

ESTUDIO DE DETALLE

RECALIFICACIÓN DE **PARCELAS 246 Y 247** EN BO. DEL ESTAL EN SAN MARTIN DE CASTAÑEDA, **DE** **ZONA 1.2 A ZONA 1.2 (III).**

SAN MARTIN DE CASTAÑEDA (Galende)

El documento tiene por objeto aportar la información necesaria para llevar a cabo la **Recalificación** con la finalidad de **ajustar la ordenanza urbanística aplicable a las parcelas Barrio del Estal 246 y 247**, ambas situadas en la localidad de San Martín de Castañeda, modificando su ordenanza detallada desde la actual Ordenanza de aplicación de **Zona 1.2 a Zona 1.2 (III)**, a fin de adecuar su regulación a la realidad edificatoria existente en el entorno inmediato y corregir la incongruencia cartográfica detectada en el planeamiento vigente.

PROPIEDAD: Tomás López Román,

ARQUITECTA: Claudia Morán Juárez,

Nº Colegiada: 12626 COAL

ARQUITECTURASANABRIA

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA	3
1.1. DATOS GENERALES	3
1.2. OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
1.3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS	4
1.4. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE	4
1.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS.....	5
2. MEMORIA VINCULANTE.....	7
2.1. ENCUADRE LEGAL.....	7
2.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	7
2.3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	8
2.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	9
3. CONCLUSION.....	10
4. PLANOS.....	11

- PLANO 0: PLANO SITUACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO
- PLANO 1: PLANO DE ORDENACIÓN PO-02-8.1: ESTADO ACTUAL
- PLANO 2: PLANO PARCIAL DE ORDENACIÓN PO-02-8.1: ESTADO MODIFICADO

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. DATOS GENERALES

Promotor:

Nombre y apellidos: Tomás López Román

DNI:

Domicilio a efectos de notificaciones:

Municipio:

Provincia:

Arquitecta redactora del documento:

Nombre y apellidos: Claudia Morán Juárez

DNI:

Colegiada nº: 12.626 COAL

Dirección profesional: C/ La Plaza 119, El Puente de Sanabria (49350)

1.2. OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento tiene por objeto la redacción de un **Estudio de Detalle** para el ajuste de la ordenación detallada aplicable a las parcelas situadas en el **Barrio del Estal números 246 y 247, en San Martín de Castañeda**, dentro del término municipal de Galende.

Ambas parcelas se encuentran clasificadas por las Normas Urbanísticas Municipales como **suelo urbano consolidado**, estando actualmente incluidas dentro de la **zona de ordenanza 1.2**.

El presente Estudio de Detalle tiene por finalidad **ajustar la ordenanza urbanística de aplicación en dichas parcelas**, pasando de **Zona 1.2 a Zona 1.2 (III)**, permitiendo tres alturas, con el objeto de:

- Adecuar la ordenación urbanística a la **realidad edificatoria consolidada del entorno**.
- Restablecer la **coherencia del frente urbano existente**.
- Corregir una **incongruencia cartográfica detectada en el planeamiento vigente**.

La actuación se limita exclusivamente al ajuste de la **ordenación detallada** en un ámbito reducido, **sin alterar la clasificación del suelo, ni el modelo de ordenación general establecido en las Normas Urbanísticas Municipales**.

1.3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Con fecha **10 de febrero de 2017**, el Ayuntamiento de Galende concedió **licencia urbanística para la construcción de una vivienda unifamiliar** en la parcela situada en el **Barrio del Estal nº 246**, mediante Decreto 12/2017 (Expediente 1418/16).

La licencia autorizó un proyecto de vivienda unifamiliar desarrollado en **tres plantas sobre rasante**, acorde con la tipología edificatoria predominante en el entorno inmediato.

La ejecución de la obra se inició en su momento, ejecutándose la **estructura y envolvente principal del edificio conforme al proyecto aprobado**.

Transcurridos varios años, el promotor solicitó la continuación de las obras, momento en el cual el Ayuntamiento detectó que en la cartografía de las Normas Urbanísticas Municipales la parcela figuraba incluida dentro de la **ordenanza Zona 1.2**, que únicamente permite **dos alturas**, mientras que el proyecto autorizado se ajustaba a una tipología de **tres alturas**.

Dicha circunstancia ha puesto de manifiesto una **discordancia entre la ordenanza representada en la cartografía urbanística y la realidad edificatoria existente en el entorno inmediato**, donde el frente de calle se caracteriza por edificaciones de tres alturas correspondientes a la **ordenanza Zona 1.2 (III)**.

El presente Estudio de Detalle se plantea, por tanto, como instrumento para **ajustar la ordenación detallada de este tramo urbano a la realidad consolidada**, evitando interpretaciones contradictorias del planeamiento.

1.4. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

- Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Normas Urbanísticas Municipales de Galende (aprobación definitiva 17.01.2014).
- Cartografía de Ordenación vigente del núcleo de San Martín de Castañeda.

1.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

- **Parcela 246**: 145 m², con edificación en proceso de construcción, con fase de estructura ejecutada según proyecto autorizado. Parcela que promueve la modificación.
- **Parcela 247**: 247 m², sin edificación ejecutada, continuadora del mismo frente urbano. Parcela afectada por la modificación, puesto que se encuentra en condiciones similares a la anterior y en discordancia con el resto de la calle.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8372007PG8687S0001IW

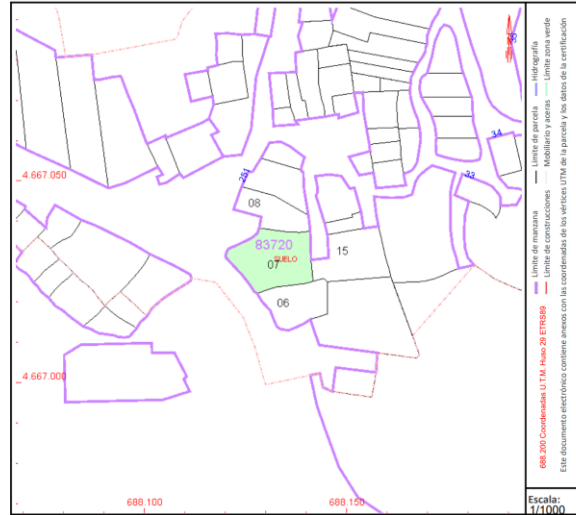
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
BO ESTAL S MARTIN 247 Suelo
49361 GALENDE [ZAMORA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 247 m2
Participación del inmueble: 50,00 %
Tipo:



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"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8372006PG8687S0001XW

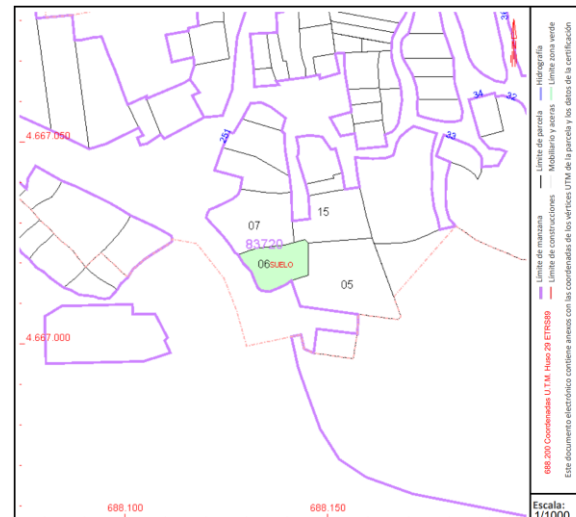
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
BO ESTAL S MARTIN 246 Suelo
49361 GALENDE [ZAMORA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 145 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. ENCUADRE LEGAL

El presente documento se redacta como **Estudio de Detalle**, conforme a lo dispuesto en los **artículos 131 a 134 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**.

Según establece el RUCyL, los Estudios de Detalle tienen por objeto **completar o ajustar las determinaciones de ordenación detallada del planeamiento urbanístico**, pudiendo:

- precisar alineaciones y rasantes
- ordenar volúmenes edificatorios
- ajustar la ordenación detallada en suelo urbano consolidado.

El presente documento se limita a modificar una **determinación de ordenación detallada**, consistente en la ordenanza urbanística de aplicación a un ámbito muy reducido dentro del suelo urbano consolidado.

En consecuencia:

- **no se altera la clasificación del suelo**
- **no se modifica la ordenación general**
- **no se incrementa el aprovechamiento urbanístico global**
- **no se alteran sistemas generales ni dotaciones urbanísticas**

Por tanto, el instrumento adecuado para formalizar este ajuste urbanístico es el **Estudio de Detalle**.

Asimismo, debe indicarse que el ajuste propuesto afecta exclusivamente a la **calificación urbanística dentro del suelo urbano consolidado**, constituyendo una modificación de **determinaciones de ordenación detallada**, conforme a lo establecido en el **artículo 127 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**.

El presente Estudio de Detalle se limita a adaptar la ordenanza urbanística aplicable a un ámbito reducido del núcleo urbano, sin alterar la clasificación del suelo ni las determinaciones estructurantes del planeamiento, por lo que resulta el **instrumento urbanístico adecuado para formalizar dicho ajuste de ordenación detallada**.

2.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El presente Estudio de Detalle se plantea por la **necesidad de restaurar la coherencia urbanística** en un frente consolidado del Barrio del Estal, donde la práctica totalidad de las parcelas situadas en la calle principal se encuentran clasificadas dentro de la ordenanza **Zona 1.2 (III)**, que permite **tres plantas y alturas a cornisa superiores a las de la ordenanza 1.2**.

Sin embargo, las parcelas 246 y 247 aparecen cartografiadas bajo la ordenanza de **Zona 1.2**, lo que supone una **anomalía puntual e injustificada** dentro del tejido urbano. Esta situación ha generado un **conflicto administrativo** cuando el promotor, tras recibir en 2017 una licencia plenamente válida para una vivienda de tres alturas, solicita su continuación años después y se le comunica que la ordenanza consignada en cartografía no permite la edificación ya autorizada y por tanto las alturas construidas, instándole a que modifique la vivienda en proceso de construcción aun habiendo sido autorizada.

La modificación es, por tanto, **oportuna**, al evitar perjuicios innecesarios al administrado, y **conveniente**, al restablecer la homogeneidad normativa, garantizar la coherencia del planeamiento y corregir una incongruencia que afecta a la interpretación de la ordenanza en este tramo de calle.

2.3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ORDENACION PROPUESTA

La ordenación propuesta consiste exclusivamente en **ajustar la ordenanza urbanística aplicable a las parcelas objeto del estudio**, pasando de **Zona 1.2 a Zona 1.2 (III)**.

Este ajuste responde a las siguientes circunstancias urbanísticas:

1. La **morfología edificatoria del entorno** está claramente definida por edificaciones de tres alturas.
2. La **altura a cornisa de las edificaciones colindantes** resulta compatible con la ordenanza Zona 1.2 (III).
3. La vivienda autorizada en la parcela 246 fue proyectada con una **altura aproximada de 8,50 metros**, coincidente con las edificaciones del entorno.
4. El frente urbano presenta una **continuidad volumétrica y tipológica**, que se vería alterada si se mantuviera la limitación de dos alturas exclusivamente en estas parcelas.

El ajuste propuesto:

- **no introduce incremento significativo de edificabilidad**
- **no altera la estructura urbana del núcleo**
- **no afecta a dotaciones urbanísticas**
- **no genera incremento de viviendas significativo**

Se trata por tanto de una **corrección puntual de la ordenación detallada**, destinada a adecuar el planeamiento a la realidad consolidada.

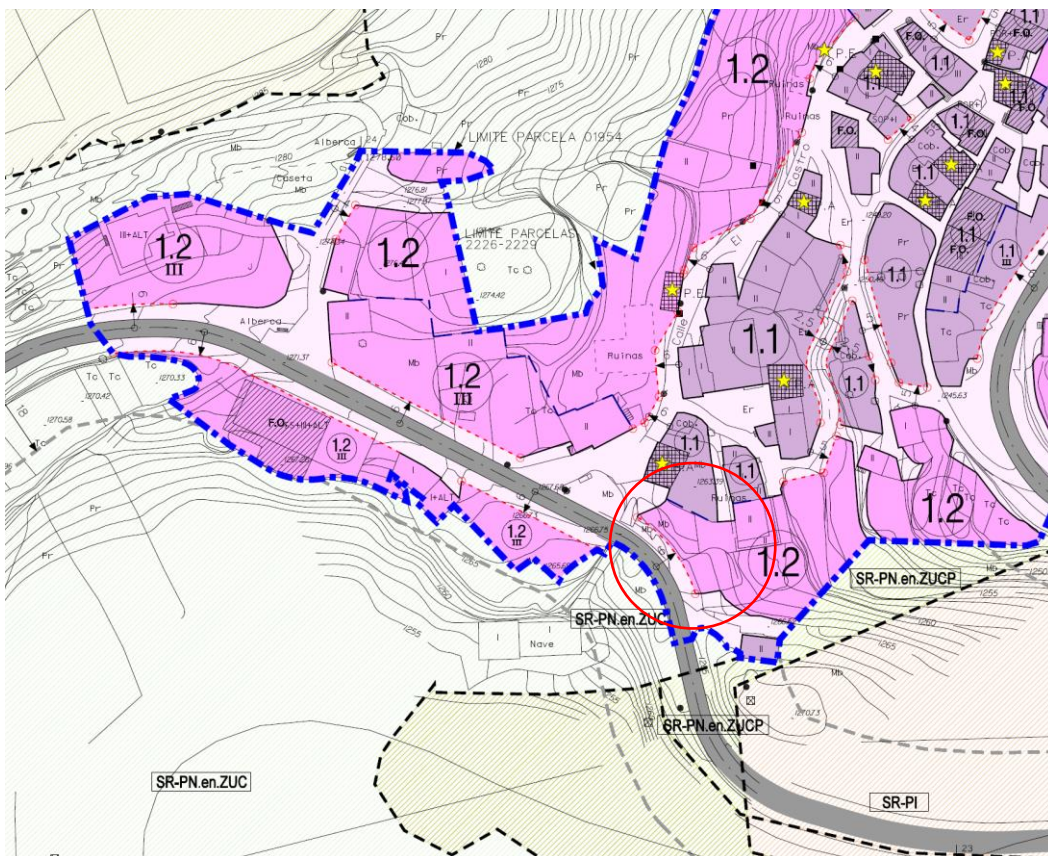
2.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito delimitado por esta modificación puntual afecta únicamente a las dos parcelas siguientes:

- **Barrio del Estal 246**
Ref. catastral: **8372006PG8687S0001XW**
Superficie: **145 m²**
- **Barrio del Estal 247**
Ref. catastral: **8372007PG8687S0001XW**
Superficie: **247 m²**

Se trata de un **tramo lineal y continuo** que conforma el frente principal del Barrio del Estal, colindante con edificaciones de la ordenanza **Zona 1.2 (III)**, a la que ahora se ajustan las parcelas objeto de modificación.

La modificación consiste exclusivamente en **ajustar la ordenanza urbanística de aplicación para estas parcelas**, pasando ambas parcelas de **Zona 1.2** a **Zona 1.2 (III)**, manteniendo inalteradas el resto de determinaciones del planeamiento vigente.



2.5 JUSTIFICACIÓN DE LA NO EXIGENCIA DE RESERVA DE DOTACIONES

De conformidad con lo establecido en el **artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**, las modificaciones del planeamiento urbanístico que supongan incremento de edificabilidad o del número de viviendas deben prever, en su caso, reservas adicionales de suelo destinado a **espacios libres públicos u otras dotaciones urbanísticas**.

En el presente Estudio de Detalle, el ajuste de ordenación detallada propuesto se limita a permitir el desarrollo edificatorio en **tres alturas en lugar de dos**, sin alterar la clasificación del suelo ni introducir cambios sustanciales en los parámetros urbanísticos básicos.

El incremento potencial de volumen edificable derivado de la aplicación de la ordenanza **Zona 1.2 (III)** en las parcelas objeto del estudio resulta **inferior a 500 metros cuadrados de edificabilidad**, y el posible incremento del número de viviendas **no supera las cuatro unidades**.

En consecuencia, conforme al citado artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, **no resulta exigible la previsión de nuevas reservas de suelo destinadas a espacios libres públicos ni a otras dotaciones urbanísticas**, al tratarse de una actuación puntual de escasa entidad que no genera impactos significativos sobre el sistema dotacional municipal.

Por tanto, el ajuste de ordenación detallada propuesto puede tramitarse mediante el presente **Estudio de Detalle**, sin necesidad de establecer reservas adicionales de dotaciones urbanísticas.

3. CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo expuesto en la presente memoria, se concluye que el **ajuste de ordenación detallada propuesto mediante el presente Estudio de Detalle** resulta adecuado desde el punto de vista urbanístico y plenamente compatible con la normativa vigente.

La actuación:

- No altera el modelo territorial del planeamiento
- No modifica la clasificación del suelo
- No introduce incrementos relevantes de aprovechamiento urbanístico
- Se limita a corregir una incongruencia puntual en la ordenación detallada.

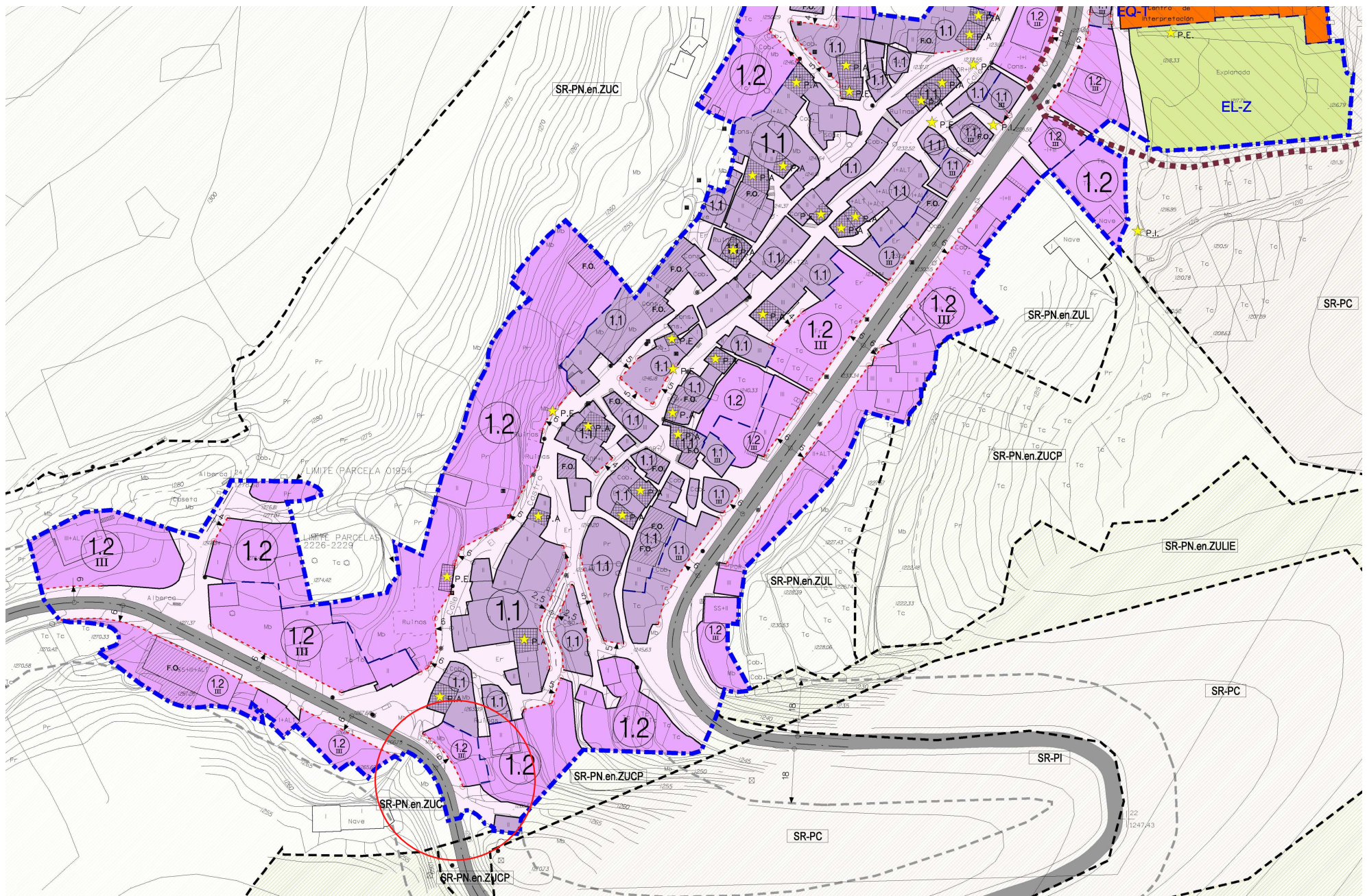
Por todo ello, se eleva el presente **Estudio de Detalle al Ayuntamiento de Galende** para su tramitación y aprobación conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística vigente.

En San Martín de Castañeda, 18 de marzo de 2026

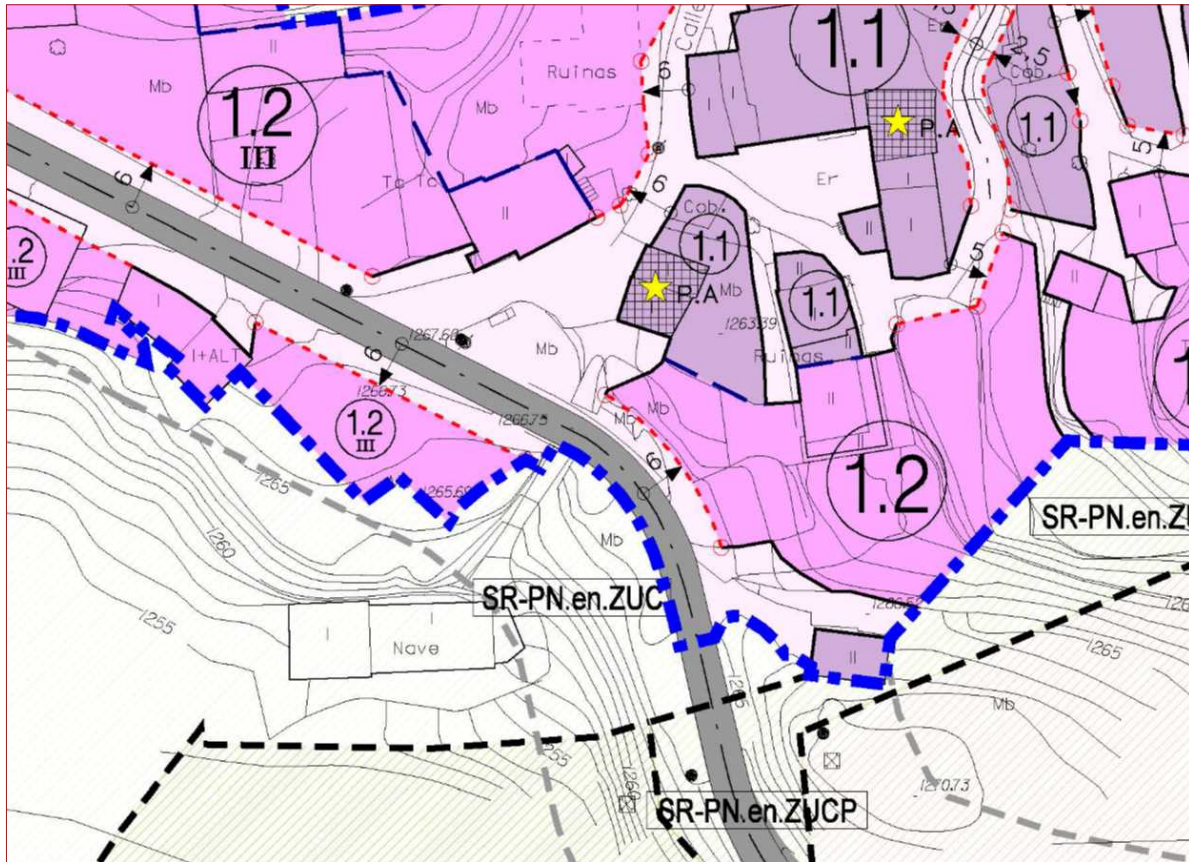
Fdo. Claudia Morán Juárez
Nº Col: 12.626 COAL

4. PLANOS

- PLANO 0: PLANO SITUACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO
- PLANO 1: PLANO DE ORDENACIÓN PO-02-8.1: ESTADO ACTUAL
- PLANO 2: PLANO PARCIAL DE ORDENACIÓN PO-02-8.1: ESTADO MODIFICADO



	PLANO SITUACION DEL ÁMBITO AFECTADO		Plano 0
	ESTUDIO DE DETALLE Ajuste de Ordenación Detallada en Parcelas 246 y 247, de Zona 1.2 a Zona 1.2 (III) en San Martín de Castañeda (GALENDE)		Escala: 1/2.000 18 de marzo 2026
			Claudia Morán Juárez Arquitecta Col. N.º: 12.626 COAL



CLASIFICACION Y GESTION

- ■ ■ ■ SUELO URBANO
- ■ ■ ■ SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - ■ ■ ■ UNIDAD DE NORMALIZACIÓN
- ■ ■ ■ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACION DETALLADA
 - ■ ■ ■ SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- ■ ■ ■ SUELO URBANIZABLE
 - ■ ■ ■ SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACION DETALLADA
 - R RESIDENCIAL
 - I INDUSTRIAL
- SUELO RUSTICO
 - ■ ■ ■ COMUN
 - ■ ■ ■ PROTECCION NATURAL
 - ■ ■ ■ SR-PN.en ESP. NATURALES
 - ■ ■ ■ ZULIE Z. USO LIMITADO INTERES ESPECIAL
 - ■ ■ ■ ZUL Z. USO LIMITADO
 - ■ ■ ■ ZUCP Z. USO COMPATIBLE PASADIZO TRADICIONAL
 - ■ ■ ■ ZUC Z. USO COMPATIBLE
 - ■ ■ ■ SR-PN.mf MONTES FORESTALES
 - ■ ■ ■ SR-PN.p PRADOS Y PRADERAS
 - ■ ■ ■ SR-PN.ca CAUCES Y RIBERAS
 - ● ● ● VIAS PECUARIAS
 - ■ ■ ■ SR-PC PROTECCION CULTURAL
 - ■ ■ ■ Entorno Protección BIC Monasterio San Martín de Castañeda
 - ■ ■ ■ SR-PE PROTECCION ESPECIAL
 - ■ ■ ■ SR-PI PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

SIMBOLOGIA

- ALINEACION EXISTENTE
- - - ALINEACION MODIFICADA
- LIMITE ZONA DE ORDENANZA
- ● ● ● VIA PECUARIA EN SU / SUR
- ■ ■ ■ MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA
- ■ ■ ■ FUERA DE ORDENACION

ORDENANZA

- RESIDENCIAL**
- ZONA 1**
- ■ ■ ■ (11) EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS, NIVEL 1
 - ■ ■ ■ (12) EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS, NIVEL 2
- ZONA DE TRES ALTURAS**
- ■ ■ ■ (11) (12) (13) EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS, NIVEL 3
- ZONA 2**
- ■ ■ ■ (2) EDIFICACION AISLADA
- ZONA 3**
- ■ ■ ■ (31) EDIFICACIONES DE RIBADELAGO DE FRANCO, NIVEL 1
 - ■ ■ ■ (32) EDIFICACIONES DE RIBADELAGO DE FRANCO, NIVEL 2



PLANO DE ORDENACIÓN PO - 02 - 8.1 - ESTADO INICIAL

Plano 1

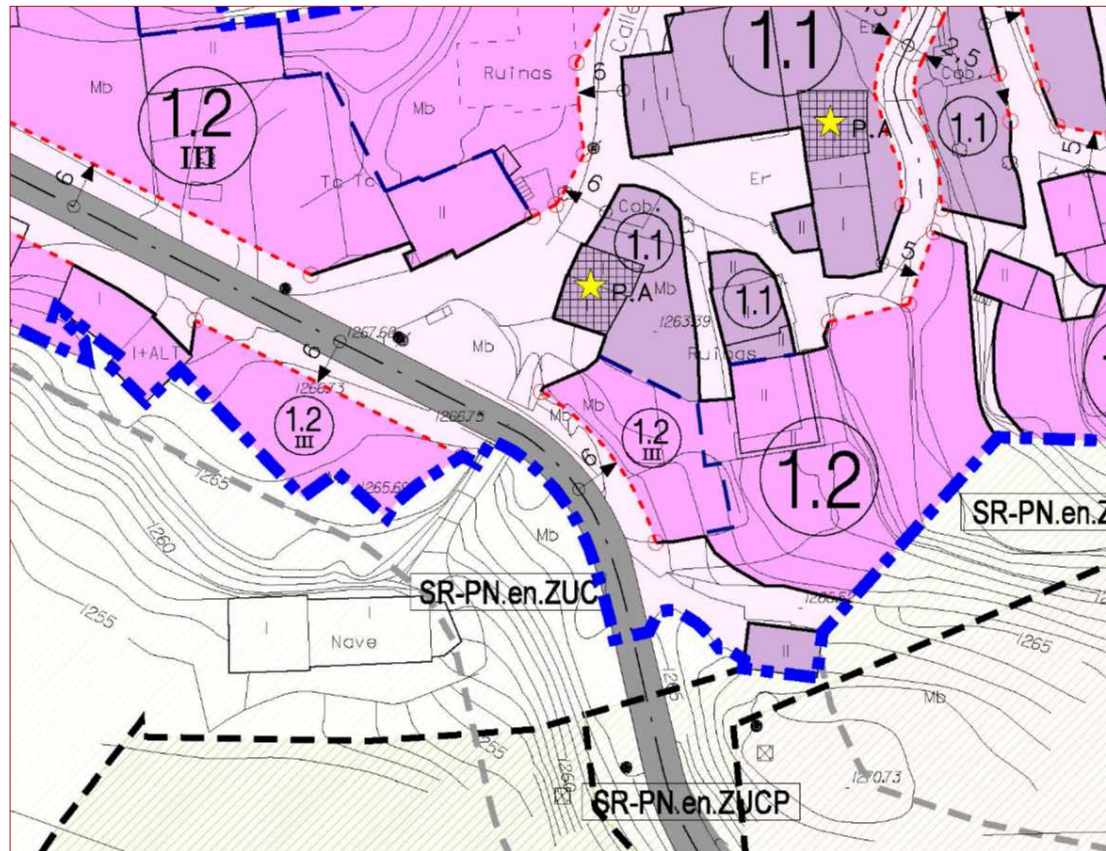
ESTUDIO DE DETALLE
Ajuste de Ordenación Detallada en Parcelas 246 y 247, de Zona 1.2 a Zona 1.2 (III) en San Martín de Castañeda (GALENDE)

Escala: 1/1.000

18 de marzo 2026

Claudia Morán Juárez

Arquitecta
Col. Nº: 12.626 COAL



CLASIFICACION Y GESTION

- ■ ■ ■ SUELO URBANO
 - ■ ■ ■ SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - ■ ■ ■ UNIDAD DE NORMALIZACIÓN
 - ■ ■ ■ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACION DETALLADA
 - ■ ■ ■ SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- ■ ■ ■ SUELO URBANIZABLE
 - ■ ■ ■ SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACION DETALLADA
 - R RESIDENCIAL
 - I INDUSTRIAL
- SUELO RUSTICO
 - ■ ■ ■ SR-C COMUN
 - ■ ■ ■ SR-PN PROTECCION NATURAL
 - ■ ■ ■ SR-PN.en ESP. NATURALES
 - ■ ■ ■ ZULIE Z. USO LIMITADO INTERES ESPECIAL
 - ■ ■ ■ ZUL Z. USO LIMITADO
 - ■ ■ ■ ZUCP Z. USO COMPATIBLE PAISAJE TRADICIONAL
 - ■ ■ ■ ZUC Z. USO COMPATIBLE
 - ■ ■ ■ SR-PN.mf MONTES FORESTALES
 - ■ ■ ■ SR-PN.p PRADOS Y PRADERAS
 - ■ ■ ■ SR-PN.ca CAUCES Y RIBERAS
 - ● ● ● VIAS PECUARIAS
 - ■ ■ ■ SR-PC PROTECCION CULTURAL
 - ■ ■ ■ Entorno Protección BIC Monasterio San Martín de Castañeda
 - ■ ■ ■ SR-PE PROTECCION ESPECIAL
 - ■ ■ ■ SR-PI PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

SIMBOLOGIA

- ALINEACION EXISTENTE
- - - - ALINEACION MODIFICADA
- LIMITE ZONA DE ORDENANZA
- ● ● ● VIA PECUARIA EN SU / SUR
- ■ ■ ■ MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA
- ■ ■ ■ FO FUERA DE ORDENACION

ORDENANZA

- RESIDENCIAL
 - ZONA 1
 - ■ ■ ■ (1) EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS. NIVEL 1
 - ■ ■ ■ (2) EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS. NIVEL 2
 - ■ ■ ■ (1) (2) ZONA DE TRES ALTURAS
 - ■ ■ ■ (3) EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS. NIVEL 3
 - ZONA 2
 - ■ ■ ■ (2) EDIFICACION AISLADA
 - ZONA 3
 - ■ ■ ■ (3) EDIFICACIONES DE RIBADELAGO DE FRANCO. NIVEL 1
 - ■ ■ ■ (3) EDIFICACIONES DE RIBADELAGO DE FRANCO. NIVEL 2



PLANO DE ORDENACIÓN PO - 02 - 8.1 - ESTADO MODIFICADO

Plano 2

ESTUDIO DE DETALLE
Ajuste de Ordenación Detallada en Parcelas 246 y 247, de Zona 1.2 a Zona 1.2 (III) en San Martín de Castañeda (GALENDE)

Escala: 1/1.000
18 de marzo 2026

Claudia Morán Juárez
Arquitecta
Col. N.º: 12.626 COAL

5. FOTOGRAFÍAS LUGAR



