



**Ayuntamiento  
de  
SANTA MARTA DE TORMES**

**(Salamanca)**

---

**INFORME DE SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD  
URBANISTICA (ISAU) DURANTE EL AÑO 2013 EN EL  
AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES  
(SALAMANCA)**

## **INDICE**

### **PREAMBULO**

### **A. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

#### **1. PLAN GENERAL**

- 1.1. Aprobación definitiva parcial de la parte cuya aprobación fue suspendida por la CTU el 22 de marzo de 2012. Sector UNC-12
- 1.2. Corrección de errores del PGOU

#### **2. MODIFICACIONES DEL PGOU**

- 2.1. Modificación puntual 1.1 del PGOU
- 2.2. Modificación puntual 1.2 del PGOU
- 2.3. Modificación puntual 1.3 del PGOU
- 2.4. Modificación puntual 1.4 del PGOU
- 2.5. Modificación puntual 1.5 del PGOU
- 2.6. Modificación puntual 1.6 del PGOU
- 2.7. Modificación puntual 1.7 del PGOU
- 2.8. Modificación puntual 1.8 del PGOU

#### **3. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**

#### **4. ESTUDIOS DE DETALLE**

- 4.1. Estudio de Detalle Sector UNC-6

#### **5. OTROS INSTRUMENTOS URBANISTICOS**

### **B. GESTIÓN URBANÍSTICA**

#### **5. PROYECTOS ESTATUTOS, JUNTAS COMPENSACIÓN Y CONVENIOS URBANÍSTICOS**

#### **6. PROYECTOS DE ACTUACIÓN**

#### **7. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

### **C. LICENCIAS URBANÍSTICAS**

#### **8. LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

- 8.1. Licencias de obra nueva
- 8.2. Rehabilitaciones de viviendas.
- 8.3. Licencias de 1ª ocupación
- 8.4. Inspecciones de viviendas. ITE.
- 8.5. Licencias ambientales
- 8.6. Comunicación de nuevas actividades

- 8.7. Transmisiones de licencias
- 8.8. Ocupación de la vía pública

#### **D. DISCIPLINA URBANÍSTICA**

##### **9. ACTUACIONES EN DISCIPLINA URBANÍSTICA**

#### **E. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

##### **10. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA: IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA MUNICIPAL**

#### **F. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO**

##### **11. PROPIEDADES MUNICIPALES (BIENES INMUEBLES) AÑO 2013**

- A. Alta de propiedades municipales
- B. Otras gestiones con parcelas integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo

#### **G. INFORMACION URBANISTICA**

##### **12. ACTUACIONES EN INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

#### **H. SENTENCIAS JUDICIALES**

#### **I. OTROS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD URBANISTICA**

#### **J. CONCLUSIONES**

## **PREAMBULO**

El presente documento tiene por objeto exponer de forma ordenada y para su posterior análisis, la Información sobre la Actividad Urbanística del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, durante el año 2013.

Tanto la legislación estatal, como la legislación autonómica, establecen la obligación de elaborar un Informe de Seguimiento de la Actividad Urbanística "ISAU" que considere, al menos, la sostenibilidad ambiental y económica. El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (Texto Modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio de 2009) establece en su artículo 429 el contenido mínimo de este Informe, de carácter descriptivo y exclusivamente estadístico.

El presente Informe, sigue el esquema indicado en el citado artículo e incorpora además otros datos de interés. La estructura de su contenido se agrupa en los siguientes apartados.

El **apartado A** recoge la evolución de los **Instrumentos de Planeamiento** de este periodo, indicando en cada caso una pequeña descripción, la fecha de su tramitación, y datos estadísticos de interés.

Dentro de este apartado, se ordenan en los capítulos 1 (Plan General), 2 (Modificaciones PGOU), 3 (Sectores de Suelo Urbanizable), 4 (Estudios de Detalle) y 5 (Otros instrumentos).

En el **apartado B**, se detallan los **Instrumentos relativos a la gestión Urbanística** en los capítulos 5 (Proyectos Estatutos, Juntas de Compensación y Convenios Urbanísticos), 6 (Proyectos de Actuación) y 7 (Proyectos de Urbanización).

El **apartado C**, comprende las **licencias urbanísticas**.

El **apartado D** resume las actuaciones en **Disciplina Urbanística**, incumplimiento de deberes urbanísticos y expedientes tramitados al respecto.

El **apartado E** es el **Informe de Sostenibilidad económica** que por su parte valora el impacto y repercusiones que sobre la Hacienda Local del municipio implican los diferentes instrumentos de planeamiento tramitados.

El **apartado F** relativo al **Patrimonio Municipal del Suelo**, recoge las parcelas obtenidas como consecuencia de la gestión urbanística.

El **apartado G Información Urbanística**, contiene los datos de las Consultas Urbanísticas y Cédulas Urbanísticas emitidas.

El **apartado H Sentencias Judiciales**, refleja los pronunciamientos judiciales respecto a determinadas actuaciones en materia urbanística.

Se incorpora un **apartado I Otras actividades relacionadas**, describe diferentes trabajos realizados en el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes vinculados directamente a la actividad urbanística, especialmente en la redacción y tramitación de las ordenanzas sobre la inspección técnica de edificios y la emisión de cédulas urbanísticas.

Y finalmente un **apartado J** con algunas conclusiones del informe

## **A. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

### **1. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**

#### **1.1. Aprobación definitiva parcial de la parte del PGOU en cuya aprobación había sido suspendida en el acuerdo de la CTU de Salamanca de 12 de marzo de 2012. Sector UNC-12**

Con fecha 30 de mayo de 2013 fue aprobada definitivamente la parte del PGOU que quedaba pendiente tras la aprobación parcial de 12 de marzo de 2012.

Se dio cumplimiento al acuerdo de la CTU de Salamanca antes señalado haciendo un balance completo de las reservas para dotaciones que existen en el ámbito de la urbanización Valdelagua, comparando el resultado con lo previsto en el plan Parcial original y reservando el déficit, bien por inexistencia o por que no puedan ser cedidas al Ayuntamiento, en el sector UNC-12.

El acuerdo de aprobación definitiva fue publicado en el BOCyL de 31 de agosto de 2013, quedando a partir de ese momento todo el territorio incluido en el término municipal regulado en el PGOU.

#### **1.2. Corrección de errores detectados en el PGOU aprobado definitivamente.**

Durante el primer año de vigencia del Plan General se han detectado una serie de errores en la documentación aprobado cuya subsanación ha sido iniciada por parte del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, redactando la corrección de los errores detectados, reconociendo dichos errores en los Plenos municipales celebrados los días 28 de noviembre de 2013 y 26 de diciembre de 2013, y elevándolos a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo para su aprobación por parte del Consejo Regional de Urbanismo de Castilla y León.

La relación de las correcciones de errores tramitadas es la siguiente:

- 1.2.1.- Corrección de error 1.1 de la superficie del sector de suelo urbano no consolidado UNC-16 a los efectos del cálculo de los parámetros urbanísticos. (Acuerdo plenario de 28 de noviembre)
- 1.2.2.- Corrección de error 1.2 relativa a la trama de equipamiento sanitario en suelo urbano consolidado. (Acuerdo plenario de 28 de noviembre)
- 1.2.3.- Corrección de error 1.5 relativa a la escala del plano nº 8 de los de calificación en suelo urbano. (Acuerdo plenario de 28 de noviembre)
- 1.2.4.- Corrección de error 1.9 relativa a la ordenanza zonal de aplicación en la parcela del Centro Comercial "El Tormes". (Acuerdo plenario de 28 de noviembre)
- 1.2.5.- Corrección de error 1.3 relativa a la localización de la parte del SG-3 incluida en el sector UZ-7 de suelo urbanizable. (Acuerdo plenario de 26 diciembre de 2013)
- 1.2.6.- Corrección de error material 1.4 relativa a la alineación del nuevo Ayuntamiento y la trama del edificio colindante. (Acuerdo plenario de 26 diciembre de 2013)
- 1.2.7.- Corrección de error 1.6 relativa a un error en la escala del plano incluido en la ficha del sector de suelo urbanizable UZ-6. (Acuerdo plenario de 26 diciembre de 2013)

### **2. MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PGOU**

Durante el año 2013 se han redactado e iniciado la tramitación de 8 modificaciones puntuales del PGOU. Dichas Modificaciones del PGOU suponen cambios de ordenación general (4 de ellas) o detallada (otras 4) y tienen diferentes objetivos según finalidad (art.58 Ley del Suelo). Las modificaciones llevadas a cabo, todas ellas aprobadas inicialmente en el Pleno de 31 de octubre de 2013 son las siguientes:

**2.1. Modificación puntual 1.1 del PGOU. Modificación de la Densidad mínima de población en los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado.**

Se trata de una modificación de la ficha de condiciones generales aplicables a todos los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable. En la ficha del PGOU se recogía que la densidad mínima en viviendas por hectárea sería la máxima menos 5. Esto daba lugar a problemas en varios sectores donde había otros usos existentes, con lo cual ha quedado en que la mínima será la que indique en cada momento el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se trata de una modificación de la ordenación general y por tanto la competencia para su aprobación es del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

|                                   |                                                                       |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Superficie afectada</b>        | Todos los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable |
| <b>Uso</b>                        | Residencial                                                           |
| <b>TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA</b> | Modificación puntual 1.1 del PGOU                                     |
| <b>Aprobación inicial</b>         | 31/10/2013                                                            |
| <b>Promotor</b>                   | Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes                                 |

**2.2. Modificación puntual 1.2 del PGOU. Modificación de la ordenanza zonal LM-2.**

Se trata de una modificación para clarificar la ordenanza zonal LM-2 que se refiere a una parcela que se ubica a caballo entre los términos municipales de Santa Marta de Tormes y el de Carbajosa de la Sagrada, de modo que sea posible proceder al desarrollo urbanístico de tal parcela.

Se trata de una modificación de la ordenación detallada y por tanto la competencia para su aprobación, una vez tramitada conforme a la legislación aplicable, es del Pleno de este Ayuntamiento.

|                                   |                                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Superficie afectada</b>        | Zona delimitada de ordenanza zonal LM-2 |
| <b>Uso</b>                        | Terciario                               |
| <b>TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA</b> | Modificación puntual 1.2 del PGOU       |
| <b>Aprobación inicial</b>         | 31/10/2013                              |
| <b>Promotor</b>                   | Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes   |

**2.3. Modificación puntual 1.3 del PGOU. Modificación del artículo 149 de la normativa urbanística, sobre definiciones relativas a la edificabilidad.**

Se trata de una modificación para aclarar y corregir ciertas contradicciones que contenía el artículo 149 sobre definiciones relativas a la edificabilidad, habiendo dejado como computable toda la superficie construida en una parcela con excepción de la casuística que se define en el artículo modificado.

Se trata de una modificación de la ordenación detallada y por tanto la competencia para su aprobación, una vez tramitada conforme a la legislación aplicable, es del Pleno de este Ayuntamiento.

|                                   |                                          |
|-----------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Superficie afectada</b>        | Toda la superficie del término municipal |
| <b>Uso</b>                        | Cualquiera                               |
| <b>TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA</b> | Modificación puntual 1.3 del PGOU        |
| <b>Aprobación inicial</b>         | 31/10/2013                               |
| <b>Promotor</b>                   | Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes    |

**2.4. Modificación puntual 1.4 del PGOU. Modificación de la compatibilidad de los usos terciarios comerciales minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado con uso predominante residencial en vivienda colectiva.**

Se trata de una modificación de la ficha de condiciones generales aplicables a todos los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial en vivienda colectiva, permitiendo el uso terciario en comercio minorista en edificio exclusivo con ciertas limitaciones de superficie máxima en función del tamaño del sector y de la propia actuación comercial. Se trata de una modificación de la ordenación general y por tanto la competencia para su aprobación es del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

|                                   |                                                                                                                              |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Superficie afectada</b>        | Todos los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva |
| <b>Uso</b>                        | Terciario comercio minorista en edificio exclusivo                                                                           |
| <b>TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA</b> | Modificación puntual 1.4 del PGOU                                                                                            |
| <b>Aprobación inicial</b>         | 31/10/2013                                                                                                                   |
| <b>Promotor</b>                   | Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes                                                                                        |

**2.5. Modificación puntual 1.5 del PGOU. Modificación de la compatibilidad de los usos en las parcelas de suelo urbano consolidado con calificación terciaria.**

Se trata de una modificación de la compatibilidad de los usos de las parcelas terciarias en suelo urbano consolidado, ampliando la misma a cualquier uso terciario o dotacional de los del catálogo de usos del Plan General.

Se trata de una modificación de la ordenación detallada y por tanto la competencia para su aprobación, una vez tramitada conforme a la legislación aplicable, es del Pleno de este Ayuntamiento.

|                                   |                                                       |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Superficie afectada</b>        | Parcelas de uso terciario en suelo urbano consolidado |
| <b>Uso</b>                        | Terciario                                             |
| <b>TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA</b> | Modificación puntual 1.5 del PGOU                     |
| <b>Aprobación inicial</b>         | 31/10/2013                                            |
| <b>Promotor</b>                   | Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes                 |

**2.6. Modificación puntual 1.6 del PGOU. Modificación del artículo 206 de la normativa urbanística sobre la ocupación en la planta baja en la zona de ordenanza 1 (manzana cerrada).**

Se trata de una modificación que permita en la zona de manzana cerrada la ocupación del 100% de la planta baja siempre y cuando se destine a usos diferentes del residencial (garajes, locales comerciales, etc)

Se trata de una modificación de la ordenación detallada y por tanto la competencia para su aprobación, una vez tramitada conforme a la legislación aplicable, es del Pleno de este Ayuntamiento.

|                                   |                                                                        |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Superficie afectada</b>        | Todos los terrenos incluidos en la ordenanza zonal 1 (Manzana cerrada) |
| <b>Uso</b>                        | Residencial                                                            |
| <b>TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA</b> | Modificación puntual 1.6 del PGOU                                      |
| <b>Aprobación inicial</b>         | 31/10/2013                                                             |
| <b>Promotor</b>                   | Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes                                  |

## **2.7. Modificación puntual 1.7 del PGOU. Modificación de la ficha reguladora del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-9 "Hotel Regio".**

Se trata de una modificación de la ficha de condiciones de aplicación del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-9 "Hotel Regio", en la que además de las modificaciones que afectan con carácter genérico a todos los sectores de suelo con esta clasificación, se resuelve también una contradicción que se había apreciado en la ficha de este sector entre el uso predominante y la edificabilidad otorgada.

Se trata de una modificación de la ordenación general y por tanto la competencia para su aprobación es del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

|                                   |                                                  |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Superficie afectada</b>        | Sector SUNC-9. "Hotel Regio". (7,3439 hectáreas) |
| <b>Uso</b>                        | Residencial                                      |
| <b>TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA</b> | Modificación puntual 1.7 del PGOU                |
| <b>Aprobación inicial</b>         | 31/10/2013                                       |
| <b>Promotor</b>                   | Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes            |

## **2.8. Modificación puntual 1.8 del PGOU. Modificación de la ficha reguladora del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-15 "Rotonda del Tormes NO".**

Se trata de una modificación de la ficha de condiciones de aplicación del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-15 "Rotonda del Tormes", en la que se modifica el uso predominante de residencial a terciario ya que en dicho sector hay una parte importante de la edificabilidad consumida precisamente con esos usos (hotelero y comercial).

Se trata de una modificación de la ordenación general y por tanto la competencia para su aprobación es del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

|                                   |                                                            |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Superficie afectada</b>        | Sector SUNC-15 "Rotonda del Tormes NO". (2,0854 hectáreas) |
| <b>Uso</b>                        | Residencial                                                |
| <b>TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA</b> | Modificación puntual 1.8 del PGOU                          |
| <b>Aprobación inicial</b>         | 31/10/2013                                                 |
| <b>Promotor</b>                   | Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes                      |

## **3. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**

No ha habido ninguna actividad en lo que hace referencia a los sectores de suelo urbanizable delimitados en el Plan General de Ordenación Urbana

## **4. ESTUDIOS DE DETALLE**

Los Estudios de Detalle (art. 45 Ley de Urbanismo) se configuran como instrumentos de planeamiento de desarrollo, que tiene por objeto:

- En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.
- En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

En cuanto a la tramitación de los estudios de detalle la competencia es plenamente municipal, lo que agiliza su tramitación. Durante el año 2013, se ha tramitado un único estudio de detalle, de iniciativa privada, que se expone a continuación.

#### **4.1. Estudio de Detalle sector SUNC-6**

El objeto del Estudio de Detalle es la ordenación detallada de las parcelas incluidas en el sector, tratando de regularizar la situación de la anulación de la licencia de obras de 23 viviendas unifamiliares industriales.

El uso predominante del sector es el residencial en vivienda colectiva. En la ordenación se mantienen la distribución existente de parcelas para vivienda unifamiliar, distribuyendo el resto de la edificabilidad en el uso predominante respetando el viario señalado en el PGOU.

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>Superficie calificada</b>      | <b>13.826,25 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Edificabilidad prevista</b>    | <b>5.530,50 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Uso</b>                        | <b>Residencial</b>             |
| <b>TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA</b> | <b>Estudio de Detalle</b>      |
| <b>Aprobación definitiva</b>      | Acuerdo de Pleno de 26/09/2013 |
| <b>Promotor</b>                   | Cerámicas Polo S.L. y otros    |

#### **5. OTROS INSTRUMENTOS URBANISTICOS**

Durante El 2013 se han tramitado dos autorizaciones excepcionales de uso en suelo rústico con protección natural, una para un núcleo zoológico para la cría de mascotas y la otra para una explotación de vacuno en extensivo, quedando las dos pendientes de aprobación.

## **B. GESTION URBANISTICA**

La Gestión Urbanística como ejecución de los instrumentos de Planeamiento, supone la transformación jurídica de los terrenos (mediante los Proyectos de Normalización de fincas y Proyectos de Actuación) y la transformación física de los terrenos gracias a los Proyectos de Urbanización.

En el último año no se ha tramitado Instrumento de gestión alguno

### **5. PROYECTOS ESTATUTOS, JUNTAS COMPENSACIÓN Y CONVENIOS URBANÍSTICOS**

No ha habido ninguna actividad en lo que hace referencia a este epígrafe.

### **6. PROYECTOS DE ACTUACIÓN**

No ha habido ninguna actividad en lo que hace referencia a este epígrafe.

### **7. PROYECTOS DE URBANIZACION**

No ha habido ninguna actividad en lo que hace referencia a este epígrafe.

## **C. LICENCIAS URBANISTICAS**

### **8. LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

#### **8.1. Licencias de obra nueva.**

Durante 2013 se han tramitado un total de 2 licencias de obra nueva, una para una vivienda unifamiliar y otra para la construcción de un tanatorio.

#### **8.2. Rehabilitaciones de viviendas.**

No ha habido ninguna actividad en lo que hace referencia a este epígrafe.

#### **8.3. Licencias de primera ocupación.**

Durante el año 2013 se han concedido 2 licencias de primera ocupación para dos viviendas unifamiliares.

#### **8.4. Inspecciones Técnicas (ITC).**

Durante 2013 se ha tramitado y aprobado la ordenanza reguladora de la ITC para Santa Marta de Tormes. No se ha tramitado ninguna ITC, empezando la obligación de llevar a cabo la inspección para los edificios residenciales de vivienda colectiva con más de 40 años de antigüedad en 2014.

#### **8.5. Licencias ambientales.**

Se han tramitado 5 licencias ambientales durante el año 2013, 3 concluidas y otorgadas de las cuales 2 lo han sido en el Parque Comercial de Capuchinos, una para una zapatería y otra para venta de artículos de bricolaje, y la otra para la actividad de tanatorio velatorio. Hay otras dos cuya tramitación no ha concluido en 2013, una para una explotación de vacuno y otra para un núcleo zoológico, ambas en suelo rústico.

#### **8.6. Comunicaciones de nuevas actividades.**

Durante 2013 se han comunicado las aperturas de 42 nuevos establecimientos cuyas actividades están incluidas según la Ley de Prevención Ambiental de Castilla Y León en el régimen de mera comunicación, habiéndose procedido posteriormente a su comprobación. El tipo de actividades a desarrollar en estos establecimientos es variado, destacando que 12 de ellas se destinan a la venta de ropa y calzado, 4 a la venta de informática, telefonía y audiovisuales y otras 4 son corrales domésticos.

#### **8.7. Transmisiones de licencias.**

Durante 2013 se ha producido la transmisión de un total de 15 licencias de actividad, 13 de las cuales son de establecimientos hosteleros.



#### **8.8. Ocupaciones de vía pública**

Durante 2013, se han tramitado un total de 161 licencias de ocupación de vía pública, de las cuales 38 han sido para terrazas de establecimientos hosteleros, 22 con materiales y vallados de obra y el resto temporales con camiones pluma, contenedores, etc

## **D. DISCIPLINA URBANISTICA**

### **9. ACTUACIONES EN DISCIPLINA URBANISTICA**

El reglamento art.429, sobre el contenido del ISAU, menciona en su apartado 1. c) el Incumplimiento de deberes urbanísticos y actuaciones realizadas en cada caso.

#### **9.1. Infracciones urbanísticas**

Durante el año 2013 se han tramitado un total de 6 expedientes por infracción urbanística, 4 de ellos por la ejecución de obras sin la preceptiva licencia, otro por la instalación de unas casetas de obra en un sector de suelo urbano no consolidado y su ocupación por parte de personas y otro más por ejercer una actividad susceptible de licencia ambiental sin contar con ella. Todos ellos están resueltos.

#### **9.2. Regularización de actividades**

No ha habido ninguna actividad en lo que hace referencia a este epígrafe.

#### **9.3. Ordenes de ejecución**

Como tales propiamente dichas no ha habido ninguna durante el año 2013. Si es cierto que se han enviado diversas cartas a los vecinos requiriéndoles para que llevaran a cabo diversas actuaciones (desbroce de parcelas fundamentalmente), con resultados bastante heterogéneos...

#### **9.4. Ruinas**

No ha habido ninguna actividad en lo que hace referencia a este epígrafe.

## **E. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

En el Art. 15.4 del RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO, de rango estatal se establece que “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

### **10. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA: IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA MUNICIPAL**

Durante el año 2013, únicamente se ha tramitado la ordenación detallada del sector SUNC-6 mediante la aprobación del estudio de detalla correspondiente. Al tratarse de un ámbito de actuación de tamaño pequeño, el impacto sobre la hacienda municipal es mínimo, puesto que estamos hablando de un total de 48 viviendas de las cuales 22 ya se encuentran construidas y pendientes de legalizar.

## **F. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO**

El Patrimonio Municipal del Suelo se constituye con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística. Para conseguir los fines previstos por la normativa los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo deberán ser destinados a la gestión o ampliación de los propios patrimonios públicos de suelo, la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, o de protección, o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

El Patrimonio Municipal del Suelo se configura legalmente como un patrimonio separado del resto de los bienes municipales, que funciona como un circuito cerrado que se autoalimenta, ya que todos los ingresos obtenidos mediante la enajenación de bienes integrantes del patrimonio municipal del suelo se destinarán principalmente a los fines legalmente previstos.

El patrimonio municipal del suelo de los Ayuntamientos se incrementa por la adquisición de parcelas y aprovechamientos urbanísticos en virtud del Art.20 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que establece como deber de los propietarios el entregar a la administración actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, libres de cargas de urbanización.

Las parcelas y aprovechamientos urbanísticos, pasan a formar parte del patrimonio municipal, con la aprobación definitiva del proyecto de Actuación ya que conformidad con lo señalado en el Art.77 de la citada ley, entre los efectos de la aprobación de los proyectos de actuación, cuando contengan la reparcelación se establece la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.

### **11. PROPIEDADES MUNICIPALES (BIENES INMUEBLES) AÑO 2013**

#### **A. Alta de propiedades municipales**

No ha habido ninguna actividad en lo que hace referencia a este epígrafe.

#### **B. Otras gestiones con parcelas integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo.**

Durante 2012, y mediante concurso público se había tramitado el expediente para la concesión de un derecho de superficie sobre una parcela de titularidad municipal destinada, según el Plan General, para servicios comunitarios para la construcción de un tanatorio velatorio. Pues bien durante el año 2013, ese expediente concluyó con el Decreto de adjudicación y con la elevación a público de dicha adjudicación y su inscripción en el registro de la Propiedad.

También durante 2013 ha quedado sin efecto por caducidad debido al transcurso de los plazos marcados, el convenio suscrito por el Ayuntamiento con la empresa PROSA en septiembre de 2012, mediante el cual se permutaba la propiedad de una parcela residencial (la UA 3/1) destinada a la construcción de viviendas de protección oficial, ubicada en el sector de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada asumida UNC-A1 por la construcción de una biblioteca municipal en otro solar propiedad del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes ubicado en la parcela existente junto al nuevo Ayuntamiento.

## **G. INFORMACION URBANISTICA**

### **12. ACTUACIONES EN INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Interesa a los efectos de este Informe Anual, aquella que se refiere a los soportes concretos en los que se refleja y transmite la información urbanística. El capítulo I del Título VII del Reglamento de Urbanismo recoge básicamente cuatro herramientas o soportes para canalizar la información urbanística: la cédula urbanística, la consulta urbanística, el Informe de seguimiento de la actividad urbanística, el Registro de Urbanismo de Castilla y León y la producción de información y cartografía urbanística.

Desde el Servicio de Urbanismo se tramitan las peticiones de cédulas y consultas Urbanísticas tanto a particulares (incluyendo en este aparatado otros organismos públicos, juzgado,...) y diferentes tipos de Informes solicitados por otros servicios y áreas del Ayuntamiento., siendo los datos relativos a esta Oficina los siguientes:

Informes de cédula urbanística o información urbanística realizados a petición de particulares y otros organismos oficiales en 2013: 17 informes

Además es de imposible cuantificación las consultas varias atendidas en despacho, tanto por el arquitecto como por el arquitecto técnico, así como las atendidas por teléfono por los mismos técnicos.

## **H. SENTENCIAS JUDICIALES**

A lo largo del año 2013 se ha continuado con los trámites y la instrucción de los recursos contencioso-administrativos ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en relación con la aprobación definitiva de carácter parcial del PGOU de Santa Marta de Tormes llevada a cabo por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión celebrada el 22 de marzo de 2012.

Dichos recursos son los números 1206, 1237, 1244 y 1246, todos ellos del 2012.

Asimismo se ha continuado con la tramitación de los recursos contencioso-administrativos ordinarios ante los Juzgados de lo Contenciosos Administrativo de Salamanca contra la resolución de un expediente de infracción urbanística en relación a un cerramiento de piscina, contra el convenio de permuta celebrado entre PROSA y el Ayuntamiento de Santa Marta, contra la enajenación de unas parcelas en la urbanización Atyka, contra la adjudicación del derecho de superficie de una parcela municipal para la construcción de un tanatorio-velatorio y contra las licencias concedidas para la construcción de dicha instalación de tanatorio-velatorio.

Hay que añadir como último elemento relativo a este epígrafe de sentencias judiciales las diferentes comunicaciones, incidentes de ejecución de sentencia habidos en el proceso de restauración de la legalidad del procedimiento que concluyó con la anulación de la licencia de obra de 23 viviendas industriales.

## **I. OTROS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD URBANISTICA**

Durante el año 2013 se han redactado, aprobado inicialmente, expuesto al público y aprobado definitivamente y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia las ordenanzas reguladoras de la Inspección Técnica de las Construcciones y la que regula la Cédula Urbanística.

Dichas ordenanzas han sido redactadas y aprobadas en cumplimiento de las determinaciones del reglamento de Urbanismo de Castilla y León para municipios de las características similares a Santa Marta de Tormes.

El contenido de estas ordenanzas se encuentra en la página web municipal para su consulta pública.

## **J. CONCLUSIONES**

El “informe de la Actividad urbanística” del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes en el año 2013, se organiza en diferentes apartados que se describen en su Introducción.

Es un informe de carácter descriptivo de la actividad urbanística y de contenido exclusivamente estadístico, que permite realizar un análisis global del desarrollo del municipio, y de este estudio cabe mencionar algunos datos.

Los Instrumentos de Planeamiento tramitados son pequeños retoques y correcciones en el caso de las modificaciones del PGOU y un Estudio de Detalle en un sector de suelo urbano no consolidado de escasa entidad

En Suelo Urbanizable no se han aprobado instrumentos de Planeamiento o Gestión, lo que nos lleva a concluir que la crisis en el sector continúa de manera pertinaz

La Actividad urbanística sufre la repercusión de la crisis económica, el número de licencias para uso residencial sigue en descenso respecto a los años anteriores (\*), se ha concedido una única licencia que ha supuesto un incremento de 1 vivienda en total. En total son 1 licencia de vivienda unifamiliar y otra más para un edificio dotacional (tanatorio) de iniciativa privada.

(\*) Número de licencias para uso residencial y número de viviendas concedidas en años anteriores.

| AÑO                          | 2011 | 2012 |
|------------------------------|------|------|
| Nº Licencias uso residencial | 4    | 3    |
| Nº viviendas                 | 22   | 8    |

La información contenida en este informe anual 2013 pretende no sólo dar cumplimiento al reglamento, sino también, y sobre todo, proporcionar un instrumento de conocimiento de la actividad urbanística en nuestro municipio, una herramienta básica de transparencia y formación del criterio de los ciudadanos en este ámbito que contribuya a una correcta y fundamentada participación social en las decisiones urbanísticas.

Santa Marta de Tormes a 10 de abril de 2013.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. Miguel A. Moreno de Vega Haro