

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
SANTA MARTA DE TORMES
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.8

Modificación de la ficha del sector UNC-15-Rotonda del Tormes-SO

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 1.8

Modificación de la ficha del sector UNC-15-Rotonda del Tormes-SO

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 1.8 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 desarrollo y cumplimiento, en algunos casos atribuibles a errores en el documento y en otros a falta de claridad o contradicciones en el mismo.

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 1.8 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la corrección de las condiciones de ordenación general del sector contenidas en el PGOU adaptándolas a los usos terciarios existentes en la actualidad en la parcela y que cuentan con las licencias municipales preceptivas.

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 1.8, 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 1.8 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 1.8 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 1.8 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 1.8 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 1.8

Modificación de la ficha del sector UNC-15-Rotonda del Tormes-SO

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 1.8 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.

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 modo que se recoja las construcciones y actividades de tipo comercial existentes.

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 15 de Suelo Urbano No Consolidado, denominándolo SUNC-15 “Rotonda del Tormes SO”, 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 existen una serie de edificaciones que albergan usos terciarios en la actualidad (un hotel y un supermercado, concretamente) y que cuentan con las licencias urbanísticas preceptivas concedidas en aplicación de las Normas Subsidiarias. La superficie edificada en estos usos terciarios sobrepasa claramente el 51% del total de la edificabilidad del sector que es la condición establecida en el Plan General para considerar un uso como predominante, pero sin embargo la ficha del PGOU que recoge las condiciones de ordenación general del sector establece como uso predominante el residencial en vivienda colectiva, siendo compatible el terciario comercial en las plantas bajas de los edificios residenciales, por lo que las edificaciones allí existentes quedarían en situación de disconforme con la ordenación por lo menos.

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 lo que la Corporación Municipal considera un error del PGOU que podría dar lugar incluso a indemnizaciones por extinción o modificación de licencias concedidas y vigentes.

Así, en el sector UNC-15, pasará a ser el uso predominante el terciario incluyendo los usos agrupados bajo este uso genérico en el artículo 31 de la normativa urbanística del PGOU, dejando el residencial en vivienda colectiva como compatible. Igualmente se matiza el trazado que comunica el Parque Comercial Capuchinos y el sector UNC-16 a través de este sector con la Avda. de la Serna (Antigua Carretera de Madrid) en su tramo más próximo al límite del término municipal de Santa Marta de Tormes con el de Salamanca, debiendo mantenerlo en el sector, pero dejando la definición de su trazado definitivo al Estudio de Detalle que establezca la ordenación detallada del sector.

5. CONCLUSIÓN - PROPUESTA

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone **modificar la ficha del sector UNC-15 tal y como aparece en el anexo que se acompaña.**

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	Rotonda del Tormes- SO	CÓDIGO	UNC-15
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	15

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,0854
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,0854

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)	8.342
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	73

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en continuidad con el ámbito comercial ubicado al Sur y el ámbito residencial ubicado al Este, 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 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	Rotonda del Tormes- SO	CÓDIGO	UNC-15
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	15

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,0854
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,0854

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Terciario	-----	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)	8.342
Dens. residencial (viv/Ha)	----	Número máximo de viviendas	----

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en continuidad con el ámbito comercial ubicado al Sur y el ámbito residencial ubicado al Este, resolviendo los accesos desde el viario interurbano. La altura máxima de la edificación será de PB+3. El Estudio de Detalle que establezca la ordenación detallada del sector definirá el trazado exacto de la conexión desde el extremo NO del sector UNC-16 hasta la Avda. de La Serna en su tramo limítrofe con el TM de Salamanca.
Usos compatibles: residencial en vivienda colectiva (Máximo el 30% de la edificabilidad total del sector), terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% 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

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-15

NOMBRE Rotonda del Tormes- SO

CÓDIGO UNC-15

CLASE DE SUELO Urbano no consolidado

FIGURA DE PLANEAMIENTO E.D.

HOJA PLANO 15

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,0854
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,0854

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Terciario	-----	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)	8.342
Dens. residencial (viv/Ha)	----	Número máximo de viviendas	-----

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en continuidad con el ámbito comercial ubicado al Sur y el ámbito residencial ubicado al Este, resolviendo los accesos desde el viario interurbano. La altura máxima de la edificación será de PB+3
El Estudio de Detalle que establezca la ordenación detallada del sector definirá el trazado exacto de la conexión desde el extremo NO del sector UNC-16 hasta la Avda. de La Serna en su tramo límite con el TM de Salamanca.

Usos compatibles: residencial en vivienda colectiva (Máximo el 30% de la edificabilidad total del sector), terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% 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