

**MODIFICACION PUNTUAL
DE LAS
NORMAS URBANISTICAS**

**DEL
MUNICIPIO DE GALINDUSTE**

ENERO 2007

ARQUITECTO

ANGEL CHAMOSO RUBIA

PROMOTOR: FRANCISCO SÁNCHEZ MORETA

INDICE .-

0.- INTRODUCCION

- 0.1 finalidad del Proyecto**
- 0.2 tramitación del documento**
- 0.3 Información pública**
- 0.4 Informe de alegaciones**
- 0.5 Aprobación inicial**
- 0.6 Aprobación definitiva**
- 0.7 Publicación**
- 0.8 Vigencia del Proyecto**
- 0.9 Efectos de la aprobación**
- 0.10 vinculación**

1 MEMORIA VINCULANTE

- 1.1 Descripción de los terrenos afectados**
- 1.2 Justificación de la conveniencia de la modificación**
- 1.3 Análisis de la influencia de la modificación**

2.- ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION

3.- PLANOS

- PLANO 1.- SITUACION ACTUAL EN EL PLANEAMIENTO**
- PLANO 2 .- PLANEAMIENTO PROPUESTO**

0.- INTRODUCCION

0-1 FINALIDAD DEL PROYECTO.-

El presente proyecto persigue la redacción de una modificación puntual de las Normas Urbanísticas de Planeamiento del municipio de Galinduste

0.2 TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.-

Una vez redactado el Proyecto de MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS y de ser de conformidad del Ayuntamiento, se procederá a la Aprobación Inicial, diligenciando el secretario todos los planos y documentos que se someten a aprobación.

0.3 INFORMACION PUBLICA

Mediante la inserción en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, en el de la Provincia y en al menos uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, se inicia el periodo de información pública del proyecto aprobado, por el plazo de un mes mínimo y máximo de tres meses, para que pueda ser examinado por los interesados, presentando las alegaciones que estimen oportunas, en su caso, suspendiendo el otorgamiento de licencias.

Además de lo prescrito en la legislación del Estado, una vez aprobado inicialmente esta modificación puntual de las Normas subsidiarias de planeamiento, se remitirá a las Administraciones del Estado y de la Comunidad Autónoma, a la Diputación

provincial y al Registro de la Propiedad, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan. (art 52 Ley de Urbanismo de Castilla y León).

0.4 INFORME DE ALEGACIONES

Las alegaciones presentadas son informadas por el Equipo redactor y sometidas a la aprobación del Ayuntamiento, procediendo en su caso a la introducción de las modificaciones, si estas fuesen sustanciales, se iniciará un nuevo periodo de información pública

0.5 APROBACION PROVISIONAL

El documento resultante se someterá a la aprobación provisional del Ayuntamiento, diligenciando el secretario todos los planos y documentos que se someten a aprobación provisional .

0.6 APROBACION DEFINITVA

El expediente, se somete a la Aprobación Definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo. (art. 54 Ley de Urbanismo de Castilla y León).

0.7 PUBLICACION

Acordada la Aprobación Definitiva del proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento por la Comisión Territorial de Urbanismo, este procederá a la publicación, en el Boletín Oficial de Castilla y León y en el de la Provincia, del acuerdo de aprobación, notificándose a la Administración del Estado,

a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personaran durante el periodo de información pública . (art. 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

0.8 VIGENCIA DEL PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS N.N.S.S.

El presente documento, una vez aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo tendrá vigencia indefinida, pudiendo la Administración pública competente proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante el procedimiento de revisión o modificación, regulado en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

0.9 EFECTOS DE LA APROBACIÓN .

El presente proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado definitivamente, entrará en vigor a partir del día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.(art. 60 Ley de Urbanismo de Castilla y León)

El presente documento será público y cualquier persona lo podrá consultar en el Ayuntamiento pudiendo los particulares solicitar informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable .

0.10 VINCULACION

El presente Proyecto de modificación puntual será vinculante para los particulares al igual que para la Administración, todos los cuales quedarán obligados al cumplimiento de las determinaciones del Proyecto.(art. 62 Ley de Urbanismo de Castilla y León) .

La presente modificación puntual de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO del municipio de Galinduste, hacen referencia a la modificación del trazado del perímetro Urbano en una zona del municipio en la carretera en la salida hacia Armenteros

1.- MEMORIA VINCULANTE

1.1 DESCRIPCION DE LOS TERRENOS AFECTADOS

Los terrenos afectados por la presente modificación Puntual de las Normas Subsidiarias municipales se encuentran emplazados al Noreste del núcleo municipal de Galinduste con las siguientes delimitaciones.

Norte: con suelo rústico de propiedad privada, siendo el propietario, el mismo que el promotor de la presente modificación (Francisco Sánchez Moreta)

Sur : con regato próximo a la carretera en su salida hacia Armenteros.

Este : con suelo rústico de propiedad privada

Oeste: con suelo rústico de propiedad privada.

Desde el punto de vista topográfico, el terreno presenta una ligera pendiente hacia la carretera, presentando en su geometría una forma triangular .

El terreno objeto de la presente modificación puntual es de propiedad privada y se encuentra delimitado dentro del perímetro urbano, en la categoría de suelo urbano consolidado de ensanche por existencia de servicios.

La configuración actual sobre el planeamiento municipal del terreno en cuestión (plano nº 1), consiste en un terreno de forma triangular y cuyo lado más largo se presenta paralelo al regato, el cual dispone de una servidumbre de 10 metros que forma la alineación oficial de la parcela; de esta forma se dispone de un terreno urbano que dada su geometría triangular ofrece dificultades de aprovechamiento en las zonas de ángulos agudos; el terreno así dispuesto ofrece un fondo edificatorio máximo en el lado izquierdo, que va decreciendo hacia la derecha hasta convertirse en fondo cero , lo cual imposibilita cualquier edificación razonable en esta zona, teniendo en cuenta además la obligatoriedad de retranqueo de 3 metros.

La intención del propietario es la segregación del terreno urbano en tres solares de igual superficie para los tres hijos, esta segregación da como resultado que las parcelas de los extremos tengan una mala forma para el desarrollo de una vivienda unifamiliar, razón por la que se propone un trazado más rectangular del terreno urbano.

1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La razón por tanto de la presente modificación consiste en reorganizar la geometría del terreno urbano, efectuando un pequeño cambio en el trazado del perímetro urbano, de tal forma que ofrezca una posibilidad de construcción de las tres viviendas más razonable; de esta forma el fondo edificable es mayor en todo el frente del terreno, permitiendo de esta forma una parcelación mucho más adecuada a las posibilidades de edificación.

La actuación no afecta a ningún otro propietario puesto que todo el terreno afectado por la presente modificación es propiedad del promotor de la misma

Propiedad : Francisco Sánchez Moreta, con D.N.I. 7.744.122

Parcela: polígono 3, Tomo 1191, dimensión 11.850 m2.

1.3.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La actuación no afecta a ningún otro propietario puesto que todo el terreno afectado por la presente modificación es propiedad del promotor de la misma. La nueva ordenación propuesta para la parcela no influye en gran medida en el ordenamiento general del municipio dada su carácter de dimensión reducida.

La parcela urbana actual dispone de 1.500 metros cuadrados.

La parcela urbana propuesta es de 3.300 metros cuadrados.

Este incremento de superficie no va a suponer aumento en el aprovechamiento de la parcela puesto que se propone corregir los parámetros de edificación para que la edificabilidad existente no se incremente; dichos parámetros de edificación se describen en el cuadro siguiente, donde se aprecia que no se trata de sacar más aprovechamiento al terreno, sino mejor condiciones de construcción.

2.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

2.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

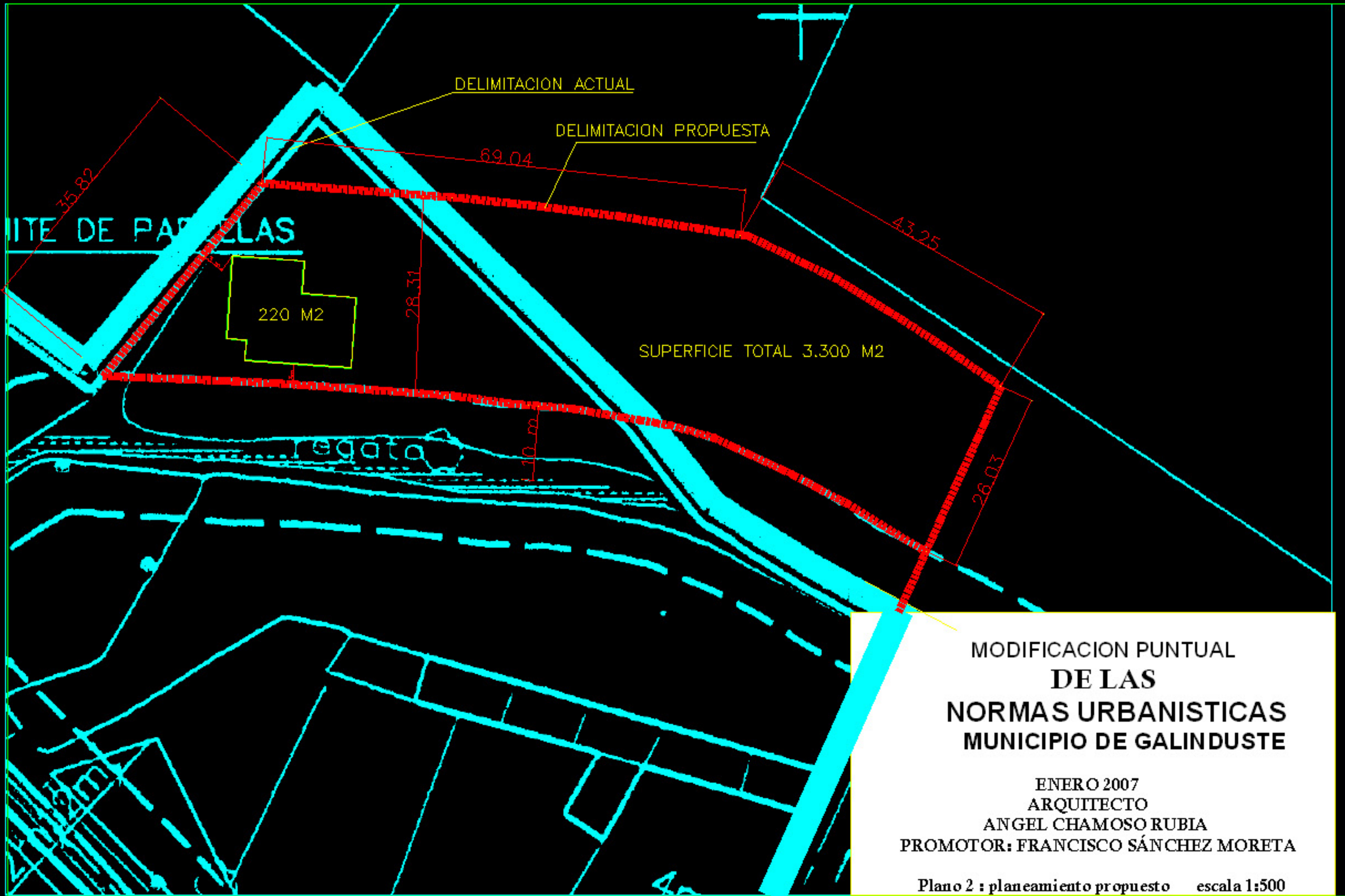
.- Normas de Edificación.- para el suelo Urbano de ensanche por existencia de servicios según las Normas Urbanísticas municipales de Planeamiento las cuales quedan vigentes en esta modificación puntual.

- 1.- PARCELA MINIMA : parcelario catastral, 300 m2 en nuevas parcelaciones
- 2.-Retranqueos : 3 metros
3. Edificabilidad :0.75 m2/m2
- 4.-Ocupación máxima de parcela 75 %
- 5.- Altura máxima :2 plantas 7 metros

CUADRO COMPARATIVO PROPUESTO PARA LA NUEVA PARCELA DE TERRENO URBANO

	NORMATIVA ACTUAL	NORMATIVA PROPUESTA
Superficie	1.500 m2	3.300 m2
EDIFICABILIDAD	0.75 m2/m2	0.34 m2/m2
APROVECHAMIENTO	1.125 m2	1.125 m2
Parcela mínima	300 m2	550 m2
Nº máximo de solares	1.500/300= 5	5
Nº máximo de viviendas	10 de 110 m2	6 viviendas
Ocupación	75%	0.34 %
Altura máxima	2 p -7 m	2p – 7m

4.- PLANOS



**MODIFICACION PUNTUAL
DE LAS
NORMAS URBANISTICAS
MUNICIPIO DE GALINDUSTE**

ENERO 2007
ARQUITECTO
ANGEL CHAMOSO RUBIA
PROMOTOR: FRANCISCO SÁNCHEZ MORETA

Plano 2 : planeamiento propuesto escala 1:500