

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.4

Compatibilidad de los usos comerciales minoristas en
edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no
consolidado y urbanizable con uso predominante residencial
en vivienda colectiva

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 1.4

Compatibilidad de los usos comerciales minoristas en
edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no
consolidado y urbanizable con uso predominante residencial
en vivienda colectiva

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 1.4 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 mejorables a criterio de la Corporación municipal en la redacción dada en el PGOU.

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 1.4 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la ampliación de usos compatibles en los sectores de suelo urbano no consolidado con uso predominante residencial en vivienda colectiva, incorporando el comercio minorista en edificio exclusivo como alternativa o complemento a dicho uso en las plantas bajas de los edificios de vivienda colectiva, que si aparece como uso compatible (incluso obligatorio en un porcentaje) en las fichas, sin alterar el resto de determinaciones establecidas para cada sector. También se aumenta la superficie máxima del uso comercial en establecimientos minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva al objeto de facilitar el cumplimiento del mínimo de índice de variedad de uso establecido y de poder implantar algún equipamiento comercial minorista proporcionado a la densidad de población del sector. En todos los casos se establecen una limitación de 2.000 m2 construibles en cuanto a la superficie máxima comercial individualizada por actuación de modo que no se desvirtúe el carácter de los sectores y de lugar a la aparición de grandes establecimientos comerciales no previstos.

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 1.4, 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 1.4 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación puntual de las determinaciones de ordenación general en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con uso predominante residencial.

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 1.4 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 1.4 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 1.4 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 1.4

Compatibilidad de los usos comerciales minoristas en
edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no
consolidado y urbanizable con uso predominante residencial
en vivienda colectiva

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 1.4 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 vigentes de ordenación general.

2. FINALIDAD DE LA PROPUESTA

Se redacta el presente documento al objeto de proponer la posibilidad de que el uso terciario en comercio minorista se pueda llevar a cabo en edificio exclusivo y no sólo en las plantas bajas de los edificios residenciales en los sectores de suelo urbano no consolidado con uso residencial en vivienda colectiva y la ampliación de la superficie máxima edificable en terciario para comercio minorista en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva, sin incrementar, por supuesto, la edificabilidad máxima del sector ni el resto de condiciones de desarrollo.

Se excluyen en esta modificación los sectores UNC-9, UNC-15 y xxxx ya que son objeto de una modificación específica y por tanto es en ella en la que se llevan a cabo todos los cambios que afectan a dichos sectores.

El resto de sectores con otros usos predominantes se mantienen en su situación actual.

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

El PGOU de Santa Marta de Tormes, entre sus determinaciones de ordenación general para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con uso residencial y tipología predominante de vivienda colectiva, establece los parámetros de compatibilidad de uso y condiciones para la posible implantación de los usos compatibles.

Así para los sectores de suelo urbano no consolidado establece la posibilidad de de la ubicación del uso de comercio minorista localizado en las plantas bajas de los edificios de vivienda colectiva, siendo obligatorio al menos en el 50% de dichas plantas bajas, mientras que en los sectores de suelo urbanizable se permitía como compatible el terciario comercial minorista en edificio exclusivo hasta un límite máximo de 400 m² en todo el sector y en las plantas bajas de los edificios de vivienda colectiva, siendo obligatorio al menos en el 50% de dichas plantas bajas.

Al objeto de favorecer una mejor lectura y comprensión de las modificaciones propuestas en el documento, se añade al final del documento el texto completo de las fichas modificadas de los diferentes sectores.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

La implantación del uso comercial, especialmente en los nuevos desarrollos urbanísticos, ha ido evolucionando con el paso del tiempo. Junto a la pequeña tienda de cercanía, ubicada normalmente en los bajos comerciales de los edificios de viviendas, aparecen operadores especializados sobre todo en alimentación, pero también en ropa, electrodomésticos, etc, que tienen su propio modelo e imagen de establecimiento y que lo implantan en edificio exclusivo sin compartir ni parcela ni ningún tipo de elemento común con las comunidades de vecinos, pero que necesitan la cercanía de las viviendas porque, sobre todo, esa población residente son sus potenciales clientes. Se trata de tiendas de cercanía de un tamaño superior que las tradicionales pero sin llegar al concepto de centro o parque comercial cuya zona de influencia tanto geográfica como poblacional sería mucho más grande.

La propuesta de modificación trata de conseguir una adaptación del planeamiento urbanístico y de las ordenaciones detalladas consecuencia de éste a la demanda real existente, dejando abierta la posibilidad de implantar usos comerciales minoristas en edificio exclusivo, controlando desde el planeamiento el tamaño máximo de los mismos y la superficie máxima destinada en cada sector a esa tipología.

Además, con la presente modificación se pretende facilitar el cumplimiento del índice de variedad de uso en las ordenaciones detalladas de los sectores afectados.

Así, se limita en las condiciones de ordenación general a 2.000 m² la superficie máxima por actuación comercial en todos los sectores y se establece en cada uno de ellos el porcentaje máximo de la edificabilidad que se puede destinar al uso comercial minorista en edificio exclusivo dependiendo del tamaño del sector, manteniendo en todos los casos la obligatoriedad de destinar una parte (30%) de las plantas bajas de los edificios residenciales de vivienda colectiva al uso comercial minorista.

5. CONCLUSIÓN - PROPUESTA

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone **modificar las fichas de los sectores UNC-2, UNC-3, UNC-4, UNC-5, UNC-6, UNC-7, UNC-8, UNC-14, UNC-16 y UNC-17, y UZ-2, UZ-3, UZ-4, UZ-5, UZ-6 y UZ-9 quedando las mismas tal y como se recoge en el documento anexo que se acompaña al final de la presente modificación.**

Se excluyen en la presente modificación puntual los sectores cuyo uso predominante es diferente al residencial en vivienda colectiva además de los UNC-9 y UNC-15 que, como ya se señaló anteriormente son objeto de una modificación puntual particular.

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 y contradicciones que se han detectado en el período de vigencia, procurando aclarar y homogeneizar 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

**FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO
URBANO NO CONSOLIDADO (UNC) 2, 3,
4, 5, 6, 7, 8, 14, 16 Y 17 Y SUELO
URBANIZABLE (UZ) 2 , 3, 4, 5, 6 Y 9**

NOMBRE	Calle Dolores Ibarruri	CÓDIGO	UNC-2
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	30 y 42

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,8943
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,8943

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	7.577
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	66

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana del ámbito y resolver la creación de las dotaciones legalmente exigibles.
Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación. La altura máxima de la edificación será de PB+3

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Matadero	CÓDIGO	UNC-3
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	31

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,6481
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,6481

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			4 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	6000	Edificabilidad máx. total (m2c)	15.889
Dens. residencial (viv/Ha)	50	Número máximo de viviendas	132

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo principal es el de completar la trama urbana. La operación se condiciona al desmantelamiento de la actividad industrial en un plazo máximo de 4 años. El diseño del espacio libre público se compatibilizará con el del sector UZ9 según el esquema, siendo vinculante la delimitación reflejada de dicho espacio y la disposición del viario en el borde Sur del ámbito y en continuidad con el suelo urbanizable colindante. La altura máxima de los edificios será de Planta Baja+3. La alineación respecto a la carretera de Madrid se ubicará 6 metros hacia el interior del actual frente de parcela

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

Los parámetros de la presente ficha corresponden a los establecidos en el Convenio Urbanístico de Colaboración para facilitar el desarrollo y ejecución del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, relativo al ámbito «Matadero Matosa», publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de 23 de noviembre de 2010. En el plazo definido para establecer la ordenación detallada deberá presentarse el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización del ámbito. Se declara fuera de ordenación a todos los efectos el uso industrial del matadero.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Las Luminarias	CÓDIGO	UNC-4
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	49

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,5211
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,5211

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			4 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	5000	Edificabilidad máx. total (m2c)	12.606
Dens. residencial (viv/Ha)	45	Número máximo de viviendas	113

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana, ajustando los parámetros respecto a los del estudio de detalle preexistente teniendo en cuenta el nuevo viario estructurante. El viario reflejado en la ficha es obligatorio, pudiendo se completado con otros de carácter local. La altura máxima de la edificación será de Planta Baja +3. Espacios libres y equipamientos se ubicarán en colindancia con los del sector UNC-14

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Calle Ricardo Marcos	CÓDIGO	UNC-5
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	32,44, y 45

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,8228
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,8228

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	7.291
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	64

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana de acuerdo con el esquema señalado, dando continuidad al espacio libre y el equipamiento colindantes. La altura máxima de la edificación será de PB+3. Es obligatoria la continuidad con el viario existente al Oeste y la continuidad de los equipamientos y espacios libres con los existentes al Oeste, aunque el Estudio de Detalle podrá proponer mejoras a la ordenación siempre que se cumplan los criterios de continuidad

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE Paseo de Valedelagua
CLASE DE SUELO Urbano no consolidado

CÓDIGO UNC-6
FIGURA DE PLANEAMIENTO E.D.
HOJA PLANO 34 y 46

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,3711
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,3711

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	5.484
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	48

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana, cumpliendo las exigencias de dotaciones públicas del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para el suelo urbano no consolidado y asegurando la viabilidad técnica y la autonomía del ámbito. La altura máxima de la edificación será de PB+3

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Doña Eloya Norte	CÓDIGO	UNC-7
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	22

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,8095
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,8095

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	7.238
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	63

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana cumpliendo las determinaciones del Reglamento de Urbanismo en materia de dotaciones públicas. La altura máxima de la edificación será de PB+3
Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE Hermanos Grimm
CLASE DE SUELO Urbano no consolidado

CÓDIGO UNC-8
FIGURA DE PLANEAMIENTO E.D.
HOJA PLANO 35 y 47

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	3,4675
SUPERFICIE BRUTA (Has)	3,4675

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	13.870
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	121

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana. Es obligatoria la trama viaria reflejada en el esquema y su continuidad con el suelo urbanizable ubicado al Sur, pudiendo en caso de necesidad crearse viarios interiores adicionales. La posición de los equipamientos y los espacios libres es obligatoria. La altura máxima de la edificación será de PB+3

Usos compatibles: vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%), terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE Las Luminarias Este
CLASE DE SUELO Urbano no consolidado

CÓDIGO UNC-14
FIGURA DE PLANEAMIENTO E.D.
HOJA PLANO 49 y 50

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,5417
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,5417

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	6.167
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	54

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en el borde Sur del espacio central del municipio. La altura máxima de la edificación será de Planta Baja +3. Espacios libres y equipamientos se ubicarán en colindancia con los del sector UNC-4.

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Rotonda del Tormes- SE	CÓDIGO	UNC-16
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	15 y 27

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,1709
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,1709

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	8.684
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	76

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en continuidad con el ámbito comercial ubicado al Sur y el ámbito residencial ubicado al Oeste, resolviendo los accesos desde el viario interurbano. La altura máxima de la edificación será de PB+3

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE Antigua Nacional
CLASE DE SUELO Urbano no consolidado

CÓDIGO UNC-17
FIGURA DE PLANEAMIENTO E.D.
HOJA PLANO 31, 32, 43 y 44

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	3,0013
SUPERFICIE BRUTA (Has)	3,0013

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	12.005
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	105

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en los bordes del sector UZ-9 hacia los viarios del entorno, previendo pasos para asegurar la autonomía técnica del sector de suelo urbanizable.
Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.
La ordenación detallada deberá respetar en todo caso la dimensión y posición propuesta en los planos de ordenación para el espacio libre público y para los elementos de la red viaria, a los efectos de garantizar la coherencia de la ordenación con la del sector de suelo urbanizable UZ9.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE Norte
CLASE DE SUELO Urbanizable

CÓDIGO UZ-2
FIGURA DE PLANEAMIENTO Plan Parcial
HOJA PLANO 14,23 y 24

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	30,8018
SUPERFICIE BRUTA (Has)	37,9931

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	123.207
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	1078

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su zona norte, definiendo un borde claro hacia la vega del Tormes. El espacio arbolado del bulvar se acondicionará como espacio libre público de carácter local. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales. Se incluyen en el sector las superficies del SG-4 (Cementerio), del SG-5 (Parque Norte), y del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura de las edificaciones no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (máximo 5% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y obligatorio en al menos el 30% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE Camino de Calvarrasa
CLASE DE SUELO Urbanizable

CÓDIGO UZ-3
FIGURA DE PLANEAMIENTO Plan Parcial
HOJA PLANO 44,45,50 y 51

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	10,2663
SUPERFICIE BRUTA (Has)	12,6632

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	41.065
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	359

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su zona central. El espacio arbolado del bulevar se acondicionará como espacio libre público de carácter local. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales. Se incluyen en el sector las superficies del SG-1 (Servicios urbanos), permitiendo el traslado de la potabilizadora, y del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores.. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (máximo 5% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y obligatorio en al menos el 30% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

Los terrenos no destinados a viario y ubicados a una distancia inferior a 15 metros del eje del camino de Calvarrasa se acondicionarán como espacios ajardinados públicos, atendiendo a la existencia de una vía pecuaria sin deslindar.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Canal	CÓDIGO	UZ-4
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
		HOJA PLANO	45,46,51 y 52

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	22,6984
SUPERFICIE BRUTA (Has)	27,9978

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	90.794
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	794

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su parte oriental. El espacio comprendido entre el viario de borde Sur y el canal de Villagonzalo se acondicionará como espacio libre público de carácter local, al igual que el espacio arbolado del bulevar. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales. Se incluyen en el sector las superficies del SG-2 (Parque central), y del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (máximo 5% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE La Baraja- Este
CLASE DE SUELO Urbanizable

CÓDIGO UZ-5
FIGURA DE PLANEAMIENTO Plan Parcial
HOJA PLANO 48

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	14,2
SUPERFICIE BRUTA (Has)	17,5153

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	56.800
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	497

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su parte oriental. El espacio comprendido entre el viario de borde Sur y el canal de Villagonzalo se acondicionará como espacio libre público de carácter local, al igual que el espacio arbolado del bulevar. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales y aumentar los espacios libres según criterio del Plan Parcial. Se incluyen en el sector las superficies del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (máximo 5% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE

CLASE DE SUELO

Los Rosales
Urbanizable

CÓDIGO

FIGURA DE PLANEAMIENTO

HOJA PLANO

UZ-6
Plan Parcial
37 y 38

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	21,2428
SUPERFICIE BRUTA (Has)	26,2024

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	84.971
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	743

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su parte oriental. El espacio comprendido entre el viario de borde Sur y el canal de Villagonzalo se acondicionará como espacio libre de carácter local, al igual que el espacio arbolado del bulevar. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales. Se incluyen en el sector las superficies del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3. Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%), vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (máximo 5% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.
--

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE Matadero Sur
CLASE DE SUELO Urbanizable

CÓDIGO UZ-9
FIGURA DE PLANEAMIENTO Plan Parcial
HOJA PLANO 31,32,43 y 44

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	6,884
SUPERFICIE BRUTA (Has)	8,4912

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	27.536
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	241

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es la configuración de un nuevo barrio con vocación de continuación del centro de Santa Marta incluyendo un nuevo parque hacia el río Tormes con carácter de sistema local, cuyo diseño se compatibilizará con el del UNC-3 de acuerdo con el esquema, contribuyendo asimismo a la conexión con la zona residencial unifamiliar ubicada al Sur. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios para asegurar la coherencia con la ordenación del colindante sector UNC-17, siendo posible disponer viarios locales adicionales. Se incluyen en el sector las superficies del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máx. 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (máximo 5% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable