

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
**SANTA MARTA DE TORMES**  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.2

Modificación puntual relativa a la zona de ordenanza LM-2

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 1.2

Modificación puntual relativa a la zona de ordenanza LM-2

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Aprobación Inicial  
Octubre 2013

# **DOCUMENTO N° 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 1.2 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 casi 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 por la falta de claridad en la redacción plasmada en el PGOU.

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 1.2 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la aclaración o matización de la ordenanza zonal LM-2, de tal modo que se resuelva el problema de una parcela única que está dividida en tres partes por la línea que separa los términos municipales de Santa Marta de Tormes y de Carbajosa de la Sagrada, quedando dos partes en Carbajosa y una en Santa Marta.

Durante la tramitación del PGOU, y tras la aprobación inicial, el propietario de la parcela que queda a caballo entre los términos municipales de Carbajosa de la Sagrada y Santa Marta de Tormes presentó una alegación para que a la parte que quedaba en el término de Santa Marta de Tormes se le diera el mismo tratamiento que la parte que se encontraba en el término colindante. Dicha alegación fue resuelta estimándose parcialmente, de modo que se consideró la parte ubicada en nuestro término municipal *“como suelo urbano consolidado con un uso terciario comercial con una edificabilidad máxima de 3.000 m<sup>2</sup>/Ha”*.

La estimación de dicha alegación se plasmó en la inclusión dentro de la normativa urbanística de una ordenanza zonal específica (LM-2). La resolución del problema de esa parcela era la finalidad que se pretendía cuando se redactó dicha ordenanza LM-2, pero vista con el paso del tiempo no quedó clara del todo y su interpretación ha generado controversia ya que la literalidad de la misma nos lleva a afirmar que en el trozo de finca situado en el término de Santa Marta no puede haber más superficie construida que aquella que suponga el 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (equivalente a 3.000 m<sup>2</sup> por hectárea) sobre la superficie de dicho trozo, independizándolo del resto de la parcela ubicada en Carbajosa, cuando según parece de lo que se trataba era de hacer viable un desarrollo unitario de la parcela limitando únicamente la superficie edificable que aportaba la porción de la parcela ubicada en Santa Marta.

### **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 1.2, 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 presente documento.

Del mismo modo, 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 1.2 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 1.2 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 1.2 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 1.2 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 1.2

Modificación puntual relativa a la zona de ordenanza LM-2

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 1.2 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 ni en las determinaciones de ordenación general.

## 2. FINALIDAD DE LA PROPUESTA

Se redacta el presente documento al objeto de proponer una redacción clara e inequívoca de la ordenanza zonal LM-2 del PGOU.

Dicha ordenanza fue redactada para resolver el problema de una parcela cuya superficie se encuentra dividida por la línea límite que separa los términos municipales de Carbajosa de la Sagrada y de Santa Marta de Tormes, de tal modo que la parcela, de forma cuasi paralelepípeda y que tiene una zona central de forma triangular dentro de Santa Marta de Tormes y el resto en Carbajosa sea viable desde el punto de vista de su desarrollo urbanístico, manteniendo la obligación de llevar a cabo una actuación única sobre la parcela. Lo descrito anteriormente se puede apreciar con claridad en la imagen que a continuación se acompaña.



De lo que se trata es de, sin modificar la edificabilidad que asigne Carbajosa en su PGOU a la parte de parcela incluida en su término, ni la que recoge el PGOU de Santa Marta de Tormes para el trozo incluido en su término municipal, es decir manteniendo la edificabilidad máxima posible total sobre la parcela, permitir que dicha edificabilidad se pueda ubicar en la zona de la parcela que mejor convenga para su desarrollo, analizando el cumplimiento de los parámetros urbanísticos sobre el total de la parcela sin tener en cuenta la línea separadora de los términos municipales.

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

Tal y como se ha señalado con anterioridad, el PGOU de Santa Marta de Tormes tal y como fue aprobado definitivamente, recoge para la zona de ordenanza LM-2, que se limita la superficie edificable a 3.000 m<sup>2</sup> por hectárea de suelo en el término municipal de Santa Marta, tratando la presente modificación de aclarar dicho aspecto.

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. Asimismo, al final del documento y como anexo, se incorpora el texto completo de la ordenanza zonal LM una vez aprobada definitivamente la modificación.

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

La propuesta de modificación persigue una corrección que clarifique la aplicación de la ordenanza ante problemáticas detectadas en este año largo de vigencia. Dicha ordenanza fue redactada para resolver el problema de una parcela cuya superficie se encuentra dividida por la línea límite que separa los términos municipales de Carbajosa de la Sagrada y de Santa Marta de Tormes, de tal modo que la parcela, de forma casi paralelepípeda, tiene en una zona central de forma triangular dentro de Santa Marta de Tormes y el resto en Carbajosa. Para resolver la situación, y fruto de una alegación del propietario de la finca que se estimó durante el período de información pública, se elaboró la ordenanza zonal LM-2, en la que, tras explicar la situación de la parcela y la solución propuesta, se indicaba *"se limita la superficie edificable a 3.000 m<sup>2</sup> por hectárea de suelo en el término municipal de Santa Marta de Tormes"*.

Haciendo una interpretación literal de lo transcrito en el párrafo anterior, nos lleva a decir que en el trozo de finca situado en el término de Santa Marta no puede haber más superficie construida que aquella que suponga el 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (equivalente a 3.000 m<sup>2</sup> por hectárea) sobre la superficie de dicho trozo, lo cual dada la situación de la cuña incluida en el término municipal con respecto al solar, y dado el uso terciario comercial asignado a dicha parcela, hace muy difícil el desarrollo urbanístico de la misma.

Así pues de lo que se trata es de modificar y aclarar la ordenanza zonal LM-2 para que la superficie edificable de la parcela se pueda ubicar libremente sobre ella, sin tener en cuenta la línea separadora de los términos municipales, y quedando el índice de edificabilidad contemplado en el PGOU de Santa Marta a los solos efectos de calcular dicha superficie edificable máxima.

### **5. CONCLUSIÓN - PROPUESTA**

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone **modificar el apartado a del punto 3 del artículo 246 de la Normativa Urbanística que se encuentra dentro de la Sección 11 Zona LM: parcelas en el límite municipal.**

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

<b>PLAN GENERAL VIGENTE</b>	<b>MODIFICACION PROPUESTA</b>
a) Se limita la superficie edificable a 3.000 m2 por hectárea de suelo en el término municipal de Santa Marta.	a) A efectos del cálculo de la superficie edificable máxima en la parcela, se limita la superficie edificable a 3.000 m2 por hectárea de suelo incluida dentro del término municipal de Santa Marta. La ubicación de la superficie edificable total correspondiente a la parcela será libre dentro de la misma sin tener en cuenta la línea separadora de términos municipales.

## **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**

**REDACCION COMPLETA DE LA SECCION 11.  
ZONA LM: PARCELAS EN EL LIMITE DEL  
TERMINO MUNICIPAL MODIFICADA**

## **SECCION 11                    Zona LM: parcelas en el límite municipal**

### **Artículo 246      Ámbito de aplicación y condiciones**

1. La presente zona corresponde a parcelas que sólo están incluidas parcialmente en el término municipal de Santa Marta de Tormes, y que por tanto no cumplen en el ámbito de aplicación del presente plan alguna de las condiciones comunes para poder considerarlas solar.
2. LM-1: afecta a la finca catastral 7966502TL7376N, que cuenta con su acceso viario en el municipio vecino de Carbajosa de la Sagrada, y por tanto carece de frente de parcela. Se aplicará el régimen de ordenanza aplicable en la parte de la parcela incluida en el término vecino que le da la condición de solar.
3. LM-2: afecta a la finca catastral 37296A50120908, que cuenta con su acceso viario a través del acceso al centro comercial Leclerc en Carbajosa de la Sagrada, y por tanto carece de frente de parcela en Santa Marta de Tormes. Se le aplicará el régimen urbanístico del los terrenos colindantes en el término vecino, incluidos en el ámbito del Plan Parcial T-1-Carpihuelo, con las dos condiciones siguientes:
  - a. A efectos del cálculo de la superficie edificable máxima en la parcela, se limita la superficie edificable a 3.000 m<sup>2</sup> por hectárea de suelo incluida dentro del término municipal de Santa Marta. La ubicación de la superficie edificable total correspondiente a la parcela será libre dentro de la misma sin tener en cuenta la línea separadora de términos municipales.
  - b. Únicamente podrán desarrollarse los usos permitidos por el planeamiento mediante una actuación conjunta con los terrenos ubicados en el término municipal de Carbajosa, que permita organizar los accesos desde la vía pública. En defecto de esta condición no podrán concederse licencia al no alcanzar la parcela la condición de solar por la limitada extensión de su frente a viario público, incompatible con las necesidades funcionales de tráfico.