

**MODIFICACION PUNTUAL N° 4
DE LAS NORMAS URBANISTICAS
DEL MUNICIPIO DE GALINDUSTE
(SALAMANCA)**

(Refundido para Aprobación Definitiva)

PROMOTOR: D. Mateo Moreta Arroyo

ARQUITECTO: Jose Antonio García Estévez N° Colegiado: 3686

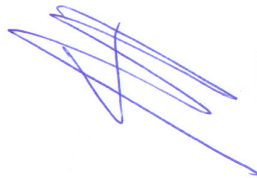
FECHA: NOVIEMBRE 2009

Según acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 22 de junio de 2009, se presenta el refundido de la documentación pertinente para la subsanación de las objeciones enumeradas en la misma.

Para facilitar la verificación de las correcciones efectuadas, se indican los puntos que han sido modificados:

- Los planos no sufren variación alguna.
- El informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio será aportado por la Secretaría del Ayuntamiento de Galinduste como anexo a dicha modificación puntual.
- En la ficha de la Unidad de Desarrollo nº 2, epígrafe 1.5., se ha incluido el índice de integración social del 30%.
- En el epígrafe 1.6., en el apartado quinto, se justifica el artículo 38 de la LUCyL.

Salamanca, Noviembre de 2009
EL ARQUITECTO

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a cursive name.

Fdo: Jose Antonio García Estévez
Colegiado nº 3686

INDICE

1. MEMORIA VINCULANTE

1.1. ANTECEDENTES

1.2. OBJETO E INICIATIVA

1.3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y FUNDAMENTOS LEGALES DE APLICACIÓN

1.4. AMBITO AFECTADO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

1.5. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

1.6. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION Y ACREDITACION DE SU INTERES PÚBLICO. ADECUACION A LA LEGISLACION VIGENTE

1.7. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACION GENERAL DEL MUNICIPIO

1.8. CONCLUSION

2. ANEXOS

FICHAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

3. PLANOS:

- P1. CLASIFICACION Y DELIMITACION DE SUELO URBANO. TIPOS DE SUELO. ALINEACIONES DE CALLES. LOCALIZACION DE LAS PARCELAS AFECTADAS. ESTADO ACTUAL

- P2. JUSTIFICACION DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES. DESCRIPCION DE LAS PARCELAS AFECTADAS

- P3. CLASIFICACION Y DELIMITACION DE SUELO URBANO. TIPOS DE SUELO. ALINEACIONES DE CALLES. PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL. SECTOR DE SUNC Nº 2

1. MEMORIA VINCULANTE

1.1. ANTECEDENTES

Galinduste se encuentra situado al Este de la provincia de Salamanca, ligeramente al Sur de una línea imaginaria que dividiese 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 km². 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

Se redacta la presente Modificación nº 4 de las Normas Urbanísticas Municipales de Galinduste por iniciativa privada, por encargo de Don Mateo Moreta Arroyo con DNI 7954166-F y domicilio en la C/ Salas Pombo 170 1º de Galinduste (Salamanca).

El objeto de la misma es la inclusión de tres parcelas situadas en Suelo Rústico en el Suelo Urbano, debido a que son colindantes con las zonas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado, y a la existencia de servicios. Se pretende incluir las tres en un Sector de Suelo Urbano no Consolidado para su posterior ordenación detallada.

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 tres Modificaciones Puntuales de las mismas (la tercera en tramitación según me informa el Ayuntamiento) y una Corrección de Errores, por lo que esta Modificación Puntual sería la cuarta.

1.4. AMBITO AFECTADO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El ámbito afectado por la presente Modificación son tres parcelas que describimos a continuación:

- Parcela 5098, Polígono 501, con referencia catastral 37143A501050980000BS, de 2498 m² de superficie.
- Parcela 5095, Polígono 501, con referencia catastral 37143A501050950000BI, de 5037 m² de superficie.
- Parcela 5094, Polígono 501, con referencia catastral 37143A501050940000BX, de 2282 m² de superficie.

Entre las tres parcelas suman 9817 m², y actualmente son propiedad de los cónyuges en régimen de gananciales Don Mateo Moreta Arroyo (DNI 7954166-F) y Doña María Dolores García Martín (DNI 7873050-N). Se adjunta escritura de compraventa del año 2008 en Anexos, así como Fichas Catastrales de las mismas.

Respecto a la propiedad de las parcelas en los últimos cinco años, correspondía a las siguientes personas:

- Parcela 5098: Doña Josefa Martín (DNI 7784106-D).
- Parcela 5095: Doña Josefa Martín (DNI 7784106-D), Don Angel Moreta Martín (DNI 7747696-P), y Don Jesús María Moreta Martín (DNI 7793535-P).
- Parcela 5094: Doña Josefa Martín (DNI 7784106-D), Don Angel Moreta Martín (DNI 7747696-P), y Don Jesús María Moreta Martín (DNI 7793535-P).

Las parcelas se encuentran colindantes con el Casco Urbano Tradicional por la zona Este. Las tres son contiguas, con formas irregulares, teniendo cada una su propio acceso desde vía pública.

1.5. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

Mediante la presente Modificación Puntual nº 4 de las Normas Urbanísticas de Galinduste se pretende crear un Sector de Suelo Urbano no Consolidado, que incluiría las tres parcelas anteriormente descritas, que actualmente están clasificadas como Suelo Rústico.

En las Normas Urbanísticas actuales hay un Sector de SUNC denominado UD nº 1 (Unidad de Desarrollo), por lo que el Sector de SUNC propuesto por nosotros tendrá la denominación de UD nº 2, para seguir con la nomenclatura existente en las Normas vigentes. Sus características serán las siguientes:

FICHA UNIDAD DE DESARROLLO N° 2 (SECTOR DE SUNC):

Instrumento de desarrollo:	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
Iniciativa:	Privada
Superficie:	9817 m ²
Uso global:	Residencial
Tipología:	Viv. Unifamiliar o Colectiva
Edificabilidad máxima:	0,50 m ² /m ² (5000 m ² /Ha)
Edificabilidad total máxima del sector:	4908,50 m ²
Densidad mínima:	10 viviendas/Ha
Densidad máxima:	20 viviendas/Ha
Plazo de desarrollo:	8 años
Índice de integración social:	30%

Mediante la presente Modificación, el Suelo Urbano No Consolidado del municipio, que actualmente es de 1,77 Has (pertenecientes a la UD n° 1) se incrementaría en 0,98 Has, por lo que en total habría 2,75 Has.

En cuanto al total del Suelo Urbano, que en la actualidad es de 40,86 Has, se incrementaría en 0,98 Has, convirtiéndose en 41,84 Has.

1.6. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION Y ACREDITACION DE SU INTERES PÚBLICO. ADECUACION A LA LEGISLACION VIGENTE.

Esta modificación se justifica en base a:

- Las tres parcelas pueden ser clasificadas como Suelo Urbano, según el artículo 11 de la Ley 4/2008 de medidas sobre Urbanismo y Suelo, debido a la existencia de servicios y dotaciones en las condiciones en él descritas. En el plano P2 se justifica gráficamente la existencia de los mismos según planos de las Normas Urbanísticas. Igualmente se justifica la existencia y suficiencia de acceso público, abastecimiento de agua y saneamiento en los informes municipales anexos. En cuanto al suministro de energía eléctrica se adjuntará informe de la compañía suministradora.

- Se clasificarán más concretamente como Suelo Urbano No Consolidado, en aplicación del artículo 12 de la Ley 4/2008 de medidas sobre Urbanismo y Suelo, ya que precisará actuaciones de urbanización y obtención de dotaciones urbanísticas mediante cesiones por el cambio de clasificación.

Las parcelas afectadas se agruparán en un sector (del que anteriormente se ha aportado su ficha de características), que posteriormente se ordenará detalladamente mediante un Estudio de Detalle.

- En aplicación del artículo 36 de la Ley 4/2008 de medidas sobre Urbanismo y Suelo, se atiende a los criterios de control de la densidad humana y edificatoria, a la hora de establecer la características del Sector de SUNC, tal y como se recoge en su ficha. Se limita la densidad máxima de las 30 viviendas/Ha permitidas a 20 viviendas/Ha, al considerarse que la permitida es excesiva para un núcleo de población como en el que nos encontramos.

- Se realizarán en la ordenación detallada las reservas de suelo oportunas para las dotaciones urbanísticas, según la LUCyL de 4/2008.

- En cumplimiento del artículo 38 de la LUCyL se reserva el 30% de la edificabilidad residencial prevista para vivienda sometida a un régimen de protección pública.

- En las Normas Urbanísticas vigentes ya se contempla la posibilidad de crecimiento del Casco Urbano Consolidado hacia la dirección que proponemos, mediante la creación de una reserva de calle precisamente en la zona por la que se accede a una de las parcelas implicadas.

- El sector que se plantea es un núcleo de baja densidad poblacional con un límite de 20 viv/Ha, lejos de las 30 viv/Ha que permiten la Ley y el Reglamento.

- La creación de dicho sector generará una oferta alternativa de suelo para el posible establecimiento de nuevos habitantes, lo que sería positivo para el municipio, con el fin de fijar población en un núcleo rural. Además, Galinduste está situado a medio camino entre Salamanca y Guijuelo, los dos principales focos económicos de la provincia, muy próximo a la nueva autovía "Ruta de la Plata", lo que lo hace más atractivo a la hora de recibir nuevos pobladores.

1.7. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACION GENERAL DEL MUNICIPIO

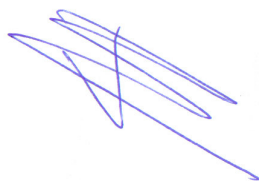
La influencia de esta modificación sobre el modelo territorial es nula, ya que sólo afecta al Término Municipal de Galinduste.

En cuanto a su influencia en la Ordenación General del Municipio, es de carácter leve, ya que afecta a una pequeña parte del mismo, pero que ya se contemplaba como una posible zona de expansión, por lo que dicho crecimiento era previsible. Además, no afecta a terceros, al ser las parcelas de un solo propietario.

1.8. 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, Noviembre de 2009
EL ARQUITECTO

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a cursive, somewhat abstract shape.

Fdo: Jose Antonio García Estévez
Colegiado nº 3686

2. ANEXOS

3. PLANOS