

**MODIFICACION PUNTUAL N° 3  
DE LAS NORMAS URBANISTICAS  
DEL MUNICIPIO DE GALINDUSTE  
(SALAMANCA)**

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GALINDUSTE

ARQUITECTO: Héctor Gómez Sánchez N° Colegiado: 3539

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2008

# INDICE

## **1. MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. OBJETO E INICIATIVA
- 1.3. PLANEAMIENTO URBANISTICO Y FUNDAMENTOS LEGALES DE APLICACIÓN
- 1.4. TRAMITACION, PUBLICACION Y EFECTOS DE LA APROBACION

## **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 2.1. AMBITO AFECTADO. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA
- 2.2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION Y ACREDITACION DE SU INTERES PÚBLICO
- 2.3. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION EN LA ORDENACION GENERAL DEL MUNICIPIO
- 2.4. CONCLUSION

## **3. ANEXO FICHAS URBANISTICAS**

- A. FICHA URBANISTICA VIGENTE
- B. FICHA URBANISTICA PROPUESTA

## **1. MEMORIA INFORMATIVA**

## **1. MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.1. ANTECEDENTES**

Galinduste se encuentra situado al Este de la provincia de Salamanca, ligeramente al Sur de una línea imaginaria que dividiere por su centro esta provincia. Está a 41 kms. de la capital de la provincia, en la Carretera de Bercimuelle a Armenteros, formando parte del partido judicial de Alba de Tormes.

La posición geográfica del núcleo es la siguiente:  
Paralelo 40°40´; Meridiano 1°50´ y Altitud 944 metros.

La superficie del término municipal es de 31,16 km<sup>2</sup>. El término municipal es atravesado por las siguientes vías de comunicación:

- CV-40 de Alba de Tormes a Pelayos, desde el punto kilométrico 15,700 hasta el 21,900.
- CV-176 de Armenteros a La Maya, desde el punto kilométrico 7,500 al 11,700.

### **1.2 OBJETO E INICIATIVA**

El presente documento tiene por objeto la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Galinduste, con el fin de suprimir los retranqueos obligatorios a linderos en el caso de Edificaciones Básicas en el Suelo Urbano de Ensanche por Existencia de Servicios.

La iniciativa para la elaboración de la presente modificación es del propio Ayuntamiento de Galinduste.

### **1.3. PLANEAMIENTO URBANISTICO Y FUNDAMENTOS LEGALES DE APLICACIÓN**

El municipio de Galinduste cuenta con Normas Urbanísticas Municipales en vigor redactadas por el Arquitecto Ramón Peláez Pezzi que fueron aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el 16 de junio de 2005, publicadas en el BOCYL el 17 de agosto de 2005, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca el 1 de septiembre de 2005. Existen también dos Modificaciones Puntuales de las mismas y una Corrección de Errores, por lo que esta Modificación Puntual sería la tercera.

La Disposición Transitoria Cuarta del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece respecto a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, la posibilidad de ser modificados según el

procedimiento previsto para modificar las Normas Urbanísticas Municipales, respetando lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento de Urbanismo.

Las modificaciones de las Normas Urbanísticas Municipales se rigen por lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, desarrollado en los artículos 167, 169, 170, 171, 172 y 173 del Decreto 22/2004, de 29 de Enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **1.4. TRAMITACION, PUBLICACION Y EFECTOS DE LA APROBACION**

Según el artículo 169 del Reglamento Urbanístico de Castilla y León (Apartado 4) *“la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los elementos que se modifican”*.

Dicho procedimiento se establece en los artículos 52, 53 y 54 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; en la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, que modifica entre otros el artículo 52 de la misma; y se desarrolla en los artículos 153 y siguientes hasta el 162 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Según la legislación anteriormente señalada, el proceso de tramitación es el siguiente. Previamente a la aprobación inicial de esta modificación puntual, el Ayuntamiento deberá recabar los informes previos pertinentes según el artículo 52 del LUCyL, modificado por la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999; y desarrollados por el artículo 153 del RUCyL.

Posteriormente se presentará la Modificación Puntual de las Normas para su Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento.

En caso de dar su conformidad, debe abrirse un período de Información Pública, conforme al artículo 142 de la LUCyL.

Las alegaciones serán informadas por el equipo redactor y sometidas a la aprobación del Ayuntamiento, procediendo en su caso a la introducción de las modificaciones. Si estas fueran sustanciales, se iniciaría un nuevo período de exposición pública.

El documento resultante después del período de información pública y de las alegaciones se someterá a la Aprobación Provisional del Ayuntamiento. Posteriormente, el expediente será sometido a la Aprobación Definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Una vez acordada su aprobación, la Comisión procederá a su publicación conforme al Art. 61 de la LUCyL.

Dicho documento tendrá vigencia indefinida (art. 56 de la LUCyL), entrando en vigor a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (art. 60 de la LUCyL), y siendo vinculante tanto para particulares como para la Administración (art. 62 de la LUCyL).

## **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **2.1. AMBITO AFECTADO. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA**

El ámbito afectado por la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales sería todo el Suelo Urbano de Ensanche por Existencia de Servicios.

Mediante esta Modificación Puntual lo que se pretende es que en los casos de Edificación Básica dentro de esta Clasificación de Suelo, no haya retranqueos obligatorios ni a fachada ni al resto de linderos, de modo que sean optativos.

#### **2.2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION Y ACREDITACION DE SU INTERES PÚBLICO.**

Los motivos por los que se propone la supresión de los retranqueos obligatorios son varios:

- Dentro del Suelo Urbano de Ensanche por Existencia de Servicios hay parcelas de reducidas dimensiones que debido a la obligatoriedad de retranqueos, las posibilidades de edificación en ellas son limitadas o nulas.
- Este problema se ve agravado en determinadas zonas, como por ejemplo en las parcelas que dan a carreteras con distancias de alineación de 12 metros a eje de las mismas, lo que reduce aún más las posibilidades de edificación.
- La supresión de retranqueos obligatorios a linderos y fachada dará una mayor flexibilidad a los propietarios a la hora de distribuir la edificación dentro de sus parcelas. En caso de querer abrir luces, lógicamente deberán cumplirse los retranqueos obligatorios.

- Únicamente se modifica el parámetro de los retranqueos, lo que no afecta a los demás, por lo que no se produce un aumento de edificabilidad, ni de número de viviendas, ni de ocupación, ni de alturas. Se mantienen inalterables el resto de las condiciones existentes para cada tipo de suelo en la Normas Urbanísticas Municipales vigentes. Por tanto, en cumplimiento del Artículo 173 del RUCyL, no es preciso realizar reservas de suelo ya que no se aumenta ni el volumen edificable ni el número de viviendas.

Entendemos que es una modificación por el bien del municipio, sin carácter lucrativo, y por tanto el Promotor de la Modificación es el propio Ayuntamiento.

### **2.3. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION EN LA ORDENACION GENERAL DEL MUNICIPIO**

La modificación propuesta no influye en gran medida en la ordenación general del municipio, ya que únicamente modifica un parámetro en parte del municipio, por lo que su influencia es mínima.

### **2.4. CONCLUSION**

Estimando que este documento se ha redactado conforme a la legislación vigente, se entrega al Ayuntamiento de Galinduste para que proceda a la oportuna tramitación hasta la Aprobación Definitiva del mismo.

Salamanca, Septiembre de 2008  
EL ARQUITECTO

Fdo: Héctor Gómez Sánchez  
Colegiado nº 3539





### **3. ANEXOS FICHAS URBANISTICAS**

A. FICHA URBANISTICA VIGENTE

EDIFICACIÓN BÁSICA

1. MANZANA COMPACTA

TIPO DE SUELO	COMPATIBILIDAD		CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
	SI	NO	Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura	Fondo		
Casco urbano tradicional			Parcelario Catastral. Nuevas parcelaciones:4m long.fachada	No se fija	No permitidos (*)	2m2/m2	7m	20m	(*) Mínimos Código Civil (**) C.U. IV: 3ª planta si resulta del art.36.1a) LUCYL	
Ensanche por consolidación			Parcelario Catastral. Nuevas parcelaciones:4m long.fachada	> 80% del suelo consolidado	No permitidos (*)	2m2/m2	7m	20m	(*) Mínimos Código Civil	
Ensanche por existencia de servicios										

a) Las alineaciones en el núcleo de población se mantendrán sin más retranqueos que los que sean necesarios en calles o plazas porticadas para mantener su continuidad.

b) No se permitirá ninguna construcción de uso residencial cuyas características no sean afines a las tradicionales en el Municipio, a causa de la altura, volumen, color, composición o materiales exteriores.

2. CONJUNTO UNITARIO

TIPO DE SUELO	COMPATIBILIDAD		CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
	SI	NO	Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura	Fondo		
Casco urbano tradicional			Parcela de actuación mínima:250m2/2 módulos	85%	No permitidos (*)	1,5m2/m2	2 plantas 7m	20m	(*) Mínimos Código Civil Número máximo de módulos: 4	
Ensanche por consolidación			Parcela de actuación mínima:250m2/2 módulos	85%	Permitidos (*)	1,5m2/m2	2 plantas 7m	20m	(*) Libertad de disposición. Mínimos: Código Civil. Número máximo de módulos: 6	
Ensanche por existencia de servicios			Parcela de actuación mínima:300m2/2 módulos	80%	3m a fachada	1m2/m2	2 plantas 7m	No se fija	Número máximo de módulos: 8	

3. VOLUMEN EXENTO

TIPO DE SUELO	COMPATIBILIDAD		CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
	SI	NO	Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura	Fondo		
Casco urbano tradicional			Parcela existente en uso de equipamiento ó 500m2	La existente o un 80%	Los existentes o 3m	1m2/m2	La existente o 2 plantas y 7m	No se fija		
Ensanche por consolidación			Parcelario Catastral. Nuevas parcelaciones:250m2	80%	Permitidos (*)	0,8m2/m2	2 plantas 7m	No se fija	(*) Libertad de disposición. Mínimos: Código Civil	
Ensanche por existencia de servicios			Parcelario Catastral. Nuevas parcelaciones:300m2	75%	3m	0,75m2/m2	2 plantas 7m	No se fija		

B. FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA

EDIFICACIÓN BÁSICA

1. MANZANA COMPACTA

TIPO DE SUELO	COMPATIBILIDAD		CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
	SI	NO	Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura	Fondo		
Casco urbano tradicional			Parcelario Callesal. Nuevas parcelaciones:4m long.fachada	No se fija	No permitidos (*)	2m2/m2	7m	20m	(*) Mínimos Código Civil (**) C.U. IV: 3ª planta si resulta del art.36.1a) LUCYL	
Ensanche por consolidación			Parcelario Callesal. Nuevas parcelaciones:4m long.fachada	> 80% del suelo consolidado	No permitidos (*)	2m2/m2	7m	20m	(*) Mínimos Código Civil	
Ensanche por existencia de servicios										

a) Las alineaciones en el núcleo de población se mantendrán sin más retranqueos que los que sean necesarios en calles o plazas porticadas para mantener su continuidad.

b) No se permitirá ninguna construcción de uso residencial cuyas características no sean afines a las tradicionales en el Municipio, a causa de la altura, volumen, color, composición o materiales exteriores.

2. CONJUNTO UNITARIO

TIPO DE SUELO	COMPATIBILIDAD		CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
	SI	NO	Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura	Fondo		
Casco urbano tradicional			Parcela de actuación mínima:250m2/2 módulos	85%	No permitidos (*)	1,5m2/m2	2 plantas 7m	20m	(*) Mínimos Código Civil Número máximo de módulos: 4	
Ensanche por consolidación			Parcela de actuación mínima:250m2/2 módulos	85%	Permitidos (*)	1,5m2/m2	2 plantas 7m	20m	(*) Libertad de disposición. Mínimos: Código Civil. Número máximo de módulos: 6	
Ensanche por existencia de servicios			Parcela de actuación mínima:300m2/2 módulos	80%	Permitidos (*)	1m2/m2	2 plantas 7m	No se fija	(*) Mínimos Código Civil Número máximo de módulos: 8	

3. VOLUMEN EXENTO

TIPO DE SUELO	COMPATIBILIDAD		CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
	SI	NO	Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura	Fondo		
Casco urbano tradicional			Parcela existente en uso de equipamiento ó 500m2	La existente o un 80%	Los existentes o 3m	1m2/m2	La existente o 2 plantas y 7m	No se fija		
Ensanche por consolidación			Parcelario Callesal. Nuevas parcelaciones:250m2	80%	Permitidos (*)	0,8m2/m2	2 plantas 7m	No se fija	(*) Libertad de disposición. Mínimos: Código Civil	
Ensanche por existencia de servicios			Parcelario Callesal. Nuevas parcelaciones:300m2	75%	Permitidos (*)	0,75m2/m2	2 plantas 7m	No se fija	(*) Mínimos Código Civil	