

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
**SANTA MARTA DE TORMES**  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.1

Modificación puntual relativa a la densidad mínima de población en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable

Aprobación Inicial  
Octubre 2013

REDACTOR: MIGUEL ANGEL MORENO DE VEGA HARO (Arquitecto Municipal)

## **INDICE DE DOCUMENTOS:**

- **Documento nº 1:** Memoria Informativa y Justificativa.
- **Documento nº 2:** Memoria Vinculante.

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
**SANTA MARTA DE TORMES**  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.1

Modificación puntual relativa a la densidad mínima de población en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Aprobación Inicial  
Octubre 2013

# **DOCUMENTO Nº 1- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

## **INDICE**

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL
5. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIÓN PROPUESTA

## **1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN**

Se redacta la presente modificación nº 1.1 del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, por iniciativa pública del propio Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.

## **2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes fue aprobado definitivamente de manera parcial por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de manera parcial el 22 de marzo de 2012, publicándose tal acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 12 de junio de 2012. En dicha aprobación parcial quedó pendiente de aprobación definitiva el sector UNC-12.

El pasado 30 de Mayo de 2013, ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el sector UNC-12, con lo que el PGOU está aprobado completamente para todo el término municipal. Dicho acuerdo ha sido publicado en el BOCyL del pasado 13 de agosto de 2013.

Tras una vigencia de más de un año desde la aprobación definitiva de la mayor parte del PGOU de Santa Marta de Tormes, la aplicación del mismo ha desvelado algunos aspectos de difícil aplicación y cumplimiento, tales como densidades mínimas en nº de viviendas por hectárea, normativas de usos, etc.

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 1.1 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la supresión de la limitación de la densidad mínima en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable fijada en la ficha de condiciones generales para todos los sectores en 5 viviendas por hectárea por debajo de la máxima, dejándola fijada en la mínima que se establezca reglamentariamente con carácter general.

## **3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN**

De acuerdo con el art. 57 de la vigente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (en adelante LUCyL), *“Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años”*. El art. 168 del RUCyL, en la nueva redacción dada por el DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, matiza más el concepto de *“reconsideración de la ordenación general”* al afirmar que se trata de *“la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”*.

Es claro que en el caso de la presente modificación nº 1.1, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por el PGOU de Santa Marta de Tormes vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, tal y como resumidamente se ha mencionado en el apartado anterior de este documento, y que más detalladamente se justificará en la memoria vinculante del mismo.

Además, el art. 58 de la LUCyL, y el art. 169 del RUCyL afirman que: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos”*.

Nos encontramos pues, claramente, en esta situación, ya que la modificación nº 1.1 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación puntual de aspectos concretos del PGOU de Santa Marta de Tormes vigente.

#### **4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL**

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la LUCyL, *“Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general, incluidas sus revisiones y modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente”*, señalando en sus diferentes apartados las condiciones necesarias. De igual manera se expresa el art. 157.2 del RUCyL.

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la modificación nº 1.1 propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación del apartado 2 anterior como en la memoria vinculante, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) de la LUCyL (o su equivalente del art. 157.2 del nuevo texto RUCyL) ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No se refiere en ningún caso, y por lo tanto, no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza actuaciones, y por lo tanto no modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- Como ya se había mencionado en el punto primero, al no clasificar suelo urbano ni urbanizable, tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

#### **5. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº 1.1 PROPUESTA**

El artículo 169.3 del RUCyL define el contenido y documentación a incluir en las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico. En el documento “Memoria Vinculante” se indica, para la modificación nº 1.1 propuesta, su análisis detallado así como la documentación requerida.

Salamanca, 16 de Octubre de 2013.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Miguel Angel Moreno de Vega Haro.

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
**SANTA MARTA DE TORMES**  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.1

Modificación puntual relativa a la densidad mínima de población en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable

DOCUMENTO Nº 2: MEMORIA VINCULANTE

Aprobación Inicial  
Octubre 2013

## **DOCUMENTO Nº 2- MEMORIA VINCULANTE**

### **INDICE**

1. OBJETO
2. FINALIDAD DE LA PROPUESTA
3. DETERMINACIONES DEL PGOU DE SANTA MARTA DE TORMES VIGENTE
4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
5. CONCLUSIÓN – PROPUESTA
6. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCyL.
7. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL
8. PLANOS

## **1. OBJETO**

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación nº 1.1 del PGOU de Santa Marta de Tormes, tiene por objeto describir detalladamente y justificar la modificación que se pretende, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.3 del RUCyL.

Por tanto, en los apartados siguientes, se describe detalladamente tanto la identificación y justificación de las determinaciones que se alteran, como la conveniencia de la modificación.

Como puede comprenderse fácilmente de la lectura y análisis de su contenido, y tal y como se indicaba en la Memoria Justificativa de este documento, la modificación propuesta debido a su carácter puntual, sin alteración alguna de las clasificaciones de suelo, es claro que no posee influencia alguna en el modelo territorial y muy ligeramente en las determinaciones vigentes de ordenación general para los suelos urbanos no consolidados y urbanizables.

## **2. FINALIDAD DE LA PROPUESTA**

Se redacta el presente documento al objeto de proponer la modificación del parámetro de ordenación general de densidad mínima en número de viviendas por hectárea en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable definido en el artículo 86 del RUCyL.

Dicho parámetro aparece fijado en la ficha de "CONDICIONES COMUNES A LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE", fijándose en 5 viviendas por hectárea menos que el que se indique como máximo en la ficha de cada uno de los sectores, y proponiéndose su modificación por el que fije a tal efecto el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en cada momento y que al día de hoy de acuerdo con el artículo 86 bis de dicho Reglamento es de 20 viviendas por hectárea.

## **3. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE SANTA MARTA DE TORMES VIGENTE**

Como se ha indicado en el apartado anterior, en el Plan General de Santa Marta de Tormes aprobado definitivamente en marzo de 2012, figura con carácter general y para todos los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que la densidad mínima de viviendas en cada uno de ellos será igual a la máxima menos 5 viviendas por hectárea, siendo éste es el parámetro que se propone modificar.

Al objeto de favorecer una mejor lectura y comprensión de las modificaciones propuestas en el documento, en el apartado 4 "Conclusión" de esta modificación, se incluye un texto comparado del vigente y del texto modificado propuesto, añadiendo al final del documento, como anexo, la ficha completa modificada de "CONDICIONES COMUNES A LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE", que será la vigente a partir de la aprobación definitiva de la modificación puntual.

## **4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN**

La propuesta de modificación persigue una corrección de adaptación ante problemáticas detectadas en este año de vigencia. Así en algún sector de suelo urbano no consolidado, concretamente en el UNC-9, en el que existe una construcción consolidada con todas sus

licencias urbanísticas, al ir a desarrollarlo, y una vez descontada la edificabilidad consumida por el edificio existente, de uso hotelero, y que se pretendía mantener porque era compatible con el desarrollo del sector, se llegó a la conclusión de que o bien se hacían viviendas de menos de 40 m<sup>2</sup> construidos o se demolía el edificio porque era incompatible el mantenimiento de la edificación con el número mínimo de viviendas que había que hacer en función del parámetro de la densidad mínima.

El Ayuntamiento, teniendo en cuenta que se han establecido criterios generales homogéneos en cuanto a edificabilidad y densidad para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en función del uso y tipologías predominantes, ha decidido mantener dichos criterios homogéneos y en lugar de modificar exclusivamente la densidad mínima para un determinado sector ha decidido hacerlo extensivo para todos, manteniendo en todo caso los usos predominantes asignados a cada uno de ellos y la obligación de que dicho uso predominante represente al menos el 51% de la edificabilidad del sector.

De esta forma se propone la siguiente corrección:

En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con uso predominante residencial la densidad mínima de población expresada en número mínimo de viviendas por hectárea a edificar en cada sector será la que en cada momento establezca el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para los municipios de las características de Santa Marta de Tormes.

## 5. CONCLUSIÓN - PROPUESTA

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone **modificar el apartado de la ficha de “CONDICIONES COMUNES A LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE” que se refiere a la densidad residencial en lo que se refiere a la densidad mínima en viviendas por hectárea en cada sector.**

Se adjunta a continuación, un texto comparado de la normativa vigente y de las modificaciones propuestas:

PLAN GENERAL VIGENTE	MODIFICACION PROPUESTA
<p><b>Densidad Residencial:</b> En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable la densidad residencial reflejada en las fichas tiene el carácter de máximo.</p> <p>Se considerará densidad mínima a los efectos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León una reducción de 5 viviendas por hectárea respecto a la máxima definida en cada sector.</p>	<p><b>Densidad Residencial:</b> En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable la densidad residencial reflejada en las fichas tiene el carácter de máximo.</p> <p>Se considerará densidad mínima en cada sector la que determine el Reglamento de Castilla y León en cada momento para los municipios de características similares a Santa Marta de Tormes.</p>

## 6. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCyL

A continuación se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169 del RUCyL, de una forma resumida, dado que con mayor detalle se ha justificado en los apartados anteriores:

- Su conveniencia e interés público se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en la intención de realizar ligeras correcciones de adaptación del texto

normativo aprobado ante las problemáticas, contradicciones y/o vacíos que se han detectado en el período de vigencia, procurando aclarar y homogeneizar dichos conceptos.

- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado de conclusión de este documento al detallar concretamente las modificaciones propuestas, en forma de texto comparado con las señaladas por el PGOU de Santa Marta de Tormes vigente.

- Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al tratarse de cuestiones conceptuales puntuales.

## **7. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL**

Como ha quedado demostrado en los puntos anteriores, la presente propuesta de modificación no supone ningún aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previsto, ni cambios de usos concretos. Por ello, no será de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del RUCyL, en cuanto a mencionar la identidad de los propietarios o titulares de las fincas afectadas.

## **8. PLANOS**

Teniendo en cuenta el contenido y alcance de la modificación los planos del PGOU vigente no sufren alteración alguna y por tanto no es necesario reproducirlos aquí de nuevo.

Salamanca, 16 de Octubre de 2013.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Miguel Angel Moreno de Vega Haro.

## **ANEXO**

# **FICHA DE LAS CONDICIONES COMUNES A LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE MODIFICADA**

## CONDICIONES COMUNES A LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE

En los ámbitos de planeamiento asumido (códigos UNC-A y UZ-A) se estará a las determinaciones de la figura de planeamiento de desarrollo originaria, salvo indicación expresa en contrario.

En los ámbitos cuya ordenación se remite a planeamiento de desarrollo (Planes Parciales y Estudios de Detalle) los **índices de variedad urbana** serán:

**Índice de variedad de uso:** como mínimo el 10%, teniendo en cuenta en cada sector las determinaciones de su ficha de condiciones.

**Índice de integración social** o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector destinado a la construcción de viviendas con protección pública: 30% en sectores de suelo urbano no consolidado, 50% en sectores de suelo urbanizable.

**Índice de variedad tipológica:** en suelo urbano no consolidado se estará en cada sector a las determinaciones de su ficha de condiciones, entendiéndose en ausencia de determinación sobre reparto de tipologías que el mínimo es cero. En suelo urbanizable, debe ser como mínimo del 20%, teniendo en cuenta en cada sector las determinaciones de su ficha de condiciones.

**Densidad Residencial:** en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable la densidad residencial reflejada en las fichas tiene carácter de máximo. Se considerará densidad mínima en cada sector la que determine el Reglamento de Castilla y León en cada momento para los municipios de características similares a Santa Marta de Tormes.

**Superficie bruta:** En los sectores cuya ordenación se remite a planeamiento de desarrollo (Planes Parciales y Estudios de Detalle) la superficie bruta incluye la parte correspondiente de sistemas generales de acuerdo con lo establecido en el artículo 88 del RUCyL.

**Equipamientos y espacios libres públicos locales:** En los casos en los que se delimitan gráficamente en las fichas y planos los equipamientos de carácter local del sector, se entenderá que tienen el carácter de públicos los correspondientes a la superficie mínima establecida en el artículo 106 del RUCyL, debiendo la ordenación detallada destinar el resto de la superficie grafiada a usos dotacionales de titularidad privada, con carácter lucrativo. Los equipamientos y espacios libres públicos reflejados como vinculantes para el planeamiento de desarrollo en la memoria vinculante deberán ajustarse estrictamente a su trazado y disposición.

**Compatibilidad de uso en los edificios:** Con la salvedad de los usos compatibles en edificio exclusivo serán de aplicación las siguientes reglas: a) En los sectores cuya ordenación se remite a planeamiento de desarrollo el régimen de compatibilidad de usos en los edificios de vivienda colectiva será el establecido con carácter general para la norma zonal 3; en los edificios de vivienda unifamiliar se aplicará el régimen de compatibilidad de la Norma Zonal 4; en los edificios de uso industrial se aplicará el de la norma zonal 5. En los de uso terciario se aplicará el régimen de la norma zonal 6- grado 1, y en los de uso comercial el régimen de la norma zonal 7. A estas condiciones se añaden las que para cada uso se reflejen en la ficha correspondiente. Para la compatibilidad en edificio exclusivo, sobre el ámbito de planeamiento de desarrollo se permitirá su materialización de acuerdo con las normas zonales señaladas para cada caso siempre que los usos predominantes y compatibles reflejados en la ficha sigan representando el 80% de la superficie edificable en dicho ámbito, y que el uso predominante represente al menos el 51% de dicha superficie edificable.

**Movilidad sostenible:** el planeamiento parcial diseñará la urbanización de los ejes principales de transporte (sistemas generales, bulevares y viarios estructurantes) previendo la implantación de servicios de transporte público en autobús, y de carriles bici de acuerdo con lo reflejado en los planos de ordenación.

**Cesiones de viario por convenio:** En aquellos convenios, ratificados por el órgano municipal competente, en los que se reconoce la propiedad de terrenos con destino a dotaciones públicas, (en general viario público), los derechos edificables de dichos terrenos (en el caso de no haber sido materializados) se ejercerán en la parte neta restante dentro de las alineaciones oficiales o en los ámbitos de actuaciones aisladas o integradas correspondientes, con arreglo a los usos, edificabilidad y otras determinaciones urbanísticas previstas en el nuevo Plan general.

**Ámbitos ubicados en zonas de límite del término municipal:** en aquellos casos en los que en un futuro se tramiten expedientes para la correcta delimitación de tramos del límite municipal en litigio con otros términos, se entenderá que el traslado del límite finalmente definido al sector correspondiente conllevará su redelimitación extendiendo o reduciendo su ámbito en consecuencia, manteniendo los mismos coeficientes de edificabilidad y densidad residencial en su caso. Cuando como resultado del cambio de límite se incluyan en el término de Santa Marta terrenos que tuvieran en el planeamiento colindante la consideración de suelo urbano consolidado, se conservarán las determinaciones establecidas para aquel. Las indicaciones para la formulación de la ordenación detallada contenidas en las fichas del presente Plan General deberán ser objeto de reformulación desde el planeamiento de desarrollo a los efectos de asegurar su adecuación a la nueva situación.