8. Ámbito de la modificación
9. Descripción de la modificación
10. Justificación y contenido de la modificación
11. Análisis de la influencia sobre la ordenación general del municipio.
12. Influencia de la modificación en el ciclo del agua o en la zona de afección de la Cuenca del Duero
13. Estudio económico
14. Conclusión



DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN.

La redacción de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE GARRAY, se realiza con fecha de 5 de febrero de 2024 por encargo del Ayuntamiento de Garray, con NIF P/4215000-C y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Mártires, s/n, CP 42.162 de Garray (Soria).

Con fecha 14 de mayo de 2024 es aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal por unanimidad.

2. REDACTOR DEL DOCUMENTO

El presente trabajo se elabora por Eduardo J. Vázquez Pérez, arquitecto colegiado en el COACYLE con el nº 2710 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León demarcación Este.

A los efectos de notificaciones el despacho profesional está situado en C/ Egido nº 4, CP 42.172, de Cuellar de la Sierra (Soria), siendo el teléfono de contacto el 637 02 36 60.

3. ANTECEDENTES Y OBJETO

El Ayuntamiento de Garray cuenta, para su ordenación urbanística, con la NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GARRAY, aprobadas definitivamente con fecha 29 de noviembre de 2018 y publicadas en el Boletín Oficial De Castilla y León con fecha 28 de diciembre de 2018. Hasta la fecha se ha aprobado definitivamente 1 modificación puntual, y varios estudios de detalle, conforme la siguiente relación adjunta.

- Modificación nº 1. F. acuerdo: 28/04/2022; F. publicación: 17/05/2022, referido a la ordenanza residencial de planeamiento asumido del polígono nº 3.
- Estudio de detalle para el cambio de tipología en suelo Urbano consolidado en la calle de las Eras nº 46 a 52 de Tardesillas. F. acuerdo: 30/11/2023; F. publicación: 18/12/2023
- Estudio de detalle para el reajuste de alineaciones en la calle de las Eras de Tardesillas, F. acuerdo: 05/12/2023; F. publicación: 18/12/2023

Cabe mencionar que está en tramitación una modificación puntual y un estudio de detalle:

- Modificación nº 2.
- Estudio de detalle para el reajuste de alineaciones en Tardesillas



Es objeto de esta MODIFICACIÓN PUNTUAL, la realización de pequeñas modificaciones de la Normativa Urbanística (DN-NU 1) que persiguen eliminar errores detectados, matizaciones y ciertas correcciones del documento y de esta forma mejorar el procedimiento de obtención de licencias del municipio.

4. ENCUADRE LEGAL.

La presente modificación puntual se redacta conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*
- *Ley 3/2008 de 17 de junio, aprobación directrices esenciales de ordenación del territorio de CyL y sus modificaciones.*
- *Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de CyL Ley 10/1998, de 5 de Diciembre y sus modificaciones.*
- *Ley de Urbanismo de CyL. Ley 5/1999, de 8 de Abril y sus modificaciones.*
- *Tabla de preceptos de los Reglamentos Urb. que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, Decreto 223/1999, de 5 de agosto*
- *Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo*
- *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.*
- *Reglamento de Urbanismo de CyL. Decreto 22/2004 de 29 de enero y sus modificaciones.*
- *Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León y sus modificaciones.*

En relación al contenido de una modificación de planeamiento urbanístico, el Art. 169.3 del RUCyL establece lo siguiente:

“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 de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.”

En cuanto a la tramitación administrativa de la presente modificación puntual se ajustará a lo establecido en los artículos 153 a 162 del RUCyL.

Por último, el Ayuntamiento de Garray es competente para la elaboración de la presente modificación, tal y como se expone en el Art. 149 del RUCyL:

“Los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones públicas y por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda a las Administraciones públicas competentes en cada caso.”

5. INFORMES PREVIOS

Tal y como se establece en el artículo 153 del RUCyL y se desarrolla en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, respecto de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo, deben solicitarse los informes citados en los apartados a) y b) del artículo 3, con las excepciones del artículo 5.

a) En todo caso:

- 1.º Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que se solicitará al Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.



- 2.º Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de patrimonio cultural, que se solicitará a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, cuando se trate de municipios con población inferior a 20.000 habitantes.
- 3.º Informe de la Agencia de Protección Civil (Consejería de Fomento y Medio Ambiente). sólo es exigible cuando la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo.

Por parte de este técnico, y dada la naturaleza de la modificación y su ámbito de actuación, se hace constar la presumible ausencia de afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos por riesgo de inundaciones, riesgo de incendios forestales, riesgos derivados del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas y riesgos por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas.

- 4.º Informe de la Subdelegación del Gobierno.
- 5.º Informe de la o de las confederaciones hidrográficas sobre cuyas cuencas se extienda el término municipal, sólo es exigible cuando la modificación afecte a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, o cuando establezca determinaciones de ordenación detallada que hagan innecesaria la aprobación posterior de planeamiento de desarrollo.
- 6.º Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. solo es exigible cuando se afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Por parte de este técnico, y dada la naturaleza de la modificación y su ámbito de actuación, se hace constar la presumible ausencia de afección a las redes públicas de comunicación electrónica. Asimismo, se hace constar el hecho de que en el documento no existe ninguna restricción al derecho de ocupación del dominio público y privado por parte de los operadores de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas conforme a la ley 9/2014.

- 7.º Informe de la Diputación Provincial.



b) Sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito de la modificación, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.

- 1.º Vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos u otros terrenos incluidos en la Red de Áreas Naturales Protegidas: Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- 2.º Tramos de carreteras de titularidad de la Comunidad de Castilla y León: Informe del Servicio Territorial de Fomento.
- 3.º Instalaciones de interés para la defensa nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional: Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León.
- 4.º Tramos de líneas ferroviarias, otros elementos de infraestructura ferroviaria o sus zonas de servicio, que formen parte de la red de ferrocarriles de interés general: Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.
- 5.º Tramos de carreteras de titularidad del Estado: Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental (provincias de Ávila, Burgos, Segovia y Soria) u Occidental (provincias de León, Palencia, Salamanca, Valladolid y Zamora).
- 6.º Aeropuertos de interés general o terrenos incluidos en sus zonas de servicio o sujetos a servidumbres aeronáuticas: Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
- 7.º Terrenos previstos para los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los Planes Hidrológicos de cuenca o en el Plan Hidrológico Nacional: Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
- 8.º Bienes de interés cultural de titularidad del Estado adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del Patrimonio Nacional: Informe de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura.



A fecha de redacción del presente documento, han sido recibidos los siguientes informes solicitados:

- Informe FAVORABLE del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de la Junta de Castilla y León en Soria.
- Informe de NO AFECCIÓN del Área Funcional de Industria y Energía de Soria de la Subdelegación del Gobierno en Soria.
- Informe FAVORABLE de la Unidad de Carreteras en Soria perteneciente al Ministerio r de Transportes y Movilidad Sostenible.
- Informe FAVORABLE salvo en los reparos de legalidad expuestos de la Sección de Urbanismo del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de la Junta de Castilla y León en Soria. Estos reparos han sido corregidos en la presente redacción.
- Informe FAVORABLE de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Soria
- Informe FAVORABLE de la Confederación Hidrográfica del Duero perteneciente al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

6. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Este documento deberá, una vez recabados los informes preceptivos de las Administraciones Públicas competentes y aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación, someterse a información pública según las determinaciones del artículo 155 y 432 del RUCyL y en relación con el resultado de la misma continuar su tramitación hasta la aprobación definitiva.

Durante el trámite de información pública no han sido formuladas alegaciones.

7. TRAMITE AMBIENTAL

El artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover el desarrollo sostenible.

Tal y como se establece en el artículo 6.2.a) de dicha Ley, las modificaciones menores de los planes y programas serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada.

Por ello, esta modificación debe tramitarse conforme establece la Sección Segunda "Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para la emisión del informe



ambiental estratégico (art. 29 a 32 de la Ley 21/2013) que determinará si la modificación debe someterse o no a una evaluación estratégica ordinaria.

Cabe recordar que el art. 1 del Decreto Ley 4/2022 modifica el Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, estableciéndose en un apartado 2 al artículo 50 que establece que:

«2. Los siguientes planes no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Instrumentos de planeamiento de desarrollo, así como sus modificaciones:

– Estudios de detalle, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrollan haya sido sometido a evaluación ambiental.

– Planes especiales que afecten únicamente a suelo urbano y no sustituyan determinaciones de planeamiento general, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrollan haya sido sometido a evaluación ambiental.

b) Modificaciones de instrumentos de planeamiento vigentes, que no estén dentro de los supuestos previstos en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, y que se encuentren en alguno de los siguientes casos:

– **Modificaciones del planeamiento general que afecten únicamente a suelo urbano, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que modifican haya sido sometido a evaluación ambiental.**

– Modificaciones que afecten al grado o condiciones del Catálogo de Protección de inmuebles, en cualquier clase de suelo.

– Modificaciones de instrumentos que consistan en la desclasificación de suelo urbano o urbanizable que pase a ser suelo rústico, así como en suelo rústico común que pase a ser suelo rústico protegido.»

Por parte de este técnico se considera que esta modificación podría encontrarse dentro de las excepciones del apartado b), por lo que, tras la correspondiente consulta previa a la administración competente, podría no resultar necesario ni procedente la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Asimismo, se hace constar que la presente modificación puntual:

- APECTA ÚNICAMENTE AL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO. NO SE MODIFICA NINGÚN PARÁMETRO DE ORDENACIÓN GENERAL, por lo que no se ven afectados los objetivos y propuestas de Ordenación del Término



Municipal recogidos en las NUM de Garray, ni se reclasifica el suelo municipal, ni se señalan ni prevén nuevas dotaciones urbanísticas (vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos públicos, etc), ni se modifica el catálogo de elementos protegidos, conservados o recuperados.

- LAS NUM DE GARRAY A LAS QUE MODIFICA FUERON SOMETIDAS A EVALUACIÓN AMBIENTAL: Las cuestiones de fondo modificadas no afectan en absoluto al empeoramiento de las condiciones ambientales previas consideradas en la tramitación de las NUM de Garray, que obtuvieron la Declaración ambiental Estratégica por la ORDEN FYM/169/2018, de 2 de febrero, y que incluía íntegramente el ámbito afectado por esta modificación.
- EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN NO EXISTEN VALORES AMBIENTALES CON NORMATIVA ESPECÍFICA: únicamente trata pequeñas modificaciones de ordenación detallada en el articulado general de la DN-NU1, incluyendo alguna corrección en la ordenanza residencial (R-U) que podría haberse tramitado mediante un ESTUDIO DE DETALLE.



DN-MV MEMORIA VINCULANTE

8. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la presente modificación puntual se encuadra dentro de la DN- NU 1, normativa urbanística de las NUM de Garray, y concretamente:

- en el articulado de la DN-NU 1
 - o en los artículos 116 sobre construcciones complementarias, 118 sobre condiciones de los vuelos y elementos salientes y 120 sobre cómputo de edificabilidad
- en la ficha de Residencial Unifamiliar (R-U) del art.154 de Ordenanzas de edificación residencial de la DN-NU 1 de Garray.
-

Tras el Dictamen de la Comisión de Urbanismo de Garray de fecha 29 de octubre de 2024, que se transcribe a continuación, se eliminan las modificaciones dentro del ámbito del R-AS-P3, por lo que queda expresamente excluido del ámbito de la presente modificación.

DICTAMEN SOBRE REPAROS A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE GARRAY.

Dada cuenta del informe emitido por la Sección de Urbanismo del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de la Junta de Castilla y León, en relación con la modificación puntual nº 3 de las Normas Urbanísticas Municipales de Garray, donde se exponen 3 reparos de legalidad, al artículo 154 de la ordenanza residencia unifamiliar (R-AS-P3).

Esta Comisión Informativa de Urbanismo propone la redacción de un nuevo documento donde se eliminen los 3 reparos expuestos, para su posterior remisión a la Sección de Urbanismo y para la realización de una nueva consulta sobre la tramitación de la evaluación ambiental estratégica.



9. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

A continuación, se describen de forma pormenorizada la modificación propuesta incluida en este documento:

■ **Modificaciones en varios artículos de la DN-NU 1**

○ **Art. 116 sobre construcciones complementarias**

Incluir las casetas dentro de este tipo de construcciones.

Definir la consideración de construcciones complementarias integradas que no estaba especificada.

Redefinir la separación entre edificación principal y complementaria, estableciendo como dimensión mínima la de 3,00m sobre la línea de la fachada, en lugar de la proyección de la cubierta.

Al no quedar definido actualmente, se pretende establecer en la parte superior del peto perimetral, el punto de medición de la altura máxima en las construcciones complementarias con cubierta plana.

En aquellas ordenanzas en las que se permite la cubierta plana, permitir que las cubiertas de las construcciones complementarias se ejecuten mediante este sistema, que actualmente deben ser semejantes a los materiales exteriores de la construcción principal.

Incluir para construcciones complementarias, los sistemas de cubrición de paneles de imitación teja semejantes a los sistemas de teja de la edificación principal.

Incluir las condiciones para satisfacer el mantenimiento de las condiciones higiénico sanitarias tras el adosamiento de construcciones complementarias, tipo porche acristalado, junto a estancias habitables.

Aumentar de 25m² a 30m², la superficie límite para adjuntar proyecto técnico.

Aumentar de 25m² a 30m², la superficie de garaje no computable a efectos de edificabilidad.

Establecer limitaciones y condiciones para la implantación de construcciones del tipo denominado caseta.

Concretar que los retranqueos a viales, no se consideran los de titularidad municipal, sino los de titularidad provincial, autonómica o estatal.

Eliminar la condición de cubrición por una única cubierta, al entrar en contradicción con la posibilidad de ejecutar una construcción complementaria adosada a la edificación principal, tipo porche y otra separada de esta.

Reducir de dos tercios a la mitad, la longitud libre de retranqueo en linderos.

○ **Art. 118 sobre condiciones de los vuelos y elementos salientes**

Establecer la alineación como plano de medida para cuerpos y elementos volados, en lugar de la denominada línea de fachada que no tiene por qué disponerse sobre el lindero frontal, junto a la vía pública.

Incluir la posibilidad de ejecutar miradores acristalados en la longitud total de la fachada bajo



ciertas condiciones, siempre que no se dispongan sobre la alineación.

Limitar vuelos en aleros cuando se disponen a menos de 5m de altura, estableciéndose un vuelo máximo de 40cm.

Eliminar el apartado d) sobre porches, del listado de condiciones permitidas sobre la alineación, creando un apartado 3, donde se matizan las condiciones para porches de acceso, terrazas, y aleros ejecutados en el interior de las parcelas.

○ **Art. 120 sobre cómputo de edificabilidad**

Matizar que la superficie para aparcamiento no computable con carácter general se situará en espacios bajo rasante.

Incluir la posibilidad de materializar parte de los 25m² no computables para porche de acceso a las edificaciones, para el cerramiento de terrazas o miradores en planta primera.

■ **Modificaciones en la ficha de Residencial Unifamiliar (R-U) del art.154 de Ordenanzas de edificación residencial**

Sustituir en el apartado de ocupación de parcela la denominación de construcciones auxiliares por construcciones complementarias, estableciendo las condiciones reguladas en el art. 116. con carácter general.

Eliminar a los edificios auxiliares de la obligación de retranqueos obligatorios conforme se establece en el art. 116 sobre construcciones complementarias.

Eliminar la condición para garajes no integrados en la edificación principal de adosarse a una medianera con un frente máximo de 4m, dado que ya queda definida su disposición conforme el art. 116. sobre construcciones complementarias.

10. JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

10.1 JUSTIFICACIÓN EN EL MARCO DE LA LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DEL DECRETO 22/2004 POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

La presente modificación puntual especifica ciertas modificaciones en el contenido de la Normativa de aplicación y cambio de la ordenación detallada de ciertas determinaciones de la normativa urbanística del municipio contempladas inicialmente en las Normas urbanísticas municipales de Garray y sus modificaciones.

La LUCyL en su artículo 44 sobre Determinaciones, dispone que las Normas Urbanísticas Municipales establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada citadas en los artículos 41 y 42.



Los cambios introducidos mediante este documento no suponen una total reconsideración de la ordenación general vigente, ni pretenden aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable, ni el aumento en la previsión de viviendas en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, por lo que según se establece en el artículo 57 de la LUCyL y 168 del RUCyL, no estamos en el supuesto de Revisión.

Por lo tanto, tal y como se establece en el artículo 58 de la LUCyL, y 169.1 del RUCyL sobre Modificaciones, los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos.

Asimismo, las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio, y se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las excepciones del apartado 3 (no siendo aplicables para la presente modificación).

Esta modificación contiene las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, incluyendo los documentos necesarios para reflejar adecuadamente estas y en especial los cambios que se introducen en la normativa vigente. Asimismo, contiene un apartado denominado Memoria vinculante donde se expresan y justifican dichos cambios, y se hace referencia a la justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público, la identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto y el análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

En la presente modificación no es necesario el incremento de reserva de suelo para espacios libres públicos ni demás dotaciones urbanísticas conforme al Artículo 173 del RUCyL, pues no supone un aumento del volumen edificable ni el número de viviendas previsto.

10.2 JUSTIFICACIÓN EN EL MARCO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GARRAY

Las NUM de Garray establecen en el art. 11 sobre la modificación de las Norma Urbanísticas Municipales que:

“La alteración de elementos de la ordenación y de la normativa que no implique un cambio sustancial del modelo urbano y territorial definido por las presentes Normas



Urbanísticas Municipales, podrán ser objeto de modificación que, conforme a lo previsto en el RUCyL, habrá de sujetarse las condiciones establecidas en su artículo 169.

Por lo tanto, dado que no implica un cambio sustancial del modelo territorial, al tratarse de la variación de algunas determinaciones de la Normativa parece oportuno tramitarse como modificación del Planeamiento urbanístico.

10.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO.

El artículo 169.3.b) establece la obligación de justificar el interés público que ampara cualquier modificación puntual del planeamiento. En este sentido se procede a realizar dicha justificación.

En el momento de redacción de la presente modificación, han pasado más de 5 años de la aprobación definitiva de las NUM de Garray, como normativa de aplicación para el desarrollo urbanístico del municipio. En este tiempo, se ha podido contrastar el modelo planificado con su aplicación real, fruto de las numerosas licencias urbanísticas tramitadas por el Ayuntamiento de Garray sobre las distintas ordenanzas del suelo urbano, y sobre las fincas rústicas del municipio.

En algunos casos ciertas omisiones o indefiniciones, falta de precisión, e incluso contradicciones entre textos del documento aprobado, han provocado ciertas dudas en la concesión o denegación de licencias. Tras la correspondiente maduración, se ha convenido por parte del Ayuntamiento de Garray, que era oportuno realizar las adiciones, precisiones y correcciones que fueran necesarias para solucionar determinadas cuestiones asociadas a las licencias de edificación.

Pormenorizadamente se procede a la justificación de cada uno de las modificaciones planteadas:

■ Modificaciones en varios artículos de la DN-NU 1

Durante este tiempo de aplicación normativa se ha constatado la importante demanda en el municipio, para realizar en el suelo urbano, pequeñas actuaciones junto a edificaciones existentes como pueden ser, los cerramientos de terrazas, los porches de acceso, los aparcamientos cubiertos y descubiertos, etc.

Tras la evaluación de las distintas ordenanzas residenciales, las condiciones para cada uno de estos elementos y los determinantes para construcciones complementarias, se cree



oportuno ampliar las definiciones, determinaciones, y realizar pequeñas adiciones y modificaciones en varios de los artículos de la normativa urbanística, con el objeto de aclarar términos y simplificar su aplicación y el control posterior de las actuaciones.

■ **Modificaciones en la ficha de Residencial Unifamiliar (R-U) del art.154 de Ordenanzas de edificación residencial**

Esta ordenanza residencial establece ciertas denominaciones como la de “construcciones auxiliares” que no tienen su correspondiente desarrollo normativo en el apartado de definiciones de la normativa, sin embargo, parecen asimilarse dada la tipología de usos (garajes, etc) a las denominadas “construcciones complementarias”, que si los tienen en actualidad.

Además, para este tipo de construcciones auxiliares, la ordenanza establece condiciones contradictorias, de imposible aplicación simultánea, como puede ser la obligación de retranqueos obligatorios y la obligación de adosamiento una medianera.

Por ello, para subsanar estas determinadas contradicciones y diferentes denominaciones para lo mismo, se justifica actuar sobre el texto de la ordenanza, eliminando la denominación de “auxiliares”, y vincular al art. 116 sobre construcciones complementarias la aplicación de su desarrollo.

Por todo lo expuesto anteriormente, se considera justificada la conveniencia y oportunidad de la redacción de esta MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE GARRAY, así como haber acreditado su interés público.

10.4 CONTENIDO

A continuación, se muestra el contenido de la modificación en relación al estado actual de las Normas Urbanísticas Municipales de Garray.

■ **10.4.1. Modificaciones en varios artículos de la DN-NU 1 REDACCIÓN ACTUAL.**

Artículo 116. Condiciones de las edificaciones complementarias de la edificación principal

1. Se admiten como construcciones complementarias de la edificación principal a realizar dentro de cada parcela, en los espacios no ocupados por la edificación principal, calificados o no expresamente como patios, las siguientes: porches, garajes, vestuarios, lavaderos, piscinas, cobertizos, invernaderos, barbacoas, leñeras y otras similares a éstas. Se prohíbe expresamente albergar piezas habitables o instalar aseos y/o cocinas.
2. Se excluyen de la consideración de construcciones complementarias los locales para uso de garajes o cuartos de instalaciones **integrados** en la



edificación principal a los que se les aplicarán las mismas exigencias que a la edificación principal (computo edificabilidad, ocupación, etc.).

3. En ámbitos calificados como Espacio Libre Privado, las edificaciones complementarias estarán sujetas a las condiciones particulares de esa ordenanza.

4. En la realización de las construcciones complementarias se verificará el cumplimiento de las prescripciones de sus Ordenanzas, así como las siguientes condiciones:

1. Se dispondrán únicamente en planta baja, adosados a los paramentos verticales de la edificación principal, o separados a una distancia mínima de 3,00 m **de la cubierta**.
2. La ocupación de las construcciones complementarias no superará el 15% de la parcela y no se tendrá en cuenta en el cómputo de la ocupación máxima permitida por las ordenanzas a la edificación principal. En el caso de construcciones complementarias comunes a varias parcelas se permitirá ocupar hasta un máximo del 20% en una de las parcelas a las que sirva la construcción complementaria, siempre y cuando se deduzca este aumento del resto de las parcelas.
3. La superficie cubierta por las construcciones complementarias en proyección horizontal, no podrá superar los 50 m² por parcela. En el caso de existencia de piscina cubierta, se podrá computar a estos efectos únicamente 2/3 de su superficie siempre que su cubierta y todos sus cerramientos laterales se realicen con estructura ligera y materiales transparentes (o translúcidos) desmontables. Excepcionalmente, para garantizar la intimidad de las personas de las parcelas o vías colindantes, se permitirá que los cerramientos laterales se realicen con materiales opacos en los linderos. siempre y cuando estos no superen el 50% de la superficie total de los cerramientos laterales.) Para el cálculo de la ocupación de las construcciones complementarias se considerará la superficie de la cubierta de la edificación incluidos vuelos. en proyección horizontal.
4. Excepcionalmente, en el caso de construcciones complementarias comunes a varias parcelas, se permitirá incrementar hasta en un 50% la superficie máxima de cubierta en una de las parcelas a las que sirva la construcción complementaria, siempre y cuando se deduzca este incremento del resto de las parcelas y se cumplan el resto de las condiciones.
5. Se prohíbe expresamente disponer particiones interiores.
6. La altura máxima no superará los 3.75 m y se medirá en la cumbre de la edificación.
7. Los materiales exteriores de estas construcciones deberán **ser semejantes** a los de la edificación principal, salvo en el caso de piscinas cubiertas, para las que se autoriza el uso de estructuras ligeras y materiales transparentes (o translúcidos) desmontables
8. En ningún caso menoscabarán las condiciones higiénico-sanitarias de la edificación principal.
9. Será necesario adjuntar con la solicitud de licencia, incluso en el caso de los expedientes de legalización, proyecto firmado por técnico competente en los siguientes casos:



- i. En el caso de porches, garajes, vestuarios, lavaderos, cobertizos, barbacoas, o leñeras, cuando la superficie cubierta, medida en proyección horizontal, exceda de 25 m²
 - ii. En el caso de piscinas e invernaderos, cuando la superficie cubierta, medida en proyección horizontal, exceda de 50 m²
10. Las construcciones complementarias computarán edificabilidad, con las siguientes excepciones:
- i. No computarán las construcciones complementarias abiertas ni aquellas cerradas con materiales traslúcidos o transparentes, ni las que tengan menos de un 40% de su superficie realizada con materiales opacos. A tales efectos, se entiende que una construcción es cerrada cuando cuenta con cerramientos laterales en, al menos, un 60% de su perímetro.
 - ii. Se podrá eximir del cómputo de edificabilidad una edificación complementaria por parcela de hasta 20 m² destinada a uso porche o garaje
 - iii. Se podrá eximir del cómputo de edificabilidad una edificación complementaria de hasta 5 m² destinada a cualquier otro uso.
 - iv. Las señaladas excepciones para el cómputo de la edificabilidad podrá aplicarse de forma directa sobre las parcelas en Suelo Urbano Consolidado a través de la solicitud de licencia.

En el caso de Sectores de Suelo Urbanizable o Suelo Urbano No Consolidado, serán los instrumentos que establezcan la ordenación quienes precisen su modo de aplicación, debiendo garantizar en todo caso que de su aplicación no se deriva la superación de las densidades de edificación máximas permitidas por el marco legal vigente para dichas categorías de suelo.

11. Se permitirá que las construcciones complementarias puedan situarse en la zona de retranqueo fijado por sus ordenanzas, siempre y cuando cumplan simultáneamente, además de las condiciones generales, las siguientes condiciones:
- i. Se respetarán los retranqueos a viales que establezcan las normativas vigentes.
 - ii. La construcción complementaria deberá seguir las consideraciones para no computar a efectos de edificabilidad establecidas en el punto anterior
 - iii. En el caso de disponerse varias construcciones complementarias, estas deberán cubrirse por una única cubierta.
 - iv. En el caso de disponerse adosada a la edificación principal tanto la cubierta como los cerramientos laterales deberán ser transparentes y desmontables, excepto un máximo de 5 m².
 - v. La zona de retranqueo quedará libre de edificación en al menos dos tercios de la longitud total del lindero correspondiente, deduciendo de esta longitud la ocupada por la edificación principal en el caso de viviendas pareadas o adosadas.
 - vi. Se garantizará en todo caso la intimidad de las personas de las parcelas o vías colindantes.
 - vii. En el caso de piscinas, el vaso no podrá sobresalir en ningún punto más de 20 centímetros de la rasante natural del terreno.



Artículo 118. Condiciones de los vuelos y elementos salientes

1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares establecidas por las ordenanzas, se permiten los cuerpos y elementos volados sobre la **línea de fachada**, en las siguientes condiciones:

- a) **Cuerpos de edificación cerrados, y miradores acristalados:** el vuelo máximo permitido será de 60 cm desde la **línea de fachada**. En calles de anchura menor de 8,00 metros se prohíben expresamente. La longitud máxima de todos los vuelos situados en un plano de fachada será de 2/3 la longitud de dicha fachada.
- b) **Balcones y miradores:** Se consideran balcones los salientes del plano de fachada constituidos por un forjado de suelo visitable, denominándose balcón cuando están abiertos y protegidos por barandilla o antepecho y miradores cuando están cerrados por paredes de cerramiento acristaladas en toda su altura. Deberán realizarse en soluciones semejantes a las existentes en el entorno (dimensiones, materiales, etc.) En las calles en las que no existan aceras no podrán realizarse este tipo de vuelos sobre la vía pública a una altura inferior a 3,50 metros. En las calles que existan aceras, tendrán una anchura máxima (medida en la normal a fachada) igual al 75% de la anchura de la acera, no pudiendo exceder en ningún caso de 1,00 m de anchura, y se dispondrán a una altura mínima de 3,00 m respecto de la rasante de la acera.
- c) **Aleros:** el vuelo máximo permitido será de 100 cm desde la **línea de fachada**. Se ejecutarán empleando soluciones constructivas semejantes a las empleadas tradicionalmente en cada núcleo.
- d) **Porche:** elementos sobresalientes del plano de fachada que sirve para desviar las aguas de lluvia, con una dimensión en proyección horizontal comprendida entre 100 y 400 cm. En el caso de que el porche invada la zona de retranqueo fijada por la ordenanza, no se permitirá que la anchura del mismo en esta zona de retranqueo exceda de 1,5 metros medidos en proyección horizontal.

2. Los vuelos o elementos salientes deberán disponerse en todo caso de manera que quede libre una altura de 3,00 metros desde la acera, o espacio colindante a la fachada en las vías de plataforma única.

Artículo 120. Cómputo de la edificabilidad

A efectos de cálculo de edificabilidad, serán computables todas las superficies de techo edificable, con las siguientes consideraciones:

- a) En los espacios bajo rasante (sótanos y semisótanos) computarán todas las superficies excepto las destinadas a almacén (con un máximo de 250 m² totales por edificio o 25 m² por vivienda, contabilizando los espacios de acceso), y cuartos de instalaciones o/y trasteros.
- b) En los espacios bajo cubierta, computarán todas las superficies cuya altura libre sea superior a 1,50 metros.
- c) La superficie de balcones y cuerpos volados abiertos computarán al 50%.



- d) Los huecos de forjado (volúmenes vacíos de más de una altura) se descontarán de las superficies construidas y no computarán edificabilidad.
- e) No computará la superficie destinada a aparcamiento, incluyendo en su caso los accesos y calles, necesaria para cumplir la dotación mínima establecida en el Artículo 131. A tal efecto, se considerará como superficie necesaria 25 m² útiles por plaza en garajes para 3 o más vehículos, y 20 m² útiles por plaza en garajes para 1 o 2 vehículos.
- f) No computarán las superficies destinadas a porche de acceso a las edificaciones, hasta un máximo de 25 m².
- g) No computarán los patios interiores descubiertos, los soportales y áreas porticadas abiertas al espacio público, y las instalaciones y elementos constructivos auxiliares no habitables.

Se consideran así instalaciones no computables a efectos de edificabilidad los equipos de proceso de edificación: tanques y depósitos, bombas, torres de refrigeración, chimeneas, además de aquellos elementos en cubierta de carácter ornamental o que supongan instalaciones emergentes (elevadores, escaleras, captadores de energía o paneles solares) propios del edificio.



■ 10.4.2. Modificaciones en la ficha Residencial Unifamiliar (R-U) del art.154 de Ordenanzas de edificación residencial. **REDACCIÓN ACTUAL**

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (R-U)

DEFINICIÓN

El objeto de la Ordenanza **R-U** es fijar las condiciones particulares de tipologías de edificación unifamiliar. Se establecen dos niveles:

- AI: edificación aislada
- PA: edificación pareada.
- AD: edificación adosada.

La Ordenanza Residencial Unifamiliar es de aplicación a las parcelas, manzanas y sectores señalados en los planos de ordenación con el código **R-AI, R-PA o R-AD**

CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima	AI: 400 m ² ; PA: 200 m ² (por vivienda) ; AD: 150 m ²
Frente mínimo de parcela	AI: 16 m ; PA: 8 m ; AD: 6 m
Condiciones segregación y agregación	No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes no tengan las dimensiones de la parcela mínima

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Alineaciones	Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación.
Ocupación de parcela	AI: <40 % ; PA: < 55 % ; AD: < 75% En el resto de parcela se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente construcciones auxiliares que no superen el 10% de la superficie libre de la parcela. Dichas construcciones auxiliares computarán a efectos de edificabilidad según las condiciones generales.
Fondo edificable	No se limita
Retranqueo a fachada	AD: 0 o mayor de 3 m. AI, PA: mayor de 3 m
Retranqueos laterales	AD: No se permiten, a excepción de en los linderos extremos de la hilera, con un mínimo de 3 m AI mayor de 2,5 m; PA mayor de 2,50m en el lindero lateral libre:
Retranqueo de fondo	Mayor de 2,5 m Todos los retranqueos son obligatorios tanto para la edificación principal como para todos los edificios auxiliares o elementos sobre rasante

CONDICIONES DE USO

	Global	Elemental	
Uso predominante	Residencial	Unifamiliar; Casa Rural	100% en Edificio Exclusivo
Usos compatibles	Terciario	Hostelería 1 Despacho profesional	
	Equipamiento	Todos	100% en Edificio Exclusivo
	Servicios urbanos		
	Espacios libres	Todos	En espacios sin edificación
Usos Prohibidos	Todos los demás		



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los centroides de los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima	AI: 0,80 m ² /m ² ; PA: 1,20 m ² /m ² ; AD: 1,60 m ² /m ²
Altura máxima de fachada	B+1 / 6,30 m, medida en el encuentro de la edificación con el terreno natural.
Frente máximo de edificación	El conjunto de viviendas adosadas no podrán superar los 40 m lineales
Cuerpos volados y elementos salientes	Se admiten según las condiciones indicadas generales, manteniendo 3.00 m de altura libre en planta baja
Cuerpos volados y elementos salientes	Según condiciones generales. Los miradores y cuerpos cerrados tendrán como máximo un frente de 2 m en cada vivienda
Pendiente de Cubierta	Pendiente máxima de 32º. Se permite la cubierta plana y las terrazas completas integradas en los planos inclinados de cubierta
Aparcamiento y Garaje	<p>Los garajes que no se integren en la edificación principal deberán situarse en planta baja, adosándose a una medianera, con un frente máximo de 4 m</p> <p>Las rampas de garaje tendrán una plataforma previa de pendiente menor del 5% y una anchura mínima de 3 m. y al menos 5 metros de fondo incluyendo el ancho de la acera, hasta la calzada</p>

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS

Los retranqueos deberán estar ajardinados, así como los espacios libres privados, en un 40 %, al menos, de su superficie. Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 25 años existentes en las parcelas.

Las chimeneas, barbacoas u otros elementos anexos al edificio situados en su espacio libre privado, no superarán la altura de los cerramientos en ningún caso.

El frente máximo continuo de viviendas adosadas en proyecto unitario, no deberá superar en ningún caso los 40 m, debiendo en este caso dejar un paso no inferior a 3 m de ancho en toda la extensión del recorrido.

Cuando se proyecten conjuntos de adosados que superen esta dimensión, se deberán fraccionar cumpliendo esta dimensión máxima. Estas unidades no podrán situarse en planta sobre un mismo eje (alineadas), siendo obligatoria la introducción de quiebros o desplazamientos en los ejes de cada una de las unidades respecto a las demás.

No podrán dejarse en ningún caso medianeras vistas debiendo existir en conjuntos de adosadas un retranqueo mínimo de la fachada lateral de las viviendas de cada extremo de 3 m. Esta fachada deberá tener tratamiento similar en materiales y composición al resto de la envolvente.

Todas las fachadas y paramentos hacia el espacio público y privado, tendrán acabados y resolución constructiva con acabados e imagen propios de fachada exterior.

OBSERVACIONES

Los banqueos no generarán medianerías vistas con desfases superiores a 1,50 m. de altura respecto a la edificación colindante



■ 10.4.3. Modificaciones en varios artículos de la DN-NU 1 REDACCIÓN MODIFICADA.

Artículo 116. Condiciones de las edificaciones complementarias de la edificación principal

1. Se admiten como construcciones complementarias de la edificación principal a realizar dentro de cada parcela, en los espacios no ocupados por la edificación principal, calificados o no expresamente como patios, las siguientes: porches, garajes, vestuarios, lavaderos, piscinas, cobertizos, invernaderos, barbacoas, leñeras, casetas móviles y otras similares a éstas. Se prohíbe expresamente albergar piezas habitables o instalar aseos y/o cocinas.

2. Se excluyen de la consideración de construcciones complementarias los locales para uso de garajes o cuartos de instalaciones integrados en la edificación principal, es decir, aquellas conformes a las mismas exigencias que a la edificación principal (computo edificabilidad, ocupación, etc.).

3. En ámbitos calificados como Espacio Libre Privado, las edificaciones complementarias estarán sujetas a las condiciones particulares de esa ordenanza.

4. En la realización de las construcciones complementarias se verificará el cumplimiento de las prescripciones de sus Ordenanzas, así como las siguientes condiciones:

1. Se dispondrán únicamente en planta baja, adosados a los paramentos verticales de la edificación principal, o separados a una distancia mínima de 3,00 m desde la fachada.
2. La ocupación de las construcciones complementarias no superará el 15% de la parcela y no se tendrá en cuenta en el cómputo de la ocupación máxima permitida por las ordenanzas a la edificación principal. En el caso de construcciones complementarias comunes a varias parcelas se permitirá ocupar hasta un máximo del 20% en una de las parcelas a las que sirva la construcción complementaria, siempre y cuando se deduzca este aumento del resto de las parcelas.
3. La superficie cubierta por las construcciones complementarias en proyección horizontal, no podrá superar los 50 m² por parcela. En el caso de existencia de piscina cubierta, se podrá computar a estos efectos únicamente 2/3 de su superficie siempre que su cubierta y todos sus cerramientos laterales se realicen con estructura ligera y materiales transparentes (o translúcidos) desmontables. Excepcionalmente, para garantizar la intimidad de las personas de las parcelas o vías colindantes, se permitirá que los cerramientos laterales se realicen con materiales opacos en los linderos. siempre y cuando estos no superen el 50% de la superficie total de los cerramientos laterales.) Para el cálculo de la ocupación de las construcciones complementarias se considerará la superficie de la cubierta de la edificación incluidos vuelos. en proyección horizontal.
4. Excepcionalmente, en el caso de construcciones complementarias comunes a varias parcelas, se permitirá incrementar hasta en un 50% la superficie máxima de cubierta en una de las parcelas a las que sirva la construcción complementaria, siempre y cuando se deduzca este



- incremento del resto de las parcelas y se cumplan el resto de las condiciones.
5. Se prohíbe expresamente disponer particiones interiores.
 6. La altura máxima no superará los 3.75 m y se medirá en la cumbrera de la edificación en cubiertas inclinadas y en la parte superior de los petos perimetrales en cubiertas planas.
 7. Los materiales exteriores de estas construcciones deberán ser semejantes a los de la edificación principal, salvo en el caso de piscinas cubiertas, para las que se autoriza el uso de estructuras ligeras y materiales transparentes (o translúcidos) desmontables, y cuando las cubiertas planas estén permitidas por la ordenanza de aplicación. Dentro de los sistemas semejantes para las cubiertas inclinadas, se permitirán sistemas de cubrición de paneles de imitación teja de la edificación principal.
 8. En ningún caso menoscabarán las condiciones higiénico-sanitarias de la edificación principal, por lo que, en el caso de disponer de espacios cerrados colindantes a espacios habitables con huecos de ventilación e iluminación hacia ese espacio, sus cerramientos laterales serán acristalados, fácilmente desmontables y con aberturas que garanticen la ventilación del total de las estancias vinculadas a estos.
 9. Será necesario adjuntar con la solicitud de licencia, incluso en el caso de los expedientes de legalización, proyecto firmado por técnico competente en los siguientes casos:
 - i. En el caso de porches, garajes, vestuarios, lavaderos, cobertizos, barbacoas, o leñeras, cuando la superficie cubierta, medida en proyección horizontal, exceda de 30 m²
 - ii. En el caso de piscinas e invernaderos, cuando la superficie cubierta, medida en proyección horizontal, exceda de 50 m².
 10. Las construcciones complementarias computarán edificabilidad, con las siguientes excepciones:
 - i. No computarán las construcciones complementarias abiertas ni aquellas cerradas con materiales translúcidos o transparentes, ni las que tengan menos de un 40% de su superficie realizada con materiales opacos. A tales efectos, se entiende que una construcción es cerrada cuando cuenta con cerramientos laterales en, al menos, un 60% de su perímetro.
 - ii. Se podrá eximir del cómputo de edificabilidad una edificación complementaria por parcela de hasta 30 m² destinada a garaje.
 - iii. Se podrá eximir del cómputo de edificabilidad una edificación complementaria tipo caseta de hasta 5 m² destinada a cualquier otro uso. Este tipo se ejecutará con sistemas constructivos fácilmente desmontables y ligeros, que permitan la movilidad en su caso dentro de la parcela, y no tendrán que adaptarse a las condiciones estéticas generales.
 - iv. Las señaladas excepciones para el cómputo de la edificabilidad podrá aplicarse de forma directa sobre las parcelas en Suelo Urbano Consolidado a través de la solicitud de licencia.

En el caso de Sectores de Suelo Urbanizable o Suelo Urbano No Consolidado, serán los instrumentos que establezcan la ordenación quienes precisen su modo de aplicación, debiendo garantizar en todo caso que de su aplicación no se deriva la



superación de las densidades de edificación máximas permitidas por el marco legal vigente para dichas categorías de suelo.

11. Se permitirá que las construcciones complementarias puedan situarse en la zona de retranqueo fijado por sus ordenanzas, siempre y cuando cumplan simultáneamente, además de las condiciones generales, las siguientes condiciones:
 - i. Se respetarán los retranqueos a viales que establezcan las normativas provincial, autonómica y nacional vigentes. No se consideran retranqueos sobre los viales públicos municipales para las construcciones complementarias en suelo urbano.
 - ii. La construcción complementaria deberá seguir las consideraciones para no computar a efectos de edificabilidad establecidas en el punto anterior
 - iii. En el caso de disponerse adosada a la edificación principal los cerramientos laterales deberán ser transparentes y desmontables si comunican con huecos de espacios habitables, excepto el cerramiento del lindero correspondiente.
 - iv. La zona de retranqueo quedará libre de edificación en al menos la mitad de la longitud total del lindero correspondiente en parcelas de tipología aislada, no siendo aplicable en el caso de parcelas pareadas o adosadas.
 - v. Se garantizará en todo caso la intimidad de las personas de las parcelas o vías colindantes.
 - vi. En el caso de piscinas, el vaso no podrá sobresalir en ningún punto más de 20 centímetros de la rasante del terreno.

Artículo 118. Condiciones de los vuelos y elementos salientes

1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares establecidas por las ordenanzas, se permiten los cuerpos y elementos volados sobre la alineación, en las siguientes condiciones:
 - a) **Cuerpos de edificación cerrados, y miradores acristalados:** el vuelo máximo permitido será de 60 cm desde la alineación. En calles de anchura menor de 8,00 metros se prohíben expresamente. La longitud máxima de todos los vuelos situados en un plano de fachada será de 2/3 la longitud de dicha fachada.
 - b) **Balcones y miradores:** Se consideran balcones los salientes del plano de fachada constituidos por un forjado de suelo visitable, denominándose balcón cuando están abiertos y protegidos por barandilla o antepecho y miradores cuando están cerrados por paredes de cerramiento acristaladas en toda su altura. Deberán realizarse en soluciones semejantes a las existentes en el entorno (dimensiones, materiales, etc.) En las calles en las que no existan aceras no podrán realizarse este tipo de vuelos sobre la vía pública a una altura inferior a 3,50 metros. En las calles que existan aceras, tendrán una anchura máxima (medida en la normal a fachada) igual al 75% de la anchura de la acera, no pudiendo exceder en ningún caso de 1,00 m de anchura, y se dispondrán a una altura mínima de 3,00 m respecto de la rasante de la acera.



- c) **Aleros:** el vuelo máximo permitido será de 100 cm desde la alineación. Se ejecutarán empleando soluciones constructivas semejantes a las empleadas tradicionalmente en cada núcleo. En el caso que los vuelos se dispongan a menos altura de 5m, el vuelo máximo será de 40cm incluida la proyección de canalones de pluviales.
2. Los vuelos o elementos salientes deberán disponerse en todo caso de manera que quede libre una altura de 3,00 metros desde la acera, o espacio colindante a la fachada en las vías de plataforma única.
3. Asimismo, se relacionan otros elementos salientes permitidos en el interior de la parcela, sin vuelo sobre la vía pública:
- a) **Porches de acceso:** elementos sobresalientes del plano de fachada que sirve para desviar las aguas de lluvia, con una dimensión comprendida entre 100 y 400 cm en proyección horizontal sobre la normal de la fachada. En el caso de que el porche invada la zona de retranqueo sobre la alineación fijada por la ordenanza, no se permitirá que la anchura del mismo en esta zona de retranqueo exceda de 1,5 metros medidos en proyección horizontal. Se permitirán soluciones ligeras para su cubrición. Puede disponerse el acristalamiento perimetral con soluciones fácilmente desmontables y con aberturas que garanticen la ventilación del total de las estancias vinculadas a estos. A efectos de ocupación, computaran en ambas situaciones, abiertos o cerrados, al 100%.
- b) **Terrazas:** el vuelo máximo permitido será de 120 cm desde línea de fachada. Se permitirán soluciones ligeras para la cubrición de las mismas. No se dispone longitud máxima. Puede disponerse el acristalamiento perimetral con soluciones fácilmente desmontables y con aberturas que garanticen la ventilación del total de las estancias vinculadas a estos. A efectos de ocupación, computaran en ambas situaciones, abiertas o cerradas, al 100%.
- c) **Aleros:** el vuelo máximo permitido será de 100 cm sobre la normal de la fachada. Se ejecutarán empleando soluciones constructivas semejantes a las empleadas tradicionalmente en cada núcleo. No computarán a efectos de ocupación.

Artículo 120. Cómputo de la edificabilidad

A efectos de cálculo de edificabilidad, serán computables todas las superficies de techo edificable, con las siguientes consideraciones:

- a) En los espacios bajo rasante (sótanos y semisótanos) computarán todas las superficies excepto las destinadas a almacén (con un máximo de 250 m² totales por edificio o 25 m² por vivienda, contabilizando los espacios de acceso), y cuartos de instalaciones o/y trasteros.
- b) En los espacios bajo cubierta, computarán todas las superficies cuya altura libre sea superior a 1,50 metros.
- c) La superficie de balcones y cuerpos volados abiertos computarán al 50%.



- d) Los huecos de forjado (volúmenes vacíos de más de una altura) se descontarán de las superficies construidas y no computarán edificabilidad.
- e) No computará la superficie destinada a aparcamiento en los espacios bajo rasante, incluyendo en su caso los accesos y calles, necesaria para cumplir la dotación mínima establecida en el Artículo 131. A tal efecto, se considerará como superficie necesaria 25 m² útiles por plaza en garajes para 3 o más vehículos, y 20 m² útiles por plaza en garajes para 1 o 2 vehículos.
- f) No computarán las superficies destinadas a porche de acceso a las edificaciones, hasta un máximo de 25 m². Se considera que los miradores, los cerramientos de terraza en planta primera pueden estar incluidos en dicho cómputo.
- g) No computarán los patios interiores descubiertos, los soportales y áreas porticadas abiertas al espacio público, y las instalaciones y elementos constructivos auxiliares no habitables.

Se consideran así instalaciones no computables a efectos de edificabilidad los equipos de proceso de edificación: tanques y depósitos, bombas, torres de refrigeración, chimeneas, además de aquellos elementos en cubierta de carácter ornamental o que supongan instalaciones emergentes (elevadores, escaleras, captadores de energía o paneles solares) propios del edificio.



■ 10.4.4. Modificaciones en la ficha de Residencial Unifamiliar (R-U) del art.154 de Ordenanzas de edificación residencial. **REDACCIÓN MODIFICADA.**

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (R-U)

DEFINICIÓN

El objeto de la Ordenanza **R-U** es fijar las condiciones particulares de tipologías de edificación unifamiliar. Se establecen dos niveles:

- AI: edificación aislada
- PA: edificación pareada.
- AD: edificación adosada.

La Ordenanza Residencial Unifamiliar es de aplicación a las parcelas, manzanas y sectores señalados en los planos de ordenación con el código **R-AI, R-PA o R-AD**

CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima	AI: 400 m ² ; PA: 200 m ² (por vivienda) ; AD: 150 m ²
Fronte mínimo de parcela	AI: 16 m ; PA: 8 m ; AD: 6 m
Condiciones segregación y agregación	No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes no tengan las dimensiones de la parcela mínima

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Alineaciones	Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación.
Ocupación de parcela	AI: <40 % ; PA: < 55 % ; AD: < 75% En el resto de parcela se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente construcciones <u>complementarias según el art. 116 de las NUM.</u>
Fondo edificable	No se limita
Retranqueo a fachada	AD: 0 o mayor de 3 m. AI, PA: mayor de 3 m
Retranqueos laterales	AD: No se permiten, a excepción de en los linderos extremos de la hilera, con un mínimo de 3 m AI mayor de 2,5 m; PA mayor de 2,50m en el lindero lateral libre:
Retranqueo de fondo	Mayor de 2,5 m Todos los retranqueos son obligatorios para la edificación principal.

CONDICIONES DE USO

	Global	Elemental	
Uso predominante	Residencial	Unifamiliar; Casa Rural	100% en Edificio Exclusivo
Usos compatibles	Terciario	Hostelería 1 Despacho profesional	
	Equipamiento	Todos	100% en Edificio Exclusivo
	Servicios urbanos		
	Espacios libres	Todos	En espacios sin edificación
Usos Prohibidos	Todos los demás		



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los centroides de los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima	AI: 0,80 m ² /m ² ; PA: 1,20 m ² /m ² ; AD: 1,60 m ² /m ²
Altura máxima de fachada	B+1 / 6,30 m, medida en el encuentro de la edificación con el terreno natural.
Frente máximo de edificación	El conjunto de viviendas adosadas no podrán superar los 40 m lineales
Cuerpos volados y elementos salientes	Se admiten según las condiciones indicadas generales, manteniendo 3.00 m de altura libre en planta baja
Cuerpos volados y elementos salientes	Según condiciones generales. Los miradores y cuerpos cerrados tendrán como máximo un frente de 2 m en cada vivienda
Pendiente de Cubierta	Pendiente máxima de 32º. Se permite la cubierta plana y las terrazas completas integradas en los planos inclinados de cubierta
Aparcamiento y Garaje	Las rampas de garaje tendrán una plataforma previa de pendiente menor del 5% y una anchura mínima de 3 m. y al menos 5 metros de fondo incluyendo el ancho de la acera, hasta la calzada

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS

Los retranqueos deberán estar ajardinados, así como los espacios libres privados, en un 40 %, al menos, de su superficie. Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 25 años existentes en las parcelas.

Las chimeneas, barbacoas u otros elementos anexos al edificio situados en su espacio libre privado, no superarán la altura de los cerramientos en ningún caso.

El frente máximo continuo de viviendas adosadas en proyecto unitario, no deberá superar en ningún caso los 40 m, debiendo en este caso dejar un paso no inferior a 3 m de ancho en toda la extensión del recorrido.

Cuando se proyecten conjuntos de adosados que superen esta dimensión, se deberán fraccionar cumpliendo esta dimensión máxima. Estas unidades no podrán situarse en planta sobre un mismo eje (alineadas), siendo obligatoria la introducción de quiebros o desplazamientos en los ejes de cada una de las unidades respecto a las demás.

No podrán dejarse en ningún caso medianeras vistas debiendo existir en conjuntos de adosadas un retranqueo mínimo de la fachada lateral de las viviendas de cada extremo de 3 m. Esta fachada deberá tener tratamiento similar en materiales y composición al resto de la envolvente.

Todas las fachadas y paramentos hacia el espacio público y privado, tendrán acabados y resolución constructiva con acabados e imagen propios de fachada exterior.

OBSERVACIONES

Los banqueros no generarán medianerías vistas con desfases superiores a 1,50 m. de altura respecto a la edificación colindante

Cód. Validación: 52WCZ6HKL EPREZSKJ5S3ZWH95
 Verificación: <https://garraay.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 29



11. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO.

La modificación planteada se limita a modificar determinaciones de ordenación detallada según el RUCyL, por, lo que no implica una influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio ni sobre la ordenación general vigente en el municipio.

12. INFLUENCIA DE LA MODIFICACION EN EL CICLO DEL AGUA O EN LA ZONA DE AFECCIÓN DE LA CUENCA DEL DUERO

Se trata de una modificación sobre determinaciones urbanísticas que no afecta a la clasificación ni usos del suelo, ni se modifica su densidad de población. Por ello puede afirmarse que esta modificación no tiene trascendencia a efectos de afección en el ciclo del Agua.

13. ESTUDIO ECONÓMICO

La modificación puntual no tiene consecuencias económicas que pudieran tener impacto negativo en la Hacienda Municipal, debido a la naturaleza de escasa entidad de la misma con modificaciones en el articulado de la normativa urbanística, no incrementando las dotaciones urbanísticas ni demás actuaciones municipales.

14. CONCLUSIÓN.

La modificación propuesta pasará a formar parte del contenido normativo de las Normas Urbanísticas municipales de Garray, tras la tramitación de esta y la publicación de la aprobación definitiva, de acuerdo con la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento vigente.

En Garray, a 25 de noviembre de 2024



EL ARQUITECTO REDACTOR
Fdo. D. Eduardo J. Vázquez Pérez

Vº Bº LA ALCALDESA
Fdo. María José Jiménez Las Heras

