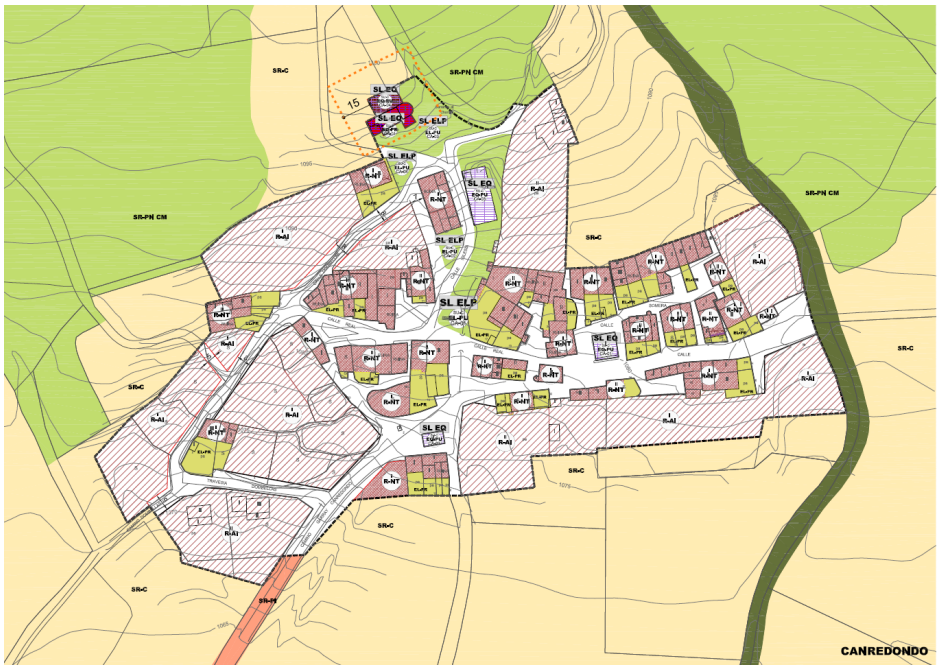


ESTUDIO DE DETALLE:

MODIFICACIÓN DE ORDENANZA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

SITUACIÓN:
CALLE REAL 2 Y 4
CANREDONDO DE LA SIERRA, GARRAY (SORIA)

REFERENCIA CATASTRAL:
0049815WM4304N0001RY

AUTOR DEL ENCARGO:
DÑA. CRISTINA BONET LLULL

D. FELIX ESCALAS VAN NOUHUYS

ARQUITECTO:
D. MIGUEL ÁNGEL MOLINOS ESTEBAN

FECHA:
AGOSTO 2026

Plaza Santa María 2, 1ºB
09400 Aranda de Duero (Burgos)
947 501 674
info@arquiplus.es

Avenida Valladolid 3, Local izqda.
42001 Soria
975 660 007
www.arquiplus.es

ÍNDICE

□ **MEMORIA INFORMATIVA 3**

1 DATOS GENERALES 3

1.1 AUTOR DEL ENCARGO 3
1.2 AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE 3
1.3 OBJETO 3
1.4 LEGISLACIÓN URBANÍSITCA 4

2 ÁMBITO 5

2.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE 5
2.2 LINDEROS 5
2.3 ENTORNO 5

3 PLANEAMIENTO VIGENTE 6

3.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA 6
3.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA 7

□ **MEMORIA VINCULANTE 10**

4 RESUMEN EJECUTIVO 10

5 CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE 11

5.1 OBJETO 11
5.2 JUSTIFICACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO 11
5.3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL 11
5.4 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTES 11
5.5 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA MODIFICADAS 14
5.6 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE MODELO TERRITORIAL PROPUESTO 18
5.7 EMISIÓN DE INFORMES PREVIOS 18
5.7.1 TRÁMITE AMBIENTAL 18
5.7.2 ORDEN FYM/238/2016, DE 4 DE ABRIL 19
5.8 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS 20

6 PLANOS 21

□ MEMORIA INFORMATIVA

1 DATOS GENERALES

1.1 AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de:

Cristina Bonet Llull y Felix Escalas Van Nouhuys
Teléfono: 667 52 63 07
Email: escalasbonet@gmail.com
Domicilio: Calle de ses Coves d´es Vicari 19 - Esc. 2, Bajos B - 07650 Santanyí (Illes Balears)

1.2 AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle ha sido redactada por el Arquitecto que suscribe D. Miguel Ángel Molinos Esteban, colegiado nº 2.704, inscrito en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, Este, Demarcación de Soria y domicilio profesional en Plaza Santa María 2, 1º B, de Aranda de Duero (Soria).

1.3 OBJETO

El presente Estudio de Detalle, tiene por objeto la modificación puntual de las ordenanzas que califican la parcela sita en la Calle Real 2-4, de Canredondo de la Sierra, de Referencia Catastral 0049815WM4304N0001RY. Previamente, se realizó una agrupación de parcelas, y como consecuencia, la parcela actual se encuentra calificada por dos ordenanzas: Residencial Núcleo Tradicional (R-NT) y Residencial Unifamiliar Aislada (R-AI).

Con el objeto de mantener una ordenación volumétrica coherente y unitaria en el municipio, se propone la modificación de la ordenanza que afecta a la parcela, respetando las condiciones de edificación de la ordenanza Residencial Núcleo Tradicional (R-NT), garantizando la preservación de los rasgos tradicionales del conjunto y una adecuada integración de la nueva edificación en el paisaje urbano, propiciando la conservación y recuperación de los elementos tipológicos y materiales característicos de la arquitectura local.

De acuerdo a lo establecido en la normativa de aplicación del Municipio de Garray. El Municipio de Garray, cuenta con Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente en noviembre de 2018. Conforme al Art. 45 de Ley 5/1999 de Urbanismo de castilla y león y Art. 131 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de CyL, este instrumento de planeamiento es el indicado para modificar la ordenación detallada dentro del ámbito calificado como Suelo Urbano Consolidado.

La principal función de este Estudio de Detalle es modificar la ordenanza que afecta a la parcela, de manera que se realice un reajuste de los lindes de la ordenanza Residencial Núcleo Tradicional (R-NT), aumentando los mismos en la dirección perpendicular a la fachada principal, delimitando el fondo máximo edificable con 12 metros, y los propietarios puedan construir según sus indicaciones, de esta manera, el resto de la parcela queda condicionada como Espacio Libre Privado (EL-PR), así como lo indica la normativa municipal.

Con la elaboración de este instrumento de planeamiento de desarrollo se facilita el crecimiento del pueblo, ya que lo que se propone es dar solución a dos edificaciones en estado ruinoso, que dada la creciente despoblación que arrastran los municipios de la zona en los últimos años, resulta un punto relevante y significativo para el municipio.

Por tanto, el fin último de este Estudio de Detalle consiste en la modificación puntual de la aplicación de la ordenanza en la parcela, ampliando la tipología en base a Residencial Núcleo Tradicional (R-NT) y calificando el resto de la parcela como Espacio Libre Privado (EL-PR), de la misma manera que se adecuen las condiciones volumétricas de la edificación determinadas por aplicación de la Ordenanza Residencial Núcleo Tradicional (R-NT) del municipio de Garray, con objeto de ajustarlas al desarrollo del proyecto de vivienda unifamiliar según considera la normativa.

1.4 LEGISLACIÓN URBANÍSITCA

La legislación urbanística aplicable básica la constituyen 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 adelante RUCyL, y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes.

El presente Estudio de Detalle se adapta a las citadas disposiciones legales, formuladas en los artículos 131 y siguientes del RUCyL:

CAPÍTULO IV
Planeamiento de desarrollo
Sección 1.ª Estudios de Detalle

Artículo 131. Objeto.
Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

- *a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*
- *b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*
- *c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.*

Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general.

1. *No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.*
2. *Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.*
3. *Los Estudios de Detalle deben también:*
    a. *Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.*
    b. *Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.*
4. *Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.*

Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

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

2 ÁMBITO

2.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle de Referencia Catastral 0049815WM4304N0001RY sita en Canredondo de la Sierra, localidad perteneciente al municipio de Garray, en la provincia de Soria. Cuenta con una superficie de 388.00 m² de acuerdo a medición topográfica, coincidente con catastro. Sin embargo, según los planos de ordenación detallada, la parcela cuenta con una extensión de 367,66 m², lo que muestra una diferencia de 20,34 m². La superficie exterior a las alineaciones urbanísticas, se sitúa en el norte de la parcela y linda con la vía pública C/ Dombellas.

Esta parcela se encuentra calificada por las Normas Urbanísticas Municipales de Garray, como Suelo Urbano, con Ordenanza Residencial Núcleo Tradicional (R-NT) y Residencial Unifamiliar Aislada (R-AI).

2.2 LINDEROS

La parcela objeto de este Estudio de Detalle se encuentra delimitada:

- Al Norte linda con C/ Dombellas
- Al Este con C/ Real, vía pública de acceso a la vivienda.
- Al Oeste linda con C/ Dombellas
- Al Sur linda con propiedad privada, parcela urbanizable C/ Real 6 con Referencia Catastral 0049804WM4304N0001QY y con propiedad privada, parcela urbanizable C/ Dombellas 4 con Referencia Catastral 0049805WM4304N0001PY.

2.3 ENTORNO

La edificación predominante en la zona de estudio donde la Ordenanza es Residencial Núcleo Tradicional (R-NT) es vivienda unifamiliar adosada. En la parcela objeto de este Estudio de detalle se encuentran dos edificaciones en estado ruinoso situadas en el noroeste de la parcela y alineadas con la vía pública C/ Real, desde la cual se produce el acceso. Estas edificaciones, pertenecen a la normativa de Residencial Núcleo Tradicional (R-NT), mientras que el resto de la parcela sin edificar, está calificada como Residencial Unifamiliar Aislada (R-AI).

Las tipologías que se permiten de acuerdo a la Ordenanza Residencial Núcleo Tradicional, es la definida según planos de ordenación, en este caso, vivienda unifamiliar de dos plantas, adosada mayoritariamente. Por lo que con este estudio se pretende que el desarrollo de la edificación se lleve a cabo acorde al entorno y a las condiciones de las Normas Urbanísticas. Se busca, por tanto, un crecimiento ordenado que, envolviéndose de manera homogénea con las edificaciones preexistentes de la zona, mejore la calidad urbanística del municipio.

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0049815WM4304N0001RY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL REAL-CANREDONDO 2 N2-4
42153 GARRAY [CANREDONDO SIER] [SORIA]

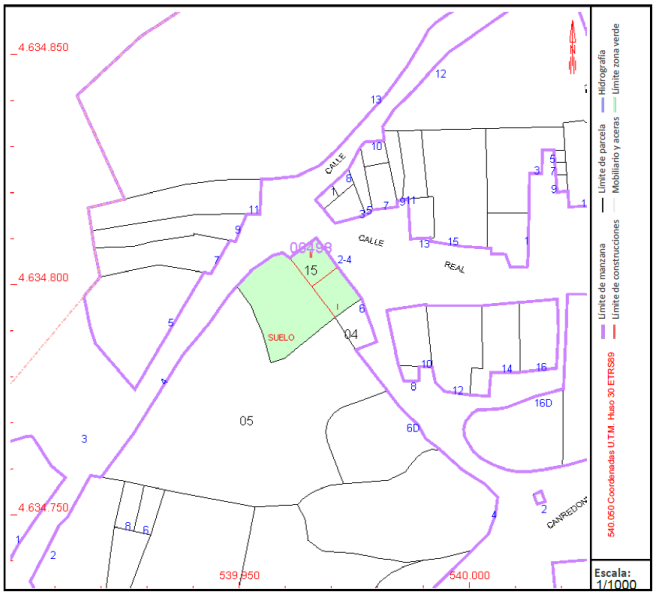
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 174 m2
Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMAC VIV	/00/01	57
ALMAC VIV	/01/01	57
ALMAC VIV	/00/01	60

PARCELA

Superficie gráfica: 388 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 10 de Abril de 2026

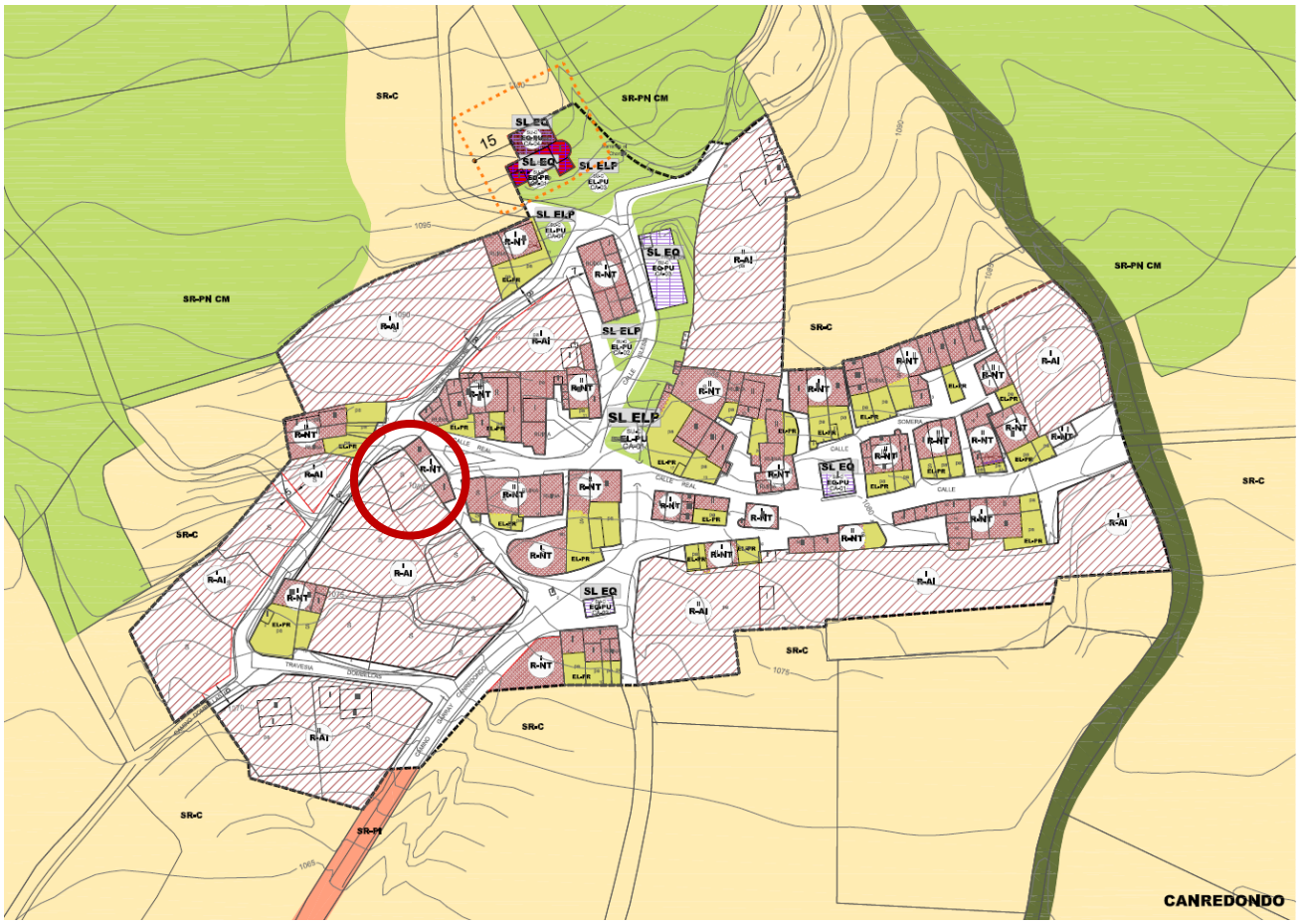
PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

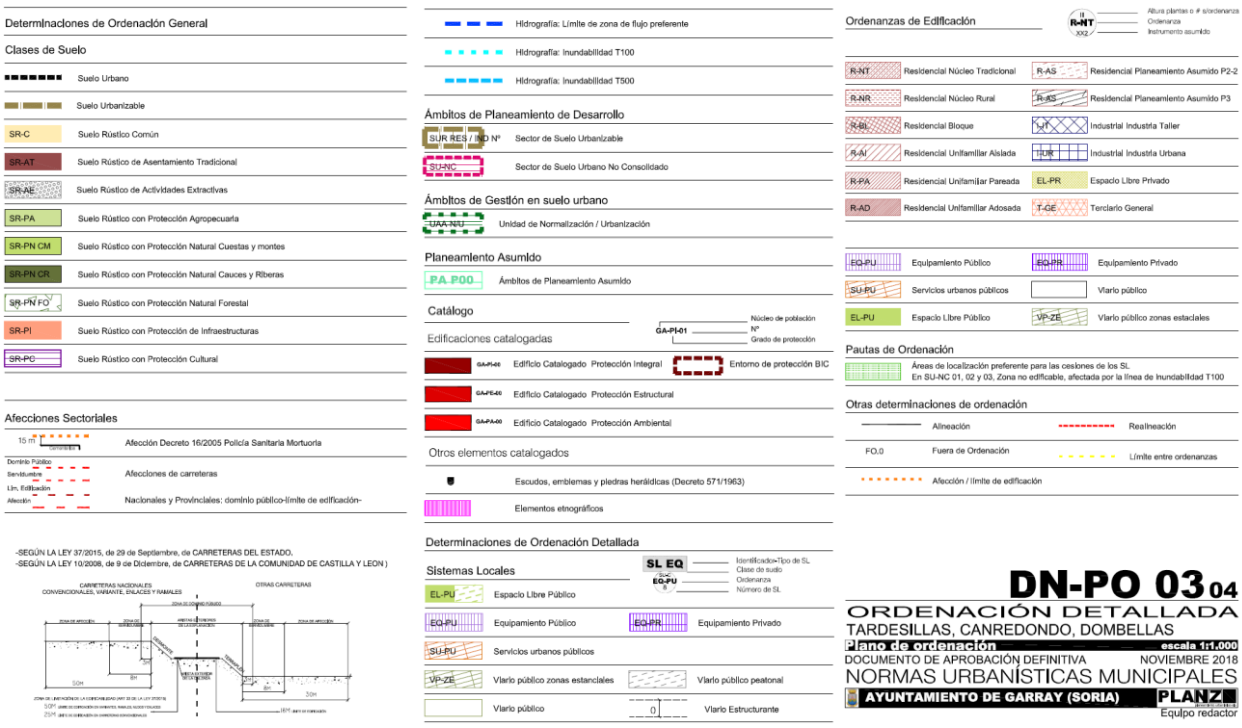
3 PLANEAMIENTO VIGENTE

3.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

El municipio de Garray cuenta con Normas Urbanísticas Municipales de Garray, y por tanto las localidades pertenecientes al mismo. Estas fueron aprobadas definitivamente en noviembre de 2018.

Plano de Ordenación 03 04.





3.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Actualmente, el ámbito de ordenación de este Estudio de Detalle se encuentra clasificado por las Normas Urbanísticas Municipales de Garray como Ordenanza Residencial Núcleo Tradicional (R-NT). La Ordenanza queda definida en las Normas Urbanísticas Municipales de Garray, en el Titulo III Determinaciones Urbanísticas Específicas, capítulo 1 Determinaciones Específicas en Suelo Urbano Consolidado, Artículo 154 Ordenanzas de la edificación Residencial.

Ficha Resumen

ORDENANZA		**RESIDENCIAL NÚCLEO TRADICIONAL (R-NT)**
	Ámbito	Superficies grafiadas en el plano *PO-0304.- Ordenación Detallada Tardesillas, Canredondo y Dombellas*
1	Condiciones de parcela mínima (a efectos de segregación)	
Parcela minima	Tipología	Definida según planos de ordenación
	Frente mínimo de parcela	6 metros
	Fondo mínimo de parcela	La existente, o 10 metros
	Parcela mínima	La existente, o 100 m^2
	Condiciones de segregación y agregación	No se permitirá la segregación/agregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferior al mínimo
2	Condiciones de ocupación de la parcela	
Ocupación de la parcela	Alineaciones	Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación
	Posición de la edificación	Respetando preferentemente los límites definidos en el plano de ordenación detallada, y la alineación a vía pública si existiese.
	Ocupación	Será la definida en los planos de ordenación.
	Fondo edificable	No se establece
	Retranqueo a fachada	No se permite
	Retranqueo lateral	No se permite. Excepcionalmente en parcelas con frentes iguales o superiores a 17 m, se admitirá un retranqueo mínimo de 4 m.
3	Condiciones de usos	
Usos	Predominante	Residencial
	Compatibles	*Terciario:* Comercio, Hostelería 1, Oficinas (100% en planta primera, baja o en edificio exclusivo), Despacho professional Hostelería 2, Espectáculos (en edificio exclusivo) Equipamiento: todos (100% en edificio exclusivo) Industrial: Taller, Almacén (Exclusivamente en planta baja) Espacios libres: Todos (En espacios no edificados)
	Prohibidos	Todos los demás
4	Condiciones de edificación	
Edificación	Edificabilidad máxima	Los parámetros multiplicados de superficie ocupable y altura que regulan esta ordenanza, o la existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles.
	Altura máxima de fachada	Altura máxima de 2 plantas (B+I) y 6,30 m, que puede alcanzar las 3 (B+II) y 9,10 m en parcelas donde se indica expresamente.
	Altura máxima de cumbrera	Según condiciones generales.
	Cuerpos volados y elementos salientes	Según condiciones generales.
	Pendiente de Cubierta	Pendiente máxima será de 35º. En rehabilitaciones se conservará la pendiente y volumetría existentes.

5	Condiciones de composición y condiciones estéticas	
Composición y estética	Barandillas	Barandillas de protección de cerrajería de tipo tradicional, en color oscuro, y tendrán dominante compositiva vertical, pudiendo formar dibujos al modo de los tradicionales en la zona.
	Materiales	Los tradicionales del entorno. Se mantendrá el orden compositivo y proporciones generales de los edificios del entorno, con predominio del macizo sobre el hueco, que tendrán preferentemente proporción vertical.
	Carpinterías	Se prohíbe el uso de carpinterías de aluminio en su color natural
	Cubierta	Inclinada, y de teja curva en color rojo. Se prohíben las cubiertas planas y petos en aleros.
	Balcones y terrazas	Autorizados, de longitud superior al hueco en 25 cm por cada lado y vuelo de 60 cm. Se autorizan miradores acristalados, de longitud máxima de 1/3 de la fachada, y vuelo de 60 cm. En ambos casos deben separase de las edificaciones colindantes una distancia igual o superior al vuelo. El grueso del elemento sustentante será igual o menor de 10 cm

Art. 1. Condiciones de parcela mínima (a efectos de segregación)

Parcelación
La parcela mínima será la existente o de 100 m². No se permitirá la segregación/agregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferior al mínimo

Art. 2. Condiciones de aprovechamiento

Alineaciones, línea límite de la edificación y fondo máximo edificable
Se respetarán las alineaciones establecidas en el plano PO-0304 Ordenación y Gestión. No se permitirán retranqueos a alineación de fachada ni laterales, excepcionalmente en parcelas con frentes iguales o superiores a 17 m, se admitirá un retranqueo mínimo de 4 m.
La alineación interior o línea límite de la edificación se entenderá que queda definida por el fondo máximo de la edificación que no se establece, medidos perpendicularmente desde la alineación oficial.

Ocupación máxima

La superficie máxima ocupada por la edificación principal, con independencia de su posición dentro de la parcela, será la definida en los planos de ordenación. En el espacio de la parcela no definido como R-NT se considera con ordenanza EL-PR

Art. 3. Condiciones de uso

Uso PREDOMINANTE			
I	Usos Residencial*		
Usos COMPATIBLES			
II	Uso Terciario**		
	1	Comercio	
	2	Hostelería 1	
	3	Oficinas	
	4	Despacho profesional	
	5	Hostelería 2	En edificio exclusivo
	6	Espectáculos	En edificio exclusivo
III	Uso Equipamiento		
	1	Todos	100% en edificio exclusivo
IV	Uso Industrial		
	1	Taller	Exclusivamente en planta baja
	2	Almacén	Exclusivamente en planta baja
V	Uso Espacios Libres		
	1	Todos	En espacios no edificados
VI	Uso Servicios urbanos		
Usos PROHIBIDOS			
El resto de los usos no recogidos como Predominante o Compatible			

Art. 4. Condiciones de edificación

Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima en cada parcela es el resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros multiplicados de superficie ocupable y altura que regulan esta ordenanza, o la existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles.

Altura máxima de fachada
Según número de plantas, indicado en los planos de ordenación. Estas alturas serán máximas en todas las fachadas. Con carácter general se establece una altura máxima de 2 plantas (B+I) y 6,30 m, que puede alcanzar las 3 (B+II) y 9,10 m en parcelas donde se indica expresamente. La altura máxima de las edificaciones complementarias será de una planta.

Altura máxima de fachada
Según condiciones generales.

Cuerpos volados y elementos salientes
Según condiciones generales.

Pendiente de Cubierta
Pendiente máxima será de 35º. En rehabilitaciones se conservará la pendiente y volumetría existentes. No se permitirán cambios de pendiente, ni cubierta plana.

Art. 5. Condiciones de composición y composiciones estéticas

Se prohíbe la descomposición de la planta baja en semisótano y entresuelo, así como los áticos y sobreáticos. Se permite la ocupación del espacio bajo cubierta, según condiciones generales. La iluminación del bajo cubierta se efectuará con lucernarios tipo velux situados en el plano del faldón. Los ejes de dichos lucernarios se situarán alineados con los huecos de fachada.

Las plantas bajas mantendrán unidad compositiva con el resto de la fachada. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de esos elementos a su estado original.

Barandillas

Únicamente se admitirán barandillas de protección de cerrajería de tipo tradicional, en color oscuro, y tendrán dominante compositiva vertical, pudiendo formar dibujos al modo de los tradicionales en la zona. En los casos de sustitución de edificaciones se recuperarán las barandillas tradicionales existentes que cumplan las condiciones de seguridad exigibles.

Fachada

Los materiales de fachada, cerramientos de parcelas y cubierta serán los tradicionales del entorno (Ver condiciones estéticas generales) Se mantendrá el orden compositivo y proporciones generales de los edificios del entorno, con predominio del macizo sobre el hueco, que tendrán preferentemente proporción vertical.

Carpinterías

Se prohíbe expresamente el uso de carpinterías de aluminio en su color natural, y de ladrillo hueco visto o ladrillo no tratado

Elementos ornamentales

Los dinteles, molduras, jambas, cornisas o elementos constructivos u ornamentales existentes de piedra natural, se conservarán en sus condiciones y posición en todos los casos.

Medianeras

El tratamiento de las posibles medianerías será en cuanto a materiales y construcción, análogo al de las fachadas.

Cubierta

La cubierta será en todos los casos, inclinada, y de teja curva en color rojo. Se prohíben las cubiertas planas y petos en aleros.

MEMORIA VINCULANTE

Este documento se ajusta a lo dispuesto en el Art. 136.1 del Reglamento de Urbanismo de CyL.

Artículo 136. Documentación.

1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo, se hará referencia a los siguientes aspectos:

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

b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) *En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*

4 RESUMEN EJECUTIVO

- **Datos Identificativos y emplazamiento:**

- Denominación: Modificación de Ordenanza en Suelo Urbano Consolidado
- Ubicación: Calle Real 2-4, Canredondo de la Sierra, (Soria)
- Referencia Catastral: 0049815WM4304N0001RY
  Promotor: Dña. Cristina Bonet Llull y D. Felix Escalas Van Nouhuys
- Equipo Redactor: D. Miguel Ángel Molinos Esteban, colegiado nº 2.704

- **Fundamentos Legales y Objeto:**

El presente documento se redacta conforme al Artículo 45 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y los Artículos 131 y siguientes de su Reglamento (RUCyL). El objeto del Estudio de Detalle es el **reajuste de las alineaciones** de la ordenanza que afectan la parcela, y a su vez, la modificación de la **aplicación de la ordenanza** vigente en la parcela descrita.

- **Alcance de la propuesta (límites legales):**

En estricto cumplimiento de la legislación urbanística aplicable, se hace constar expresamente que este documento:

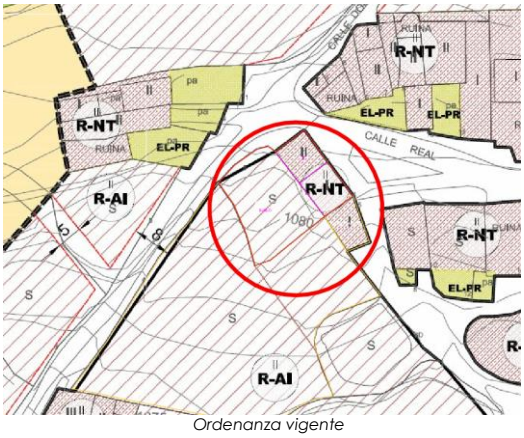
- Ámbito afectado**:** Únicamente la delimitación de la parcela objeto de la actuación.
- Alteración propuesta**:** Variación del trazado de las líneas de alineación con respecto al planeamiento municipal, con el fin de regularizar el perímetro edificable.
- Límites legales respetados**:** De acuerdo con la normativa de Castilla y León, este Estudio de Detalle no altera la clasificación del suelo (se mantiene como urbano consolidado), no incrementa la edificabilidad asignada, ni reduce ni desfigura los espacios públicos circundantes.

- **Cuadro Comparativo de Parámetros Urbanísticos:**

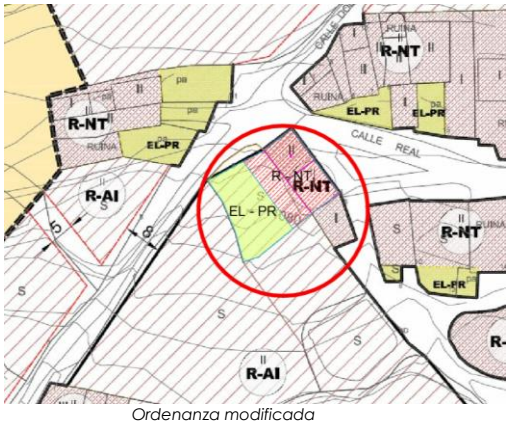
	ORDENANZA VIGENTE	**ORDENANZA MODIFICADA**
ALINEACIONES	Según planos de Ordenación	Ajustados a las nuevas alineaciones (ver plano de propuesta)
SUPERFICIE DE LA PARCELA SEGÚN PLANOS DE ORDENACIÓN	367,66 m^2	367,66 m^2
EDIFICABILIDAD ASIGNADA	Los parámetros multiplicados de superficie ocupable y altura	Los parámetros multiplicados de superficie ocupable y altura
ALTURA/ Nº DE PLANTAS	Altura máxima de 2 plantas (B+I) y 6,30 m	Altura máxima de 2 plantas (B+I) y 6,30 m
ORDENANZA APLICABLE A LA PARCELA	Residencial Núcleo Tradicional (R-NT) y Residencial Unifamiliar Aislada (R-AI).	Residencial Núcleo Tradicional (R-NT) y Espacio Libre Privado (EL-PR)

- **Conclusión y viabilidad**

La propuesta técnica formulada resuelve de manera óptima la ordenación volumétrica de la parcela. Se concluye que el Estudio de Detalle es **viable** desde el punto de vista urbanístico y legal, mejorando la integración arquitectónica en la trama urbana sin generar cargas ni costes adicionales para la administración municipal.



Ordenanza vigente



Ordenanza modificada

5 CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

5.1 OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto la modificación de la ordenanza que califica a la parcela sita en Calle Real 2-4, de Canredondo de la Sierra, ya que la misma se encuentra calificada por dos ordenanzas que no son compatibles. Estableciendo como ordenanza principal y ampliando sus lindes hacia la parcela objeto la Ordenanza Residencial Núcleo Tradicional (R – NT), detallada en las Normas Urbanísticas Municipales de Garray, y de la misma manera el resto de la parcela quede definida como Espacio Libre Privado (EL-PR), así como lo indica la normativa municipal.

5.2 JUSTIFICACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO

En atención al alcance y la parcela afectada por la presente documentación, que se circunscribe a la zona correspondiente con la Ordenanza Residencial Núcleo Tradicional y Residencial Unifamiliar Aislada (R-AI), según los planos de Ordenación Detallada de las Normas Urbanísticas Municipales de Garray, se trata de suelo Urbano consolidado.

Las modificaciones propuestas en este Estudio de Detalle se refieren fundamentalmente, tal y como se ha indicado, a las ordenanzas que definen la parcela sita en Calle Real 2-4, de Canredondo de la Sierra. Como consecuencia de que actualmente, la parcela está afectada por dos normativas, se propone que la parcela este calificada únicamente por una de ellas, Residencial Núcleo Tradicional y a su vez, un reajuste de los lindes dentro de la parcela, así como los planos adjuntos lo indican. Tal y como se establece en las Condiciones de Ocupación de la parcela, el artículo 154, Ordenanzas de edificación Residencial, en Capítulo I. Determinaciones Específicas en Suelo Urbano Consolidado en el Título III. Determinaciones Urbanísticas Específicas, "la superficie máxima ocupada por la edificación principal, con independencia de su posición dentro de la parcela, será la definida en los planos de ordenación. En el espacio de la parcela no definido como R-NT se considera con ordenanza EL-PR"

La propuesta que formula la modificación del estudio de Detalle se reduce a la calificación de la parcela como Residencial Núcleo Tradicional aplicando sus condicionantes originales. De manera que se mantenga la continuidad del frente urbano tradicional, la concentración de la edificación junto al viario, el mantenimiento de la parte posterior de la parcela como espacio libre privado, la homogeneización de las condiciones volumétricas y la mejora de la transición entre el tejido urbano tradicional y las áreas de edificación aislada.

Estas determinaciones de Ordenación Detallada son definidas en el artículo 127 de Ordenación detallada del suelo urbano consolidado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Consecuentemente cambian las condiciones volumétricas y el fondo edificable, de tal forma que se permita y facilite la edificación de vivienda unifamiliar cumpliendo con las necesidades de habitabilidad y programas, facilitando así el crecimiento demográfico la localidad de Canredondo de la Sierra, perteneciente al municipio de Garray.

La justificación viene dada por la creciente despoblación que arrastran los municipios de la zona en los últimos años, y es por eso que con este Estudio de Detalle se pretende dar cabida y facilitar el asentamiento de nuevo vecinos en el municipio.

5.3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Se determina que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes en las Normas Urbanísticas Municipales de Garray, ya que no se interviene en los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos, ni en la superficie de reservas de suelo.

5.4 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTES

Actualmente, el ámbito de ordenación de este Estudio de Detalle se encuentra clasificado por las Normas Urbanísticas Municipales de Garray como Ordenanza Residencial Núcleo Tradicional (R-NT). La Ordenanza queda definida en las Normas Urbanísticas Municipales de Garray, en el Titulo III Determinaciones Urbanísticas Específicas, capítulo 1 Determinaciones Específicas en Suelo Urbano Consolidado, Artículo 154 Ordenanzas de la edificación Residencial.

La redacción actual es:

Artículo 154. Ordenanzas de la edificación Residencial. RESIDENCIAL TRADICIONAL (R-NT)

ORDENANZA		**RESIDENCIAL NÚCLEO TRADICIONAL (R-NT)**
	Ámbito	Superficies grafiadas en el plano *PO-0304.- Ordenación Detallada Tardesillas, Canredondo y Dombellas*
1	Condiciones de parcela mínima (a efectos de segregación)	
Parcela minima	Tipología	Definida según planos de ordenación
	Frente mínimo de parcela	6 metros
	Fondo mínimo de parcela	La existente, o 10 metros
	Parcela mínima	La existente, o 100 m^2
	Condiciones de segregación y agregación	No se permitirá la segregación/agregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferior al mínimo
2	Condiciones de ocupación de la parcela	
Ocupación de la parcela	Alineaciones	Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación
	Posición de la edificación	Respetando preferentemente los límites definidos en el plano de ordenación detallada, y la alineación a vía pública si existiese.
	Ocupación	Será la definida en los planos de ordenación.
	Fondo edificable	No se establece
	Retranqueo a fachada	No se permite
	Retranqueo lateral	No se permite. Excepcionalmente en parcelas con frentes iguales o superiores a 17 m, se admitirá un retranqueo mínimo de 4 m.
3	Condiciones de usos	
Usos	Predominante	Residencial
	Compatibles	*Terciario:* Comercio, Hostelería 1, Oficinas (100% en planta primera, baja o en edificio exclusivo), Despacho professional Hostelería 2, Espectáculos (en edificio exclusivo) Equipamiento: todos (100% en edificio exclusivo) Industrial: Taller, Almacén (Exclusivamente en planta baja) Espacios libres: Todos (En espacios no edificados)
	Prohibidos	Todos los demás
4	Condiciones de edificación	
Edificación	Edificabilidad máxima	Los parámetros multiplicados de superficie ocupable y altura que regulan esta ordenanza, o la existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles.
	Altura máxima de fachada	Altura máxima de 2 plantas (B+I) y 6,30 m, que puede alcanzar las 3 (B+II) y 9,10 m en parcelas donde se indica expresamente.
	Altura máxima de cumbrera	Según condiciones generales.
	Cuerpos volados y elementos salientes	Según condiciones generales.
	Pendiente de Cubierta	Pendiente máxima será de 35º. En rehabilitaciones se conservará la pendiente y volumetría existentes.
5	Condiciones de composición y condiciones estéticas	
Composición y estética	Barandillas	Barandillas de protección de cerrajería de tipo tradicional, en color oscuro, y tendrán dominante compositiva vertical, pudiendo formar dibujos al modo de los tradicionales en la zona.
	Materiales	Los tradicionales del entorno. Se mantendrá el orden compositivo y

		proporciones generales de los edificios del entorno, con predominio del macizo sobre el hueco, que tendrán preferentemente proporción vertical.
	Carpinterías	Se prohíbe el uso de carpinterías de aluminio en su color natural
	Cubierta	Inclinada, y de teja curva en color rojo. Se prohíben las cubiertas planas y petos en aleros.
	Balcones y terrazas	Autorizados, de longitud superior al hueco en 25 cm por cada lado y vuelo de 60 cm. Se autorizan miradores acristalados, de longitud máxima de 1/3 de la fachada, y vuelo de 60 cm. En ambos casos deben separase de las edificaciones colindantes una distancia igual o superior al vuelo. El grueso del elemento sustentante será igual o menor de 10 cm

Art. 1. Condiciones de parcela mínima (a efectos de segregación)

Parcelación
La parcela mínima será la existente o de 100 m². No se permitirá la segregación/agregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferior al mínimo

Art. 2. Condiciones de aprovechamiento

Alineaciones, línea límite de la edificación y fondo máximo edificable
Se respetarán las alineaciones establecidas en el plano PO-0304 Ordenación y Gestión. No se permitirán retranqueos a alineación de fachada ni laterales, excepcionalmente en parcelas con frentes iguales o superiores a 17 m, se admitirá un retranqueo mínimo de 4 m.
La alineación interior o línea límite de la edificación se entenderá que queda definida por el fondo máximo de la edificación que no se establece, medidos perpendicularmente desde la alineación oficial.

Ocupación máxima

La superficie máxima ocupada por la edificación principal, con independencia de su posición dentro de la parcela, será la definida en los planos de ordenación. En el espacio de la parcela no definido como R-NT se considera con ordenanza EL-PR

Art. 3. Condiciones de uso

Uso PREDOMINANTE			
I	Usos Residencial*		
Usos COMPATIBLES			
II	Uso Terciario**		
	1	Comercio	
	2	Hostelería 1	
	3	Oficinas	
	4	Despacho profesional	
	5	Hostelería 2	En edificio exclusivo
	6	Espectáculos	En edificio exclusivo
III	Uso Equipamiento		
	1	Todos	100% en edificio exclusivo
IV	Uso Industrial		
	1	Taller	Exclusivamente en planta baja
	2	Almacén	Exclusivamente en planta baja
V	Uso Espacios Libres		
	1	Todos	En espacios no edificados
VI	Uso Servicios urbanos		
Usos PROHIBIDOS			
El resto de los usos no recogidos como Predominante o Compatible			

Art. 4. Condiciones de edificación

Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima en cada parcela es el resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros multiplicados de superficie ocupable y altura que regulan esta ordenanza, o la existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles.

Altura máxima de fachada
Según número de plantas, indicado en los planos de ordenación. Estas alturas serán máximas en todas las fachadas. Con carácter general se establece una altura máxima de 2 plantas (B+I) y 6,30 m, que puede alcanzar las 3 (B+II) y 9,10 m en parcelas donde se indica expresamente. La altura máxima de las edificaciones complementarias será de una planta.

Altura máxima de fachada
Según condiciones generales.

Cuerpos volados y elementos salientes
Según condiciones generales.

Pendiente de Cubierta
Pendiente máxima será de 35º. En rehabilitaciones se conservará la pendiente y volumetría existentes. No se permitirán cambios de pendiente, ni cubierta plana.

Art. 5. Condiciones de composición y composiciones estéticas

Se prohíbe la descomposición de la planta baja en semisótano y entresuelo, así como los áticos y sobreáticos. Se permite la ocupación del espacio bajo cubierta, según condiciones generales. La iluminación del bajo cubierta se efectuará con lucernarios tipo velux situados en el plano del faldón. Los ejes de dichos lucernarios se situarán alineados con los huecos de fachada.

Las plantas bajas mantendrán unidad compositiva con el resto de la fachada. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de esos elementos a su estado original.

Barandillas

Únicamente se admitirán barandillas de protección de cerrajería de tipo tradicional, en color oscuro, y tendrán dominante compositiva vertical, pudiendo formar dibujos al modo de los tradicionales en la zona. En los casos de sustitución de edificaciones se recuperarán las barandillas tradicionales existentes que cumplan las condiciones de seguridad exigibles.

Fachada

Los materiales de fachada, cerramientos de parcelas y cubierta serán los tradicionales del entorno (Ver condiciones estéticas generales) Se mantendrá el orden compositivo y proporciones generales de los edificios del entorno, con predominio del macizo sobre el hueco, que tendrán preferentemente proporción vertical.

Carpinterías

Se prohíbe expresamente el uso de carpinterías de aluminio en su color natural, y de ladrillo hueco visto o ladrillo no tratado

Elementos ornamentales

Los dinteles, molduras, jambas, cornisas o elementos constructivos u ornamentales existentes de piedra natural, se conservarán en sus condiciones y posición en todos los casos.

Medianeras

El tratamiento de las posibles medianerías será en cuanto a materiales y construcción, análogo al de las fachadas.

Cubierta

La cubierta será en todos los casos, inclinada, y de teja curva en color rojo. Se prohíben las cubiertas planas y petos en aleros.

5.5 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA MODIFICADAS

A continuación, se justifica el cumplimiento de las modificaciones con respecto a la ordenación detallada vigente (art. 136 RUCyl)

La Ordenanza queda definida en las Normas Urbanísticas Municipales de Garray, en el Titulo III Determinaciones Urbanísticas Específicas, capítulo 1 Determinaciones Específicas en Suelo Urbano Consolidado, Artículo 154 Ordenanzas de la edificación Residencial.

Artículo 154. Ordenanzas de la edificación Residencial. RESIDENCIAL TRADICIONAL (R-NT)

ORDENANZA		**RESIDENCIAL NÚCLEO TRADICIONAL (R-NT)**
	Ámbito	Superficies grafiadas en el plano *PO-0304.- Ordenación Detallada Tardesillas, Canredondo y Dombellas*
1	Condiciones de parcela mínima (a efectos de segregación)	
Parcela minima	Tipología	Definida según planos de ordenación
	Frente mínimo de parcela	6 metros
	Fondo mínimo de parcela	La existente, o 10 metros
	Parcela mínima	La existente, o 100 m^2
	Condiciones de segregación y agregación	No se permitirá la segregación/agregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferior al mínimo
2	Condiciones de ocupación de la parcela	
Ocupación de la parcela	Alineaciones	Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación
	Posición de la edificación	Respetando preferentemente los límites definidos en el plano de ordenación detallada, y la alineación a vía pública si existiese.
	Ocupación	Será la definida en los planos de ordenación.
	Fondo edificable	No se establece
	Retranqueo a fachada	No se permite
	Retranqueo lateral	No se permite. Excepcionalmente en parcelas con frentes iguales o superiores a 17 m, se admitirá un retranqueo mínimo de 4 m.
3	Condiciones de usos	
Usos	Predominante	Residencial
	Compatibles	*Terciario:* Comercio, Hostelería 1, Oficinas (100% en planta primera, baja o en edificio exclusivo), Despacho professional Hostelería 2, Espectáculos (en edificio exclusivo) Equipamiento: todos (100% en edificio exclusivo) Industrial: Taller, Almacén (Exclusivamente en planta baja) Espacios libres: Todos (En espacios no edificados)
	Prohibidos	Todos los demás
4	Condiciones de edificación	
Edificación	Edificabilidad máxima	Los parámetros multiplicados de superficie ocupable y altura que regulan esta ordenanza, o la existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles.
	Altura máxima de fachada	Altura máxima de 2 plantas (B+I) y 6,30 m, que puede alcanzar las 3 (B+II) y 9,10 m en parcelas donde se indica expresamente.
	Altura máxima de cumbrera	Según condiciones generales.
	Cuerpos volados y elementos salientes	Según condiciones generales.
	Pendiente de Cubierta	Pendiente máxima será de 35º. En rehabilitaciones se conservará la pendiente y volumetría existentes.
5	Condiciones de composición y condiciones estéticas	
Composición y estética	Barandillas	Barandillas de protección de cerrajería de tipo tradicional, en color oscuro, y tendrán dominante compositiva vertical, pudiendo formar dibujos al modo de los tradicionales en la zona.
	Materiales	Los tradicionales del entorno. Se mantendrá el orden compositivo y proporciones generales de los edificios del entorno, con predominio del macizo sobre el hueco, que tendrán preferentemente proporción vertical.

	Carpinterías	Se prohíbe el uso de carpinterías de aluminio en su color natural
	Cubierta	Inclinada, y de teja curva en color rojo. Se prohíben las cubiertas planas y petos en aleros.
	Balcones y terrazas	Autorizados, de longitud superior al hueco en 25 cm por cada lado y vuelo de 60 cm. Se autorizan miradores acristalados, de longitud máxima de 1/3 de la fachada, y vuelo de 60 cm. En ambos casos deben separase de las edificaciones colindantes una distancia igual o superior al vuelo. El grueso del elemento sustentante será igual o menor de 10 cm

Art. 1. Condiciones de parcela mínima (a efectos de segregación)

Parcelación
La parcela mínima será la existente o de 100 m². No se permitirá la segregación/agregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferior al mínimo

Art. 2. Condiciones de aprovechamiento

Alineaciones, línea límite de la edificación y fondo máximo edificable
Se respetarán las alineaciones establecidas en el plano PO-0304 Ordenación y Gestión. No se permitirán retranqueos a alineación de fachada ni laterales, excepcionalmente en parcelas con frentes iguales o superiores a 17 m, se admitirá un retranqueo mínimo de 4 m.
La alineación interior o línea límite de la edificación se entenderá que queda definida por el fondo máximo de la edificación que no se establece, medidos perpendicularmente desde la alineación oficial.

Ocupación máxima

La superficie máxima ocupada por la edificación principal, con independencia de su posición dentro de la parcela, será la definida en los planos de ordenación. En el espacio de la parcela no definido como R-NT se considera con ordenanza EL-PR

Art. 3. Condiciones de uso

Uso PREDOMINANTE			
I	Usos Residencial*		
Usos COMPATIBLES			
II	Uso Terciario**		
	1	Comercio	
	2	Hostelería 1	
	3	Oficinas	
	4	Despacho profesional	
	5	Hostelería 2	En edificio exclusivo
	6	Espectáculos	En edificio exclusivo
III	Uso Equipamiento		
	1	Todos	100% en edificio exclusivo
IV	Uso Industrial		
	1	Taller	Exclusivamente en planta baja
	2	Almacén	Exclusivamente en planta baja
V	Uso Espacios Libres		
	1	Todos	En espacios no edificados
VI	Uso Servicios urbanos		
Usos PROHIBIDOS			
El resto de los usos no recogidos como Predominante o Compatible			

Art. 4. Condiciones de edificación

Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima en cada parcela es el resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros multiplicados de superficie ocupable y altura que regulan esta ordenanza, o la existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles.

Altura máxima de fachada

Según número de plantas, indicado en los planos de ordenación. Estas alturas serán máximas en todas las fachadas. Con carácter general se establece una altura máxima de 2 plantas (B+I) y 6,30 m, que puede alcanzar las 3 (B+II) y 9,10 m en parcelas donde se indica expresamente. La altura máxima de las edificaciones complementarias será de una planta.

Altura máxima de fachada
Según condiciones generales.

Cuerpos volados y elementos salientes
Según condiciones generales.

Pendiente de Cubierta
Pendiente máxima será de 35º. En rehabilitaciones se conservará la pendiente y volumetría existentes. No se permitirán cambios de pendiente, ni cubierta plana.

Art. 5. Condiciones de composición y composiciones estéticas

Se prohíbe la descomposición de la planta baja en semisótano y entresuelo, así como los áticos y sobreáticos. Se permite la ocupación del espacio bajo cubierta, según condiciones generales. La iluminación del bajo cubierta se efectuará con lucernarios tipo velux situados en el plano del faldón. Los ejes de dichos lucernarios se situarán alineados con los huecos de fachada.

Las plantas bajas mantendrán unidad compositiva con el resto de la fachada. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de esos elementos a su estado original.

Barandillas

Únicamente se admitirán barandillas de protección de cerrajería de tipo tradicional, en color oscuro, y tendrán dominante compositiva vertical, pudiendo formar dibujos al modo de los tradicionales en la zona. En los casos de sustitución de edificaciones se recuperarán las barandillas tradicionales existentes que cumplan las condiciones de seguridad exigibles.

Fachada

Los materiales de fachada, cerramientos de parcelas y cubierta serán los tradicionales del entorno (Ver condiciones estéticas generales) Se mantendrá el orden compositivo y proporciones generales de los edificios del entorno, con predominio del macizo sobre el hueco, que tendrán preferentemente proporción vertical.

Carpinterías

Se prohíbe expresamente el uso de carpinterías de aluminio en su color natural, y de ladrillo hueco visto o ladrillo no tratado

Elementos ornamentales

Los dinteles, molduras, jambas, cornisas o elementos constructivos u ornamentales existentes de piedra natural, se conservarán en sus condiciones y posición en todos los casos.

Medianeras

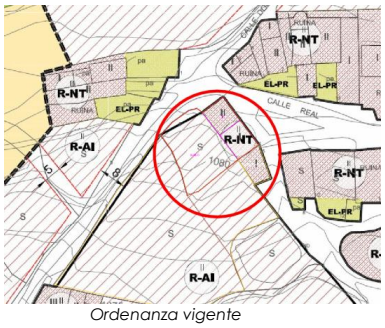
El tratamiento de las posibles medianerías será en cuanto a materiales y construcción, análogo al de las fachadas.

Cubierta

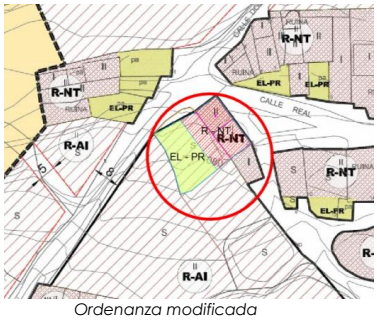
La cubierta será en todos los casos, inclinada, y de teja curva en color rojo. Se prohíben las cubiertas planas y petos en aleros.

	ORDENANZA VIGENTE	**ORDENANZA MODIFICADA**	
SUPERFICIE OCUPABLE	La superficie máxima ocupada por la edificación principal, con independencia de su posición dentro de la parcela, será la definida en los planos de ordenación. En el espacio de la parcela no definido como R-NT se considera con ordenanza EL-PR **117 m²**	La superficie máxima ocupada por la edificación principal, con independencia de su posición dentro de la parcela, será la definida en los planos de ordenación. En el espacio de la parcela no definido como R-NT se considera con ordenanza EL-PR **196,27 m²**	SE MODIFICA
	Según número de plantas, indicado en los planos de ordenación. Estas alturas	Según número de plantas, indicado en los planos de ordenación. Estas alturas	

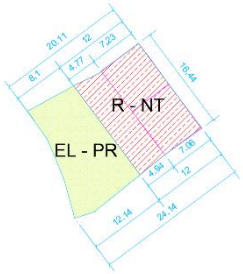
ALTURA	serán máximas en todas las fachadas. Con carácter general se establece una altura máxima de 2 plantas (B+I) y 6,30 m, que puede alcanzar las 3 (B+II) y 9,10 m en parcelas donde se indica expresamente. La altura máxima de las edificaciones complementarias será de una planta.	serán máximas en todas las fachadas. Con carácter general se establece una altura máxima de 2 plantas (B+I) y 6,30 m, que puede alcanzar las 3 (B+II) y 9,10 m en parcelas donde se indica expresamente. La altura máxima de las edificaciones complementarias será de una planta.	NO SE MODIFICA
EDIFICABILIDAD	La edificabilidad máxima en cada parcela es el resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros multiplicados de superficie ocupable y altura que regulan esta ordenanza, o la existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles.	La edificabilidad máxima en cada parcela es el resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros multiplicados de superficie ocupable y altura que regulan esta ordenanza, o la existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles.	NO SE MODIFICA
VOLUMETRÍA	Artículo 133. Cuando en una misma parcela se ejecuten, junto con la edificación principal, alguna de las edificaciones complementarias permitidas en la presente normativa, se potenciará la reproducción de la solución tradicional de cubrición de ambas piezas mediante la prolongación, en un plano único, del faldón de cubierta de la edificación principal, garantizando el cumplimiento de los límites generales de altura de cornisa y pendientes de cubierta de la edificación. La edificación complementaria contará con una única planta, con independencia de su altura máxima, no pudiendo ser subdividido el espacio interior mediante forjados.	Artículo 133. Cuando en una misma parcela se ejecuten, junto con la edificación principal, alguna de las edificaciones complementarias permitidas en la presente normativa, se potenciará la reproducción de la solución tradicional de cubrición de ambas piezas mediante la prolongación, en un plano único, del faldón de cubierta de la edificación principal, garantizando el cumplimiento de los límites generales de altura de cornisa y pendientes de cubierta de la edificación. La edificación complementaria contará con una única planta, con independencia de su altura máxima, no pudiendo ser subdividido el espacio interior mediante forjados.	NO SE MODIFICA



Ordenanza vigente



Ordenanza modificada



Ordenanza modificada

5.6 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El cambio de las determinaciones de ordenación detallada, señaladas con anterioridad, del Estudio de Detalle no modifica el modelo territorial propuesto ni los instrumentos de ordenación del territorio ni la ordenación general vigente.

5.7 EMISIÓN DE INFORMES PREVIOS

5.7.1 Trámite ambiental

De acuerdo a la Ley 5/1999, modificada por la Ley 4/2008, y según el artículo 52,

1. *Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiendo como tales:*

a) *Los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, en todo caso.*

b) *Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:*

1.º *Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.*

2.º *Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.*

3.º *Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.*

***4.º** Que se incremente más de un 20 % la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.*

***2.** Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 o en suelo rústico con protección natural, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano.*

***3.** Reglamentariamente se adaptarán al planeamiento urbanístico los procedimientos de evaluación ambiental y evaluación de impacto ambiental previstos en la legislación sectorial.*

En el caso de este Estudio de Detalle, no concurre en ninguna de las circunstancias señaladas en el artículo 52, anteriormente citado.

5.7.2 Orden FYM/238/2016, de 4 de abril

La ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre **emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos urbanístico** indica que:

Artículo 2.- Solicitud de informes.

Deben de solicitarse dentro del siguiente lapso temporal, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga otra cosa:

- *A partir del momento en que el instrumento se encuentre «dispuesto para su aprobación inicial»*
- *Y previamente a la adopción del acuerdo de aprobación inicial.*

Artículo 3. Planeamiento general.

Respecto del planeamiento general y sus revisiones, deben solicitarse:

a) En todo caso:

1. *Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que se solicitará: 1*
   - *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.*
   - *Al centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.*
2. *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.*
   - *A la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, cuando se trate de municipios con población superior a 20.000 habitantes.*
3. *Informe de la Agencia de Protección Civil (Consejería de Fomento y Medio Ambiente).*
4. *Informe de la Subdelegación del Gobierno.*
5. *Informe de la o de las confederaciones hidrográficas sobre cuyas cuencas se extienda el término municipal.*
6. *Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.*
7. *Informe de la Diputación Provincial.*

b) Solamente cuando en el término municipal existan:

1. *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. *Tramos de carreteras de titularidad de la Comunidad de Castilla y León: Informe del Servicio Territorial de Fomento.*
3. *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. *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. *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, Soria, Segovia y Soria) u Occidental (provincias de León, Palencia, Salamanca, Valladolid y Zamora).*
6. *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. *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. *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.*

c) *Los demás informes que deban ser solicitados por disponerlo así los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento sectorial y planeamiento urbanístico vigentes, en sus correspondientes ámbitos de aplicación.*

Según el *Artículo 4. Planeamiento de desarrollo* de la citada Orden, deben solicitarse los informes citados en el *Artículo 3 Planeamiento general*, con las excepciones marcadas en el artículo 4:

> ***Artículo 4. Planeamiento de desarrollo.***
>
> *Respecto del planeamiento de desarrollo, deben solicitarse los informes señalados en el artículo 3, con las siguientes excepciones:*
>
> *a) Los informes señalados en la letra b) sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito del instrumento de que se trate, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.*
>
> *b) El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando se afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento).*
>
> *c) El Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo solo es exigible cuando se afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento).*

5.8 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

En cumplimiento del *artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León* procede a la *suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1°, 2°, 3° y 4° de la letra a) y 1° y 2° de la letra b) del artículo 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, **en el área donde se alteren las determinaciones de ordenación a que hace referencia el presente Estudio de Detalle planteado.**

Se estará a lo dispuesto en todo lo referente al citado artículo 156 que entre otros aspectos tiene en cuenta que no afecta a *actos del suelo conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión (artículo 156, apartado 3.b).*

El presente documento es copia de su original del que es Autor el Arquitecto que suscribe. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Canredondo de la Sierra, a 11 de agosto de 2026

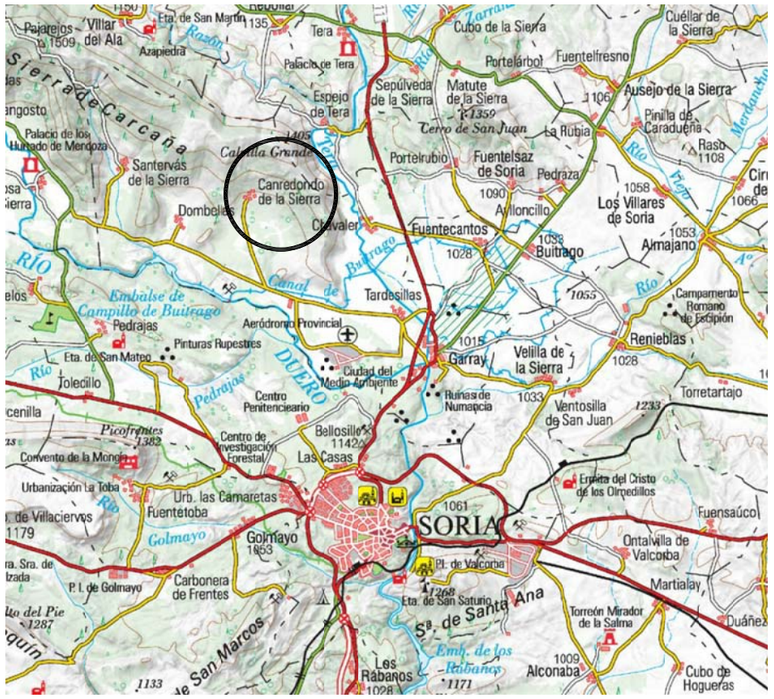


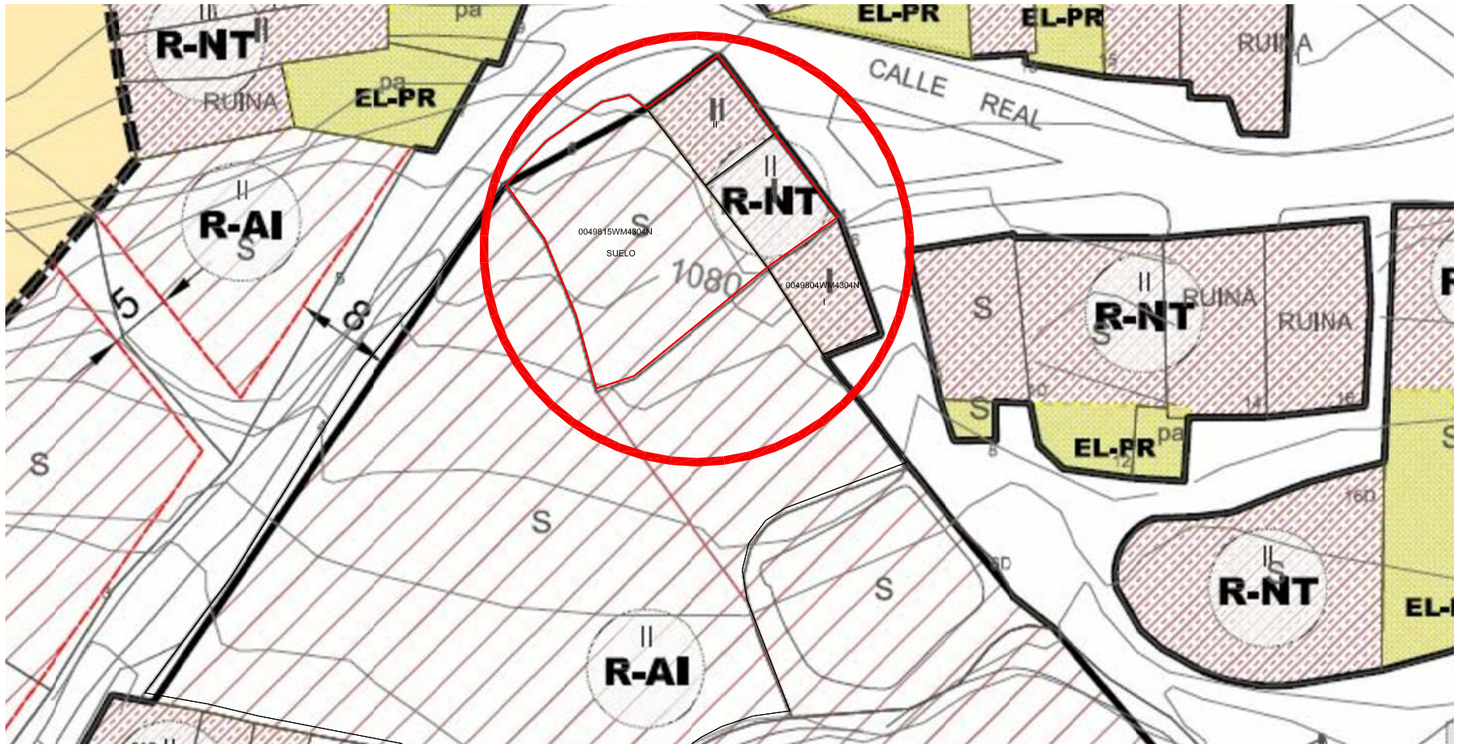
Fdo. Cristina Bonet Llull y Félix Escalas Van Nouhuys

Fdo. Miguel Ángel Molinos Esteban, arquitecto

6 PLANOS

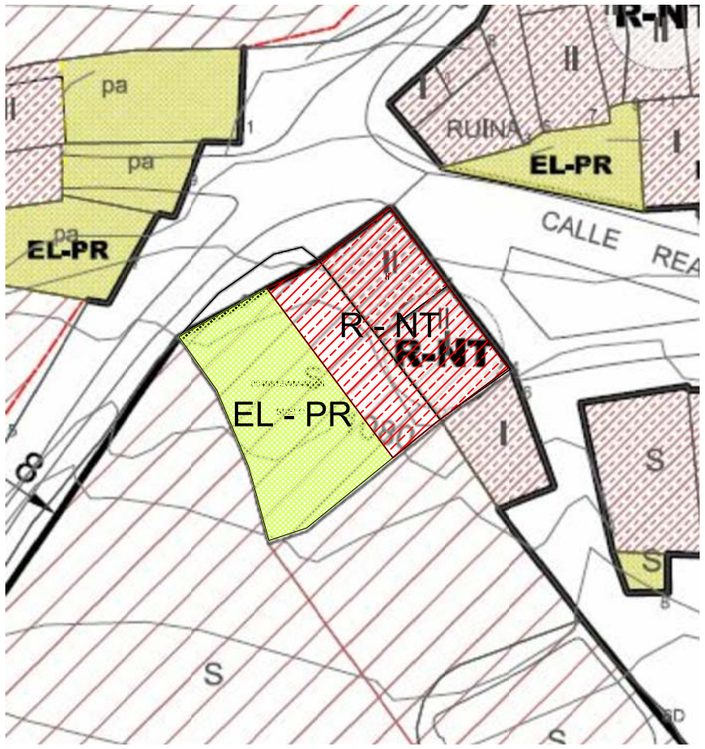
Nº	PLANO DE:	ESCALA
01	SITUACIÓN, PNOA Y CATASTRO	S/PLANO
02	PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA	1/500


Sierra de Carcaña
Cañada Grande
Canredondo de la Sierra
Dombellas
Chevalier
Santervás de la Sierra
Palacio de los Hurtado de Mendoza
Fuentecantos
Tardesillas
Aeródromo Provincial
Pedrajas
Pinturas Rupestres
Eta. de San Mateo
Jolecillo
Embalse de Campillo de Buitrago
Canal de Buitrago
Río Duero
Río Pedrajas
Río Golmayo
Río Franco
Río Merdancho
Río Razón
Río Tera
Río Escalote
Río Buitrago
Río Revinuesa
Río Caracena
Río Talegones
Río Valdelubiel
Río Valdelagua
Río Valdelavilla
Río Valdelaguna
Río Valdelaguna
Río Valdelaguna

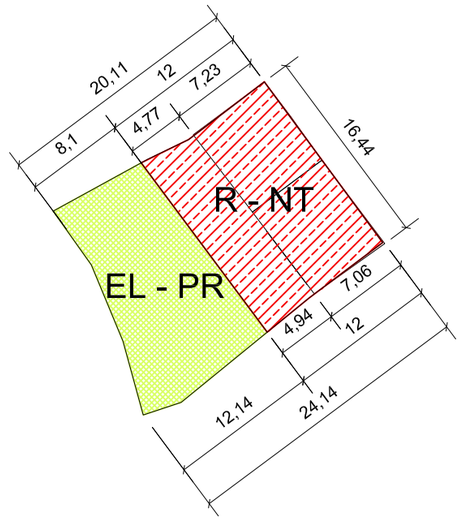


ORDENANZA ACTUAL

e: 1/500



MODIFICACIÓN DE ORDENANZA e: 1/500



Superficie de Parcela según Plano de Ordenación: 367,66 m^2
Superficie Residencial Núcleo Tradicional (R - NT): 196,27 m^2
Superficie Espacio Libre Privado (EL - PR): 171,39 m^2

Ordenanzas de Edificación

III / R-NT / XX2 — Altura plantas o # s/ordenanza / Ordenanza / Instrumento asumido

R-NT	Residencial Núcleo Tradicional	R-AS	Residencial Planeamiento Asumido P2-2
R-NR	Residencial Núcleo Rural	R-AS	Residencial Planeamiento Asumido P3
R-BL	Residencial Bloque	I-IT	Industrial Industria Taller
R-AI	Residencial Unifamiliar Aislada	I-UR	Industrial Industria Urbana
R-PA	Residencial Unifamiliar Pareada	EL-PR	Espacio Libre Privado
R-AD	Residencial Unifamiliar Adosada	T-GE	Terciario General
EQ-PU	Equipamiento Público	EQ-PR	Equipamiento Privado
SU-PU	Servicios urbanos públicos		Viario público
EL-PU	Espacio Libre Público	VP-ZE	Viario público zonas estaciales

C/ Real 2-4, Canredondo de la Sierra

Ref. Catastral: 0049815WM4304N0001RY

Ocupación de parcela: La superficie máxima ocupada por la edificación principal, con independencia de su posición dentro de la parcela, será la definida en los planos de ordenación.

En el espacio de la parcela no definido como R-NT se considera con ordenanza EL-PR

Edificabilidad máxima: La edificabilidad máxima en cada parcela es el resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros multiplicados de superficie ocupable y altura que regulan esta ordenanza, o la existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles.

La Ordenanza queda definida en las Normas Urbanísticas Municipales de Garray, en el Título III Determinaciones Urbanísticas Específicas, capítulo 1 Determinaciones Específicas en Suelo Urbano Consolidado, Artículo 154 Ordenanzas de la edificación Residencial.

ORDENACIÓN DETALLADA - ESTUDIO DE DETALLE:
MODIFICACIÓN DE ORDENANZA APLICABLE

SITUACIÓN:
C/ REAL 2-4 , CANREDONDO DE LA SIERRA,42153 (SORIA)

TITULAR DEL ENCARGO:
FELIX ESCALAS VAN NOUHUYS Y CRISTINA BONET LLULL

PLANO DE:
ORDENANZA Y REAJUSTE DE ALINEACIONES

FECHA: AGOSTO 2026

PLANO Nº 02

ESCALA: 1/500

arquiplus rquitectura e ingeniería
MIGUEL ÁNGEL MOLINOS ESTEBAN, ARQUITECTO
Plaza Santa María 2, 1º B
09400 Aranda de Duero - Burgos
947 501 674 677 420 983
Avenida Valladolid 3
42001 Soria
975 660 007
mm@arquiplus.es www.arquiplus.es