



**ESTUDIO DE DETALLE PARA REGULACIÓN DE EDIFICIOS  
AUXILIARES EN EL ÁMBITO DE LA ORDENANZA CASCO  
TRADICIONAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO DE NAVALENO (SORIA)**

**PROMOTOR : MAGDALENA IGLESIAS CHICOTE**

(Modificado para Aprobación Definitiva)

## 1. OBJETO

El presente Estudio de Detalle en el ámbito de la Ordenanza RCT (Residencial Casco Tradicional) tiene por objeto regular la construcción de edificios auxiliares, en dicha Ordenanza RCT.

Las condiciones aplicables a las edificaciones auxiliares se definieron en la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navaleno (Soria) .

La modificación Puntual nº 7 definió la construcción de edificios auxiliares en las Ordenanzas siguientes:

- Ordenanza RUI / Residencial Unifamiliar Intensiva.
- Ordenanza RUP / Residencial Unifamiliar Pareada.
- Ordenanza RUA / Residencial Unifamiliar Aislada.

Por tanto, con el presente Estudio de Detalle se precisa el hecho de que también sea de aplicación las condiciones de las edificaciones auxiliares en el ámbito de la la Ordenanza RCT.

## 2. ENCUADRE LEGAL

La redacción del presente documento se realiza de acuerdo a lo establecido en el Art. 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) y en los Art. 131 a 133 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero (en adelante RUCyL), y Decreto 6/2016 de 3 de marzo de adaptación a la ley 7/2014 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.

## 3. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD ACREDITANDO EL INTERÉS PÚBLICO

La conveniencia viene derivada del hecho de que en la Ordenanza RCT, al igual que, en la Ordenanza RUI, RUP y RUA, el uso característico es el residencial unifamiliar, por lo que ésta era la única Ordenanza (con este uso característico), en el que los espacios libres privados de la parcela, no se regulaban los casillos o edificaciones auxiliares.



Dadas las edificaciones existentes de este tipo en el interior de las parcelas privadas, y la creciente demanda de este tipo de construcciones auxiliares, a la edificación principal, se considera de interés público este Estudio de Detalle.

Existen edificaciones auxiliares en la zona de la Ordenanza Residencial Casco Tradicional, a las que se les dará una cobertura legal, y se igualará esta Ordenanza RCT con las que ya se habían regulado en la Modificación Puntual nº 7 (Residencial Unifamiliar Intensiva, Pareada y Aislada), no discriminando a esta respecto de las anteriores.

En un principio, este Estudio de Detalle se podría pensar que tiene un carácter particular, pero debemos considerar que iniciativas privadas como esta conllevan interés público, principalmente para los residentes en el ámbito de la Ordenanza.

Por otro lado, este Estudio de Detalle no supone coste alguno para el Ayuntamiento

El artículo 5.2. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, señala expresamente que "la competencia para desarrollar la actividad urbanística pública corresponde a los municipios." Por consiguiente, es el Ayuntamiento de Navaleno quien tiene que velar porque esta actividad urbanística pública, se desarrolle dentro del marco, no solo legal, sino también ajustándose a las necesidades de su municipio.

Dentro de esta potestad que tiene el Ayuntamiento, se encuentra la de ajustar la normativa a la realidad existente y habiéndose comprobado que dentro del desarrollo de sus Normas Subsidiarias, con el paso del tiempo y las circunstancias sobrevenidas, ha demostrado que algunas de las determinaciones de ordenación detallada contenidas en las mismas, no daban cumplimiento a los objetivos planteados por la propia Normativa, a fin de garantizar que el uso racional del suelo y la actividad urbanística que se realice en el municipio, se presenta el presente Estudio de Detalle.

A la vista de todo lo anteriormente expuesto, se plantea, el Estudio de Detalle.

#### **4. PROMOTOR Y REDACTOR.-**

Por encargo del Promotor Dña. Magdalena Iglesias Chicote con DNI 16.796.407 J y con domicilio en calle Rosas, 7 de Navaleno (Soria), se realiza el presente Estudio de Detalle.

El redactor del presente trabajo es el arquitecto D. José Carlos Calonge Mugueta, colegiado número 1831 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (COACyLE) a través de la Empresa Calonge Ruiz Arquitectos SLP ,Nº de Registro 90.030 con domicilio profesional en Soria, Avda. Valladolid , 29-Entreplanta Derecha. 42001 Soria.



## 5. DESCRIPCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

En la Modificación Puntual nº 7, dentro de la Normativa existente, Título 3 Normas Generales de la Edificación y los Usos, Capítulo 3.1 "Condiciones Generales de la Edificación", se introdujo el artículo 3.1.8 Edificaciones auxiliares, dentro de las parcelas enclavadas en Navaleno, de Uso Residencial Unifamiliar, se modificaba la posibilidad de construir edificios auxiliares, con destino de leñero, depósito de herramientas de jardinería y otras instalaciones similares, no pudiendo nunca destinarlos a uso de garaje aparcamiento, en las Ordenanza RUI (Residencial Unifamiliar Intensiva), RUP (Residencial Unifamiliar Pareada), RUA (Residencial Unifamiliar Aislada).

En el presente Estudio de Detalle se pretende aplicar las condiciones o parámetros de Ordenación Detallada planteados en la modificación nº 7 en la Ordenanza RCT Residencial Casco Tradicional e incluirla en la misma, con las características y parámetros plasmados en dicha modificación nº 7.

El art. 3.1.8. será de aplicación en las parcelas de uso residencial unifamiliar, en las Ordenanza RUI (Residencial Unifamiliar Intensiva), RUP (Residencial Unifamiliar Pareada), RUA (Residencial Unifamiliar Aislada) y se le añade la Ordenanza Residencial Casco Tradicional, que cuenten con espacio libre privado, permitiendo la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a leñeros, depósito de herramientas de jardinería y otras instalaciones similares, no pudiendo nunca destinarlos al uso de garaje aparcamiento.

### **CASILLOS O EDIFICACIONES AUXILIARES EN EL AMBITO DE LA ORDENANZA RCT (RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL).**

- Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir un establecimiento independiente y su acceso se realizará por el interior de la parcela.
- En el caso de que estén adosados al edificio principal, se considerarán como una parte del mismo y cumplirán todos los parámetros que indican las ordenanzas zonales.
- Nunca se autorizará la implantación de dichos elementos, ni la ocupación de espacios de retranqueo, en contra de la Legislación Sectorial de Carreteras.
- Si están separados de la edificación principal, cumplirán de forma general los parámetros indicados en cada una de las ordenanzas zonales y con carácter específico las siguientes.
  - 1.- Si están cubiertas con elementos fijos o de obra:
    - Se separarán como mínimo un metro de la edificación principal.
    - Sólo se permitirá una edificación auxiliar cubierta con elementos fijos o de obra por parcela.





- Serán computables a efecto de edificabilidad y ocupación de parcela, sin superar los parámetros generales indicados en cada zona.
  - La superficie construída máxima será de 15 m<sup>2</sup>, no pudiendo sobrepasar el lado mayor los 5 mts. de longitud.
  - La altura máxima de la edificación auxiliar estará limitada a una sola planta, con una altura máxima al alero de 2,40 mts. y una altura máxima a cumbre de 3,20.
  - La edificación auxiliar puede situarse dentro de los retranqueos a linderos o sobre los lindes de la parcela, excepto si linda con una vía pública con tráfico rodado donde el retranqueo mínimo se fija en un metro.
  - Condiciones estéticas: Los acabados serán los indicados en cada zona.
- 2.- Si no está cubiertas con elementos fijos o de obra (pérgolas, etc...):

Se consideran como tales las construcciones no cerradas, destinadas a crear zonas de sombra para el estacionamiento y el descanso en los espacios libres del interior de la parcela...

- Se separará como mínimo un metro de la edificación principal.
- Solo se permitirá una construcción de este tipo por parcela.
- Estarán formados por pies derechos (en ningún caso mediante muros de carga o paramentos cerrados), vigas y material de cubrición, que podrá ejecutarse con cañizos o elementos desmontables similares, pero en ningún caso, podrá ser de obra.
- Su superficie cons5truída máxima será de 25 m<sup>2</sup>, no pudiendo sobrepasar el lado mayor los seis metros de longitud.
- No computarán a los efectos de edificabilidad.
- Pueden situarse dentro de los retranqueos a linderos o sobre lindes de la parcela.
- La altura máxima de estos elementos será de 3,50 mts....

### 12.1 Ambito donde se altera la ordenación de la ordenanza RCT.

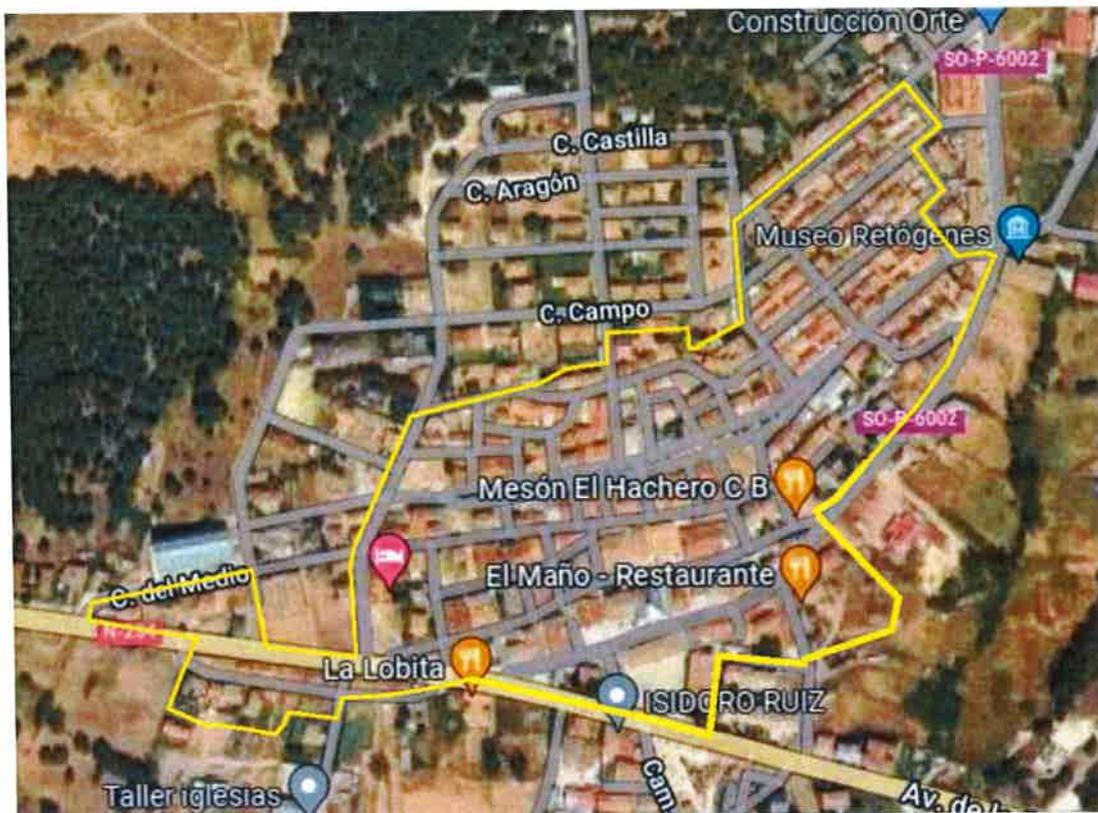
El ámbito de actuación considerado es la Ordenanza Residencial Casco Tradicional RCT, plasmada en los planos 3.1, 3.2, y 3.3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navaleno (Soria).

Los terrenos del ámbito de la actuación tienen la consideración de Suelo Urbano.

### 12.2 Plano de situación.

En la figura siguiente, se acompañan los planos del ámbito de actuación y se pueden comparar la relación con la superficie de actuación de la Modificación nº 7 en el plano anexo.

El alcance de la alteración en el ámbito de aplicación del Estudio de Detalle en la ordenación Residencial Casco Tradicional, son las nuevas determinaciones, condiciones o parámetros de Ordenación, plasmados en el punto nº "5" del presente Estudio de Detalle.



### 12.3 Alcance de la Alteración en el Ambito de la Actuación.

Dado el carácter y alcance de las determinaciones plasmadas en el estudio de Detalle, de conformidad con lo dispuesto en el art. 53.1 de la LUCyL (modificado por la ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo), una vez acordada la aprobación inicial del Estudio de Detalle se produce en todo su ámbito la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas previstas en los apartados a), b), c) y f) del art. 97.1 de la LUCyL,, en el ámbito afectado por el Estudio de Detalle, exclusivamente para lo planteado en el mismo.

Los efectos de la mencionada suspensión se extinguirán por la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que la motiva, y en todo caso por el transcurso de un año desde la aprobación inicial.

### 13 CONCLUSIÓN.-

El Estudio de Detalle propuesto pasará a formar parte de las determinaciones de ordenación detallada, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navaleno (Soria) tras su tramitación y aprobación definitiva, de acuerdo con lo regulado en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En Navaleno, Junio de 2.022

La Propiedad

El Arquitecto

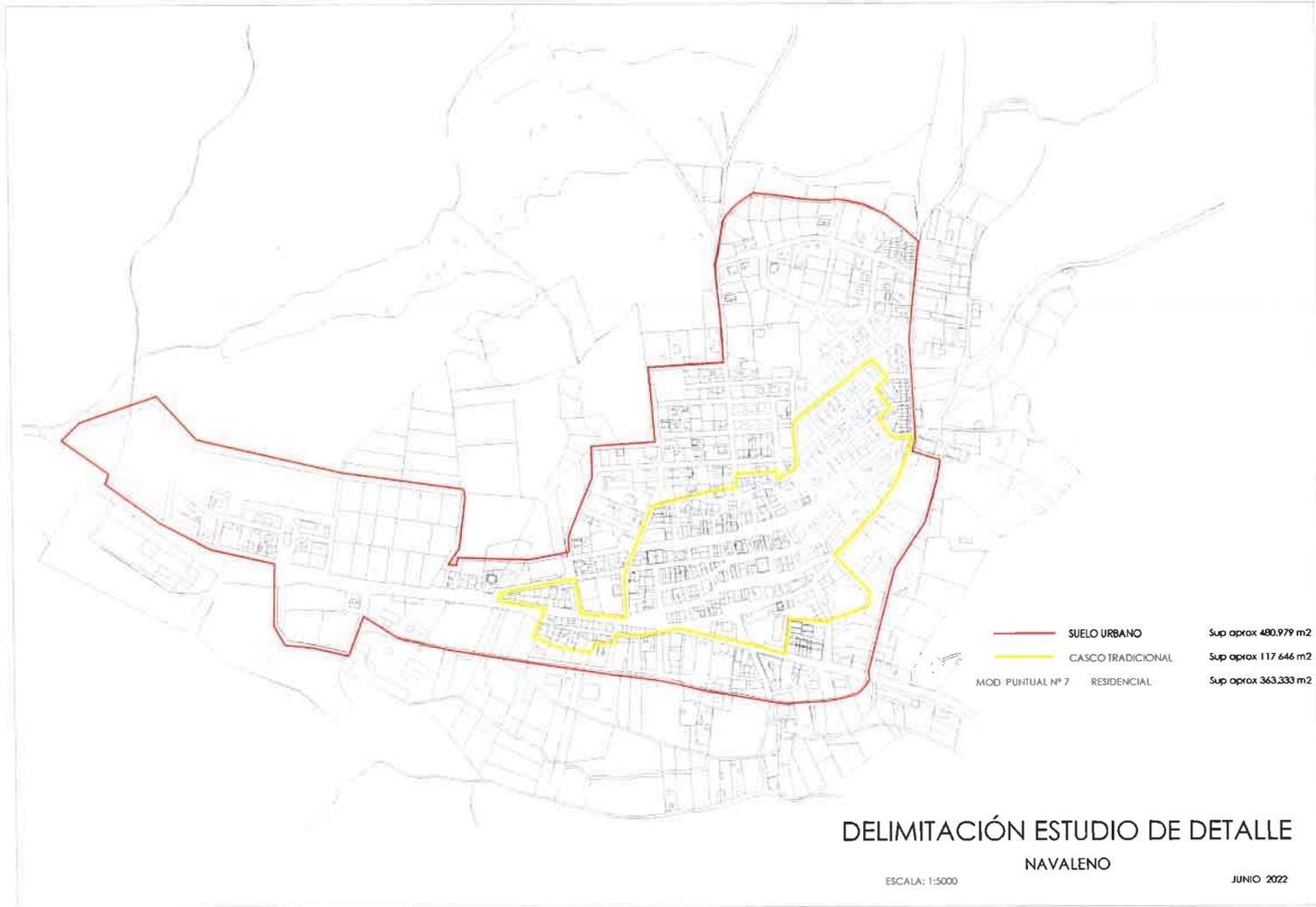
“DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESION  
PLENARIA ORDINARIA DE 29 SEPTIEMBRE 2022.  
LA SECRETARIA.”



Fdº Magdalena Iglesias Chicote

Fdº Carlos Calonge Mugueta

“DOCUMENTO APRBADO DEFINITIVAMENTE EN SESION  
PLENARIA ORDINARIA DE 29 SEPTIEMBRE 2022.  
LA SECRETARIA.





## DELIMITACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

NAVALEÑO

ESCALA: 1:5000

JUNIO 2022

“DOCUMENTO APRBADO DEFINITIVAMENTE EN SESION  
 PLENARIA ORDINARIA DE 29 SEPTIEMBRE 2022.  
 LA SECRETARIA”



