Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.6

Modificación puntual referida al artículo 206.4 de la normativa urbanística sobre la ocupación en planta en la Zona de Ordenanza 1 (Manzana cerrada)

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 1.6

Modificación puntual referida al artículo 206.4 de la normativa urbanística sobre la ocupación en planta en la Zona de Ordenanza 1 (Manzana cerrada)

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 1.6 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.

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 1.6 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la modificación de la redacción del artículo 206.4.a de la Normativa Urbanística que trata sobre la ocupación en planta y la profundidad máxima edificable en la zona de ordenanza 1 que es la que regula la tipología edificatoria de manzana cerrada.

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 1.6, 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 1.6 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación puntual de un artículo concreto de la Normativa Urbanística 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 1.6 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 1.6 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 1.6 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 1.6

Modificación puntual referida al artículo 206.4 de la normativa urbanística sobre la ocupación en planta en la Zona de Ordenanza 1 (Manzana cerrada)

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 1.6 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 modificación de la redacción del artículo 206.4.a de la Normativa Urbanística sobre ocupación en planta para permitir el 100% en la planta baja cuando está se destine a locales comerciales, instalaciones del edificio y garajes.

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

En el PGOU actualmente en vigor, en la zona de ordenanza 1, manzana cerrada, se regula el parámetro de ocupación en planta diferenciando únicamente lo construido sobre rasante y bajo rasante, dejando el 100% por debajo de la cota del terreno y limitando al 80% la ocupación de las plantas sobre rasante.

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 el texto completo del artículo 206 modificado que entrara en vigor una vez que se apruebe definitivamente y se publique la presente modificación puntual.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación persigue una corrección en lo que se refiere a la ocupación en planta baja de la edificación, en el caso de manzana compacta, cuando los usos que se den en ella sean diferentes al residencial, es decir, cuando no sea necesario prever patios para la iluminación y ventilación de dependencias habitables y en cambio si sea necesario disponer de espacios lo más diáfanos posible. Esta necesidad se da sobre todo en locales destinados a usos comerciales o de garajes.

Así, en su redacción actual, el artículo 206 sólo hace referencia a la ocupación en planta sobre rasante, incluyendo por tanto la planta baja, mientras que lo que se pretende es diferenciar la ocupación de la edificación sobre el solar en dicha planta del resto de las que se puedan construir por encima solamente en el caso de que en ella no se den usos residenciales. Para ello se añade un apartado iii que da solución a lo planteado.

De esta forma, y con el fin de evitar este conflicto, se propone la siguiente corrección del artículo 206.4.a de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes para que si la planta baja de la edificación en la tipología de manzana compacta se destina a otros usos diferentes del residencial (locales comerciales, garajes o instalaciones del edificio), en dicha planta la ocupación podrá llegar a ser del 100%.

5. CONCLUSIÓN - PROPUESTA

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone **modificar el artículo 149 de la Normativa Urbanística sobre definiciones relativas a la edificabilidad de tal modo que su aplicación sea clara e inequívoca.**

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

PLAN GENERAL VIGENTE	MODIFICACION PROPUESTA
Artículo 206 Condiciones de ordenación **…** **4. Ocupación y profundidad máxima edificable:** a. Sobre rasante, se deberán cumplir simultáneamente dos condiciones: i. La ocupación máxima de parcela será del 80% ii. Deben habilitarse los patios necesarios para cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en estas normas urbanísticas. b. La ocupación bajo rasante podrá alcanzar el 100% de la parcela, únicamente a los efectos de albergar dependencias destinadas al uso de garaje e instalaciones propias del edificio que se regulen de acuerdo con el uso industrial en su primera categoría.	**Artículo 206 Condiciones de ordenación** **…** **4. Ocupación y profundidad máxima edificable:** a. Sobre rasante, se deberán cumplir simultáneamente dos condiciones: i. La ocupación máxima de parcela será del 80% ii. Deben habilitarse los patios necesarios para cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en estas normas urbanísticas. iii. En todos los casos se podrá ocupar el 100% de la parcela en la planta baja, siempre que se destine a usos que no sean residenciales. Si se disponen en planta baja viviendas y otros usos y las viviendas tienen luces a patio interior, se deberá cumplir el porcentaje de ocupación exigible del 80% y la forma y dimensiones reglamentarias de los patios. b. La ocupación bajo rasante podrá alcanzar el 100% de la parcela, únicamente a los efectos de albergar dependencias destinadas al uso de garaje e instalaciones propias del edificio que se regulen de acuerdo con el uso industrial en su primera categoría.

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

ARTICULO 206. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Artículo 206- Condiciones de ordenación

1. Parcela mínima edificable:
    a. Se aceptan las parcelas catastrales en vigor a la fecha de la aprobación provisional del Plan General.

    b. Para las nuevas parcelas se establece como condición una longitud mínima de fachada a vial igual o mayor de 4 m

    En parcelas de superficie superior a 1.500 metros cuadrados y en función de sus especiales características, podrá exigirse por el Ayuntamiento, previamente al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano, y en su caso, con las edificaciones colindantes.

2. Edificabilidad neta: 2,5 m^2/m^2
3. Alineaciones: la fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial grafiada en los planos de ordenación detallada. No obstante, y por motivos compositivos, se permitirán retranqueos en los siguientes casos sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de la altura de la edificación
    a. En planta baja, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal en una longitud mínima de veinticinco (25) metros, y con una distancia mínima entre pilares de fachada y paramento retranqueado, así como una altura libre mínima equivalente, de tres (3) metros.
    b. A lo largo de las fachadas en plantas altas, siempre que en los extremos se garantice la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. El retranqueo no será superior a cinco (5) metros.
    c. Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de cinco (5) metros desde la alineación del vial.
    d. Las plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, verandas o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.
4. Ocupación y profundidad máxima edificable:
    a. Sobre rasante, se deberán cumplir simultáneamente dos condiciones:
        i. La ocupación máxima de parcela será del 80%
        ii. Deben habilitarse los patios necesarios para cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en estas normas urbanísticas.
        iii. En todos los casos se podrá ocupar el 100% de la parcela en la planta baja, siempre que se destine a usos que no sean residenciales. Si se disponen en planta baja viviendas y otros usos y las viviendas tienen luces a patio interior, se deberá cumplir el porcentaje de ocupación exigible del 80% y la forma y dimensiones de los patios.

b. La ocupación bajo rasante podrá alcanzar el 100% de la parcela, únicamente a los efectos de albergar dependencias destinadas al uso de garaje e instalaciones propias del edificio que se regulen de acuerdo con el uso industrial en su primera categoría.

5. Altura máxima y número de plantas:
    a. La altura edificable se condiciona a la anchura de los viales a los que tenga fachada el edificio. La anchura del vial se medirá entre alineaciones de las parcelas que conforman dichos viales. En caso de viales con alineaciones no paralelas, corresponde al Ayuntamiento determinar su anchura oficial.
        i. Viales de anchura menor de once (11) metros: altura máxima edificable PB+2 (10 m)
        ii. Viales de anchura mayor o igual a once (11) metros: altura máxima edificable PB+3 (13 m)
    b. Se permite el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta.
6. Cuerpos volados:
    a. Los cuerpos volados cerrados computan edificabilidad en cualquier circunstancia.
    b. En los viales de menos de once (11) metros de anchura quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados.
    c. El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto no podrá exceder del cinco por ciento (5%) del ancho del vial, con un tope máximo de un (1) metro.
    d. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla del vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor anchura.
    e. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre interior de manzana no podrá exceder de la vigésima (1/20) parte del diámetro de la circunferencia inscribible en dicho espacio, con un vuelo máximo de un (1) metro.
7. Patios de luces: se regirán por las condiciones generales de la edificación

Las medianeras vistas recibirán el mismo tratamiento en cuanto a acabados que las fachadas.