

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
SANTA MARTA DE TORMES
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.7

Modificación de la ficha del sector UNC-9-Hotel Regio

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 1.7

Modificación de la ficha del sector UNC-9-Hotel Regio

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 1.7 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 por aparecer de forma contradictoria y poco clara en la redacción dada en el PGOU.

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 1.7 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la corrección de las discrepancias encontradas entre el cuadro resumen de todos los sectores y la ficha del sector UNC-9, y dentro de la propia ficha del sector UNC-9 entre los parámetros de ordenación general y la tipología predominante. Igualmente se incorpora en esta modificación para este sector la compatibilidad del uso terciario en edificio exclusivo en iguales condiciones que en el resto de sectores de suelo urbano no consolidado con uso residencial en vivienda colectiva, tal y como se recoge en la modificación 1.6 del PGOU en tramitación.

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 1.7, 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 1.7 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 1.7 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 1.7 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 1.7 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 1.7

Modificación de la ficha del sector UNC-9-Hotel Regio

DOCUMENTO Nº 2: MEMORIA VINCULANTE

Aprobación Inicial
Abril 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 1.7 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 ficha de condiciones de ordenación general del sector UNC-9 de tal forma que su aplicación resulte clara e inequívoca.

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

El Plan General de Santa Marta de Tormes, delimita el sector número 9 de Suelo Urbano No Consolidado, denominándolo SUNC-9 “Regio”, y estableciendo los parámetros de ordenación general en una ficha de dicho sector, tal y como hace con el resto.

Lo que sucede en este sector es que hay parámetros de ordenación general que son contradictorios según en qué apartado del Plan se lean, como veremos a continuación. Así en la ficha se fija como uso predominante el residencial con tipología unifamiliar, mientras que los parámetros de densidad y de edificabilidad son los que recoge la memoria vinculante para el uso residencial con tipología predominante colectiva.

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 una comparación de la ficha vigente y de la modificación propuesta, añadiendo al final del documento como anexo la ficha completa modificada que será la vigente una vez aprobada y publicada debidamente la presente modificación puntual del Plan General.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación persigue una corrección de discrepancias encontradas entre la memoria vinculante, el cuadro resumen de los sectores y la ficha del propio sector UNC-9.

Así, en el punto 4.2 Suelo Urbano de la memoria vinculante, concretamente en el apartado 4.2.2 que trata de los sectores de suelo urbano no consolidado, en la página 17 se indica que se fija un parámetro uniforme de aprovechamiento y densidad para todos los sectores, salvo unas excepciones que enumera y justifica, dichos parámetros

son 0,40 m²/m² y 35 viv/ha para vivienda colectiva y 0,35 m²/m² y 30 viv/ha para vivienda unifamiliar.

En el cuadro resumen de los sectores de suelo urbano no consolidado, el UNC-9 Hotel Regio, aparece como vivienda colectiva con los parámetros de 0,40 m²/m² como coeficiente de edificabilidad y de 35 viviendas por hectárea como parámetro de densidad.

Pero en cambio en la ficha específica del sector, el sector aparece con los mismos parámetros de desarrollo señalados en el cuadro resumen, pero sin embargo, en la tipología predominante figura como unifamiliar.

Esto que podría entenderse como mero error material, no puede ser así, puesto que en el resto de condiciones de desarrollo del sector deja como uso compatible la vivienda colectiva en unas determinadas proporciones y por tanto se debe modificar algún parámetro más.

Además se incorpora a la ficha en la presente modificación el uso terciario en comercio minorista con un máximo del 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m² por actuación comercial tal y como se está tramitando para todos los sectores de suelo urbano no consolidado con uso predominante residencial en vivienda colectiva en la modificación 1.4 del PGOU de Santa Marta de Tormes

5. CONCLUSIÓN - PROPUESTA

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone **modificar la ficha del sector UNC-9 de tal modo que su aplicación sea clara e inequívoca con respecto al resto del PGOU.**

Se adjunta a continuación, un texto comparado de la normativa vigente y de las modificaciones propuestas, señalando en color rojo sobre la ficha vigente lo que se modifica y en negrita en la ficha modificada la nueva redacción dada:

FICHA VIGENTE

NOMBRE	Hotel Regio	CÓDIGO	UNC-9
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	35,36,47 y 48

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	7,3439
SUPERFICIE BRUTA (Has)	7,3439

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Unifamiliar	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)	29.376
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	257

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana. El viario reflejado en el esquema es vinculante, debiendo garantizarse la continuidad de los bulevares en sección y eje con sus tramos en suelo urbanizable. La posición de equipamientos y espacios libres es obligatoria, así como el mantenimiento de la colindancia con los de los sectores colindantes. La altura máxima de la edificación será de PB+1 en vivienda unifamiliar y de PB+3 en el resto de usos.

Usos compatibles: vivienda colectiva (únicamente en fachadas a bulevares y a carretera de Madrid, con un mínimo del 20% y un máximo del 40% de la superficie edificable total del ámbito), terciario hotelero en edificio exclusivo únicamente en fachadas a bulevares y a carretera de Madrid, terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), 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

FICHA MODIFICADA

NOMBRE	Hotel Regio	CÓDIGO	UNC-9
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	35,36,47 y 48

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	7,3439
SUPERFICIE BRUTA (Has)	7,3439

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)	29.376
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	257

) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana. El viario reflejado en el esquema es vinculante, debiendo garantizarse la continuidad de los bulevares en sección y eje con sus tramos en suelo urbanizable. La posición de equipamientos y espacios libres es obligatoria, así como el mantenimiento de la colindancia con los de los sectores colindantes. La altura máxima de la edificación será de PB+1 en vivienda unifamiliar y de PB+3 en el resto de usos.

Usos compatibles: vivienda unifamiliar(con un mínimo del 10% y un máximo del 30% de la superficie edificable total del ámbito), terciario hotelero en edificio exclusivo únicamente en fachadas a bulevares y a carretera de Madrid, 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

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

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC-9

NOMBRE Hotel Regio **CÓDIGO** UNC-9
CLASE DE SUELO Urbano no consolidado **FIGURA DE PLANEAMIENTO** E.D.
HOJA PLANO 35,36,47 y 48

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	7,3439
SUPERFICIE BRUTA (Has)	7,3439

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)	29.376
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	257

) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

<p>Completar la trama urbana. El viario reflejado en el esquema es vinculante, debiendo garantizarse la continuidad de los bulevares en sección y eje con sus tramos en suelo urbanizable. La posición de equipamientos y espacios libres es obligatoria, así como el mantenimiento de la colindancia con los de los sectores colindantes. La altura máxima de la edificación será de PB+1 en vivienda unifamiliar y de PB+3 en el resto de usos.</p>
<p>Usos compatibles: vivienda unifamiliar(con un mínimo del 10% y un máximo del 30% de la superficie edificable total del ámbito), terciario hotelero en edificio exclusivo únicamente en fachadas a bulevares y a carretera de Madrid, 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.</p>

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