



**INFORME DE SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD
URBANISTICA (ISAU) DURANTE EL AÑO 2015 EN EL
AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES
(SALAMANCA)**

INDICE

PREAMBULO

A. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

A.1. MODIFICACIONES DEL PGOU

- A.1.1. Modificación puntual 2.1 del PGOU.
- A.1.2. Modificación puntual 2.2 del PGOU.
- A.1.3. Modificación puntual 3.1 del PGOU.

A.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

- A.2.1. Plan Parcial del sector UZ-7

A.3. ESTUDIOS DE DETALLE

- A.3.1. Estudio de Detalle Sector UNC-16.
- A.3.2. estudio de Detalle de la manzana 1-E

A.4. OTROS INSTRUMENTOS URBANISTICOS

B. GESTIÓN URBANÍSTICA

B.1. PROYECTOS ESTATUTOS, JUNTAS COMPENSACIÓN Y CONVENIOS URBANÍSTICOS

B.2. PROYECTOS DE ACTUACIÓN

B.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

C. LICENCIAS URBANÍSTICAS

- C.1. LICENCIAS DE OBRA
- C.2. DECLARACIONES RESPONSABLES DE OBRAS
- C.3. REHABILITACIONES DE VIVIENDAS
- C.4. LICENCIAS DE 1ª OCUPACION
- C.5. INSPECCIONES TECNICAS DE EDIFICIOS (ITE)
- C.6. LICENCIAS AMBIENTALES
- C.7. COMUNICACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES
- C.8 TRASMISIONES DE LICENCIAS
- C.9. OCUPACION DE VIA PÚBLICA
- C.10. SEGREGACIONES Y PARCELACIONES

D. DISCIPLINA URBANÍSTICA

D.1. ACTUACIONES EN DISCIPLINA URBANÍSTICA

E. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



E.1. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA: IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA MUNICIPAL

F. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

F.1. PROPIEDADES MUNICIPALES (BIENES INMUEBLES) AÑO 2014

F.1.1. Alta de propiedades municipales.

F.1.2. Otras gestiones con parcelas integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo.

G. INFORMACION URBANISTICA

G.1. 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 2015.

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, en su texto vigente, 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 diferentes capítulos: Plan General y sus Modificaciones, Sectores de Suelo Urbanizable, Estudios de Detalle y Otros instrumentos.

En el **apartado B**, se detallan los **Instrumentos relativos a la gestión Urbanística** también diferenciado por capítulos Proyectos de Estatutos, Juntas de Compensación y Convenios Urbanísticos, Proyectos de Actuación y Proyectos de Urbanización.

El **apartado C**, comprende las **licencias urbanísticas**, separándolas por cada tipo de licencia o actuación.

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, así como cualquier otra modificación habida en el Inventario Municipal de Bienes Inmuebles como consecuencia de la actividad urbanística propiamente dicha.

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

A.1. MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PGOU

Durante el año 2015 se ha continuado con la tramitación de las 2 modificaciones puntuales del PGOU iniciadas en el año 2014, habiéndose aprobado todas ellas de manera definitiva, la que se refería a la ordenación detallada por parte del Pleno del Ayuntamiento y la que modifica aspectos de la ordenación general por el Consejo Regional de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo se ha redactado, tramitado y aprobado definitivamente una nueva modificación puntual del PGOU (la 3.1) que se refiere a aspectos de ordenación general.

La relación completa de las modificaciones antes reseñadas y sus circunstancias se resumen a continuación:

A.1.1. Modificación puntual 2.1 del PGOU. Modificación del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-A3 "Parcela de Anaya".

Se trata de una modificación de la clasificación del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-A3 "Parcela de Anaya", dejándolo como urbano consolidado tal y como se recogía en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias que se asume según la resolución de la alegación del propietario en el trámite de información pública del PGOU.

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.

Superficie afectada	Sector SUNC-A3 "Parcela de Anaya". (1,9694 hectáreas)
Uso	Terciario
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	Modificación puntual 2.1 del PGOU
Aprobación inicial	Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27/11/2014
Aprobación provisional	Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26/03/2015
Aprobación definitiva	ORDEN FYM/649/2015, de 20 de julio
Publicación	BOCyL de 6 de agosto de 2015
Promotor	Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

A.1.2. Modificación puntual 2.2 del PGOU. Modificación relativa a la corrección de la ordenanza de aplicación en la manzana catastral 96660.

Se trata de una modificación de la ordenanza de aplicación en una zona de la manzana ya que existe una contradicción entre dos planos de calificación, en uno se califica con la ordenanza 2.2 (mantenimiento de la edificación) y en otro con la 4.1 (vivienda unifamiliar aislada), dejando toda la manzana con la ordenanza 4.1, tal y como están las de su entorno próximo.

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 del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.

Superficie afectada	Manzana catastral 96660
Uso	Residencial
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	Modificación puntual 2.2 del PGOU
Aprobación inicial	Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27/11/2014

Aprobación definitiva	Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de marzo de 2015
Publicación	BOCyL de 20 de abril de 2015
Promotor	Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

A.1.3. Modificación puntual 3.1 del PGOU. Modificación de los artículos 84, 85 y 193 de la Normativa Urbanística.

Se trata de una modificación de algunos artículos de la Normativa Urbanística del PGOU que afectan a la definición de Servicios Comunitarios, especialmente a las condiciones de implantación de los cementerios y tanatorios adaptándolo a la sentencia firme del TSJCyL recaída en el recurso contencioso administrativo 0001244/2012.

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.

Superficie afectada	Parcelas de equipamiento definidas en el PGOU.
Uso	Servicios Comunitarios
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	Modificación puntual 3.1 del PGOU
Aprobación inicial	Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 28/07/2015
Aprobación definitiva	Acuerdo del Pleno municipal de 23 de noviembre de 2015
Publicación	BOCyL de 17 de diciembre de 2015
Promotor	Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

A.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Los Planes Parciales (art. 46 Ley de Urbanismo) se configuran como instrumentos de planeamiento de desarrollo, que tiene por objeto:

- En suelo urbanizable, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

A lo largo del año 2015 se ha iniciado y concluido la tramitación del Plan Parcial de un sector de suelo urbanizable, el UZ-7, situado al sureste del término municipal.

El uso predominante del sector es el residencial en vivienda unifamiliar (mínimo 40%, máximo 70%), siendo compatibles el residencial en vivienda colectiva (mínimo 10%, máximo 20%), terciario en las plantas bajas de los edificios residenciales de vivienda colectiva (mínimo obligatorio del 50% de la superficie de las plantas bajas), el terciario en edificio exclusivo con un máximo de 400 m², el equipamiento en cualquier situación. Se permite destinar hasta un 20% de la edificabilidad a la combinación del terciario de oficinas, de relación, hotelero y equipamientos privados.

Superficie bruta	96.137,00 m ²
Superficie neta	89.125,00 m ²
Edificabilidad prevista	30.952,50 m ²
Uso predominante	Residencial vivienda unifamiliar
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	Plan Parcial
Aprobación inicial	Resolución de Alcaldía de 10/04/2015
Aprobación definitiva	Acuerdo del Pleno municipal de 23 de noviembre de 2015
Publicación	BOCyL de 17 de diciembre de 2015
Promotor	Junta de Propietarios del sector.

A.3. 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 2015, se ha completado la tramitación de un estudio de detalle iniciada en 2014 además de otro estudio de detalle en suelo urbano consolidado, ambos son de iniciativa privada y se exponen a continuación.

A.3.1. Estudio de Detalle sector SUNC-16

El objeto del Estudio de Detalle es establecer la ordenación detallada del sector UNC-16.

El uso predominante del sector es el residencial en vivienda colectiva, siendo compatibles el terciario en las plantas bajas de los edificios residenciales (mínimo obligatorio del 30% de la superficie de las plantas bajas), el terciario en edificio exclusivo con un máximo de 2.000 m² y el 25% de la edificabilidad por actuación comercial y el de equipamiento.

Superficie ordenada	21.967,67 m ²
Edificabilidad prevista	8.887,07 m ²
Uso predominante	Residencial vivienda colectiva
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	Estudio de Detalle
Aprobación inicial	Resolución de Alcaldía de 30/09/2014
Aprobación definitiva	Acuerdo del Pleno municipal de 29 de enero de 2015
Publicación	BOCyL de 25 de febrero de 2015
Promotor	Regino González Benayas, M ^a Estrella Benito, Eva y Silvia González Benito.

A.3.2. Estudio de Detalle de la manzana 1-E del PGOU

El objeto del Estudio de Detalle es modificar la ordenación detallada incluida en el PGOU de la manzana 1-E de suelo urbano consolidado, delimitada por las calles Monseñor Romero, Carretera de Naharros, Fontanica y Carretera de Madrid, de manera que se suprime el fondo edificable de 13 metros en la planta baja con el fin de que se pueda ocupar el 100% de la misma siempre que se destine en su totalidad a usos no residenciales, al igual que sucede en el resto de manzanas en las que se aplica la ordenanza 1 de manzana compacta.

Superficie ordenada	3.201,98 m ²
Edificabilidad prevista	7.608,00 m ²
Uso predominante	Residencial vivienda colectiva
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	Estudio de Detalle
Aprobación inicial	Resolución de Alcaldía de 29/04/2015
Aprobación definitiva	Acuerdo del Pleno municipal de 24 de septiembre de 2015
Publicación	BOCyL de 20 de octubre de 2015
Promotor	PALCO 3 SL, Ferando Nieto Arroyo y Herederos de Valeriano Diego Domínguez.



A.4. OTROS INSTRUMENTOS URBANISTICOS

Durante el 2015 no se han tramitado ningún instrumento urbanístico que pudiéramos incluir en este apartado.

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 se han tramitado los Instrumentos de gestión que se detallan a continuación:

B.1. PROYECTOS ESTATUTOS, JUNTAS COMPENSACIÓN Y CONVENIOS URBANÍSTICOS

Durante el año 2015 no ha habido nada reseñable en este apartado.

B.2. PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Durante el año 2014 se inició la tramitación del proyecto de Actuación con las determinaciones completas de reparcelación y las básicas sobre urbanización del sector de suelo urbano no consolidado UNC-6. El sistema de actuación elegido es el de CONCIERTO, siendo el representante de los propietarios, de acuerdo con el convenio suscrito entre todos ellos es la mercantil Cerámicas Polo S.L. Ese Proyecto de Actuación ha sido aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía de 17 de julio de 2015, publicándose el acuerdo en el BOCyL de 30 de julio de 2015.

Asimismo se ha iniciado la tramitación del expediente del Proyecto de Actuación con las determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización del sector UNC-16. El sistema elegido es el de CONCIERTO, siendo el representante de los propietarios D. Regino González Benayas, según los poderes notariales aportados. Este Proyecto de Actuación fue aprobado inicialmente el 4 de febrero de 2015 y definitivamente el 10 de abril de 2015, publicándose en el BOCyL de 29 de abril de 2015.

En relación al Proyecto de Actuación del SUNC-16 hay que señalar que durante el 2015 se presentó por parte de los propietarios un modificado que afectaba a las determinaciones sobre reparcelación, más concretamente a la titularidad de las parcelas origen y por tanto de las resultantes, que fue aprobado inicialmente el 12 de agosto de 2015 y definitivamente el 26 de octubre de 2015, en ambos casos por Decreto de Alcaldía, publicándose en el BOCyL de 9 de noviembre de 2015.

B.3. PROYECTOS DE URBANIZACION

Durante 2015 se ha continuado la tramitación de tres Proyectos de Urbanización, la Renovación de aceras y alumbrado público de la Urbanización Valdelagua, promovido por la Comunidad de Propietarios (Actuación aislada AA-10 del PGOU) y los de los sectores de suelo urbano no consolidado UNC-6 y UNC-16, ambos a desarrollar por el sistema de CONCIERTO.

El del sector UNC-16 fue aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de fecha 10 de abril de 2015, como hemos visto anteriormente ya que iba incluido en el Proyecto de Actuación del sector.

Por su parte, el de Valdelagua fue aprobado definitivamente por Decreto del Alcalde de fecha 13 de febrero de 2015, publicándose en el BOCyL de 26 de febrero de 2015.

Por último, en lo que se refiere al Proyecto de Urbanización del sector UNC-6, señalar que fue aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía de 17 de julio de 2015.

C. LICENCIAS URBANISTICAS

C.1. LICENCIAS DE OBRA.

Durante 2015 se han tramitado un total de 2 licencias de obra nueva, una para una vivienda unifamiliar con un Proyecto Básico y otra para la construcción de un supermercado.

Además se han concedido 11 licencias de acondicionamiento o reforma de locales con distinto alcance, otra para la reconfiguración de locales en el Centro Comercial "El Tormes" y otra más para la instalación de un ascensor en un edificio de vivienda colectiva que carecía de él.

Por último reseñar que se han concedida ocho licencias para nuevos enganches de agua y alcantarillado.

C.2. DECLARACIONES RESPONSABLES DE OBRAS

Por lo que se refiere a obras menores, durante el año 2015, ha habido un total de 235 obras de este tipo tramitadas por el régimen de comunicación responsable de las mismas.

C.3. REHABILITACIONES DE VIVIENDAS.

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

C.4. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN.

Durante el año 2015 se han concedido 5 licencias de primera ocupación para uso residencial en vivienda unifamiliar aislada y una para una edificación de otro uso (supermercado).

C.5. INSPECCIONES TÉCNICAS (ITE).

Durante 2015 no se ha tramitado ninguna ITE, aún cuando el plazo para llevar a cabo la inspección para los edificios residenciales de vivienda colectiva con más de 40 años de antigüedad de acuerdo con la ordenanza concluía el 31 de diciembre de 2014.

C.6. LICENCIAS AMBIENTALES.

Se han tramitado 6 licencias ambientales durante el año 2015, dos para bar, una para restaurante-bar especial, una para un supermercado, otra de venta de ropa y, por último, otra para un establecimiento de elaboración y venta de comida para llevar.

Asimismo, y en relación con este epígrafe, hay que señalar que se ha tramitado la puesta en marcha de 6 actividades con licencia ambiental, tres de carácter ganadero: una explotación equina, un núcleo zoológico y una explotación de vacuno; un supermercado, un bar y un establecimiento de elaboración y venta de comida para llevar.

C.7. COMUNICACIONES DE NUEVAS ACTIVIDADES.

Durante 2015 se han comunicado las aperturas de 21 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 3 de ellas se destinan a la venta de ropa y calzado, 3 de centro de estética, 2 de venta de equipamiento de hogar y cama y descanso y otras 2 son para centros de formación.

También se han concedido durante 2015 nueve licencias para instalaciones no permanentes, destacando 2 circos y otra para la Feria de Abril.

C.8. TRANSMISIONES DE LICENCIAS.

Durante 2015 se ha producido la transmisión de un total de 19 licencias de actividad, 8 de las cuales son de establecimientos hosteleros.

C.9. OCUPACIONES DE VÍA PÚBLICA

Durante 2015, se han tramitado un total de 229 licencias de ocupación de vía pública, de las cuales 35 han sido para terrazas de establecimientos hosteleros.

C.10. SEGREGACIONES Y PARCELACIONES

Durante 2015 se ha tramitado y concedido una licencia de segregación de un local.

D. DISCIPLINA URBANISTICA

D.1. 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.

D.1.1. Infracciones urbanísticas

Durante el año 2014 se han tramitado un total de 16 expedientes por infracción urbanística o de ordenanzas, 1 de ellos por la ejecución de obras sin la preceptiva licencia, 2 por infracción de la normativa sobre ruido y otros 13 por distintas infracciones a la ordenanza de protección a la convivencia. Sobre todos ellos ha recaído resolución firme. Además se han resuelto los 4 expedientes que habían quedado pendientes del año anterior.

D.1.2. Regularización de actividades

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

D.1.3. Ordenes de ejecución

Como tales propiamente dichas no ha habido ninguna durante el año 2015, aunque es cierto que se han enviado diversas cartas a los vecinos requiriéndoles para que lleven a cabo diversas actuaciones (desbroce de parcelas fundamentalmente) para garantizar diversos aspectos relativos a la seguridad, la salubridad y el ornato público fundamentalmente, con resultados bastante heterogéneos.

D.1.4. 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”.

E.1. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA: IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA MUNICIPAL

Durante el año 2015, únicamente se han tramitado las ordenaciones detalladas de los sectores UZ-7 de suelo urbanizable mediante la aprobación del Plan Parcial y del sector UNC-16 de suelo urbano no consolidado mediante la aprobación del estudio de detalla correspondiente.

Hay que señalar que el impacto sobre la Hacienda Municipal, de acuerdo con el estudio de sostenibilidad económica de los instrumentos urbanísticos es favorable en los dos casos.

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.

F.1. PROPIEDADES MUNICIPALES (BIENES INMUEBLES) AÑO 2015

F.1.1. Alta de propiedades municipales

Durante el año 2015 se han aprobado definitivamente, como hemos visto en el epígrafe correspondiente del presente informe, dos Proyectos de Actuación (sectores UNC-6 y UNC-16) en los cuales se contenían las determinaciones completas sobre reparcelación.

En ambos sectores, de acuerdo con las reparcelaciones contenidas en los Proyectos de Actuación, pasan a propiedad municipal las parcelas destinadas a espacios libres públicos, equipamientos públicos, viario, servicios urbanos y aquéllas en las que se localiza el 10% del aprovechamiento medio que debe ser cedido a la Administración.

Las parcelas que han pasado a titularidad municipal procedentes de la reparcelación del sector UNC-16 son las siguientes:

- Parcela 1, con una superficie de 913,96 m² y una edificabilidad de 956,58 m². Destinada al uso residencial en vivienda colectiva de protección pública y terciario comercial. N° de finca registral 15.699.
- Parcela 6, con una superficie de 956,41 m² y una edificabilidad de 334,74 m². Destinada al uso equipamiento público. N° de finca registral 15.703.

- Parcela 7, con una superficie de 1.435,44 m² y una edificabilidad de 71,77 m². Destinada al uso de espacio libre público. N° de finca registral 15.704.
- Parcela 8, con una superficie de 33,53 m² y una edificabilidad de 33,53 m². Destinada al uso de servicios urbanos. N° de finca registral 15.705.
- Parcela VI, con una superficie de 6.613,81 m² y sin edificabilidad. Destinada al uso viario público (calzadas, aceras y aparcamientos). N° de finca registral 15.706.

La reparcelación del sector UNC-16 se inscribió en el Registro de la Propiedad n° 5 de Salamanca con fecha 9 de noviembre de 2015.

Las parcelas que han pasado a titularidad municipal procedentes de la reparcelación del sector UNC-6 son las siguientes:

- Parcela RM-VPO, con una superficie de 450,00 m² y una edificabilidad de 732,50 m². Destinada al uso residencial en vivienda colectiva de protección pública y terciario comercial.
- Parcela EQP, con una superficie de 600,00 m² y una edificabilidad de 210,00 m². Destinada al uso equipamiento público.
- Parcela ELP, con una superficie de 850,00 m² y una edificabilidad de 42,50 m². Destinada al uso de espacio libre público.
- Parcela SU, con una superficie de 25,00 m² y una edificabilidad sin fijar. Destinada al uso de servicios urbanos.
- Parcela VIALES, con una superficie de 2.416,40 m² y sin edificabilidad. Destinada al uso viario público (calzadas, aceras y aparcamientos).

La reparcelación del sector UNC-6, a fecha 31 de diciembre de 2016, todavía no estaba inscrito en el Registro de la Propiedad.

F.1.2. Otras gestiones con parcelas integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo.

No ha habido nada reseñable en este apartado durante el año 2015.

G. INFORMACION URBANISTICA

G.1. 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 2015: 11 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 2015 se ha concluido la tramitación 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, habiendo recaído resolución de desestimación en todos ellos con excepción del 1244 en el que se estimó parcialmente el recurso, lo que dio lugar a la redacción, tramitación y aprobación de la modificación puntual nº 3.1 del PGOU que hemos visto anteriormente con el fin de dar cumplimiento a la sentencia.

Asimismo recayó sentencia sobre el recurso contencioso-administrativo presentado por parte de unos propietarios de parcelas contra la ordenanza de vallado de solares estimándolo, lo que dio origen a que se tramitara una modificación de dicha ordenanza para adaptarla a dicha sentencia.

También se ha continuado con la tramitación de diversos recursos contencioso-administrativos ordinarios ante los Juzgados de lo Contenciosos Administrativo de Salamanca, uno contra el convenio de permuta celebrado entre PROSA y el Ayuntamiento de Santa Marta que resultó estimado, si bien hay que señalar que ese convenio había caducado sin que se llegara a ejecutar, otro contra la enajenación de unas parcelas en la urbanización Atyka que también resultó estimado, aunque el Ayuntamiento presentó recurso de apelación, otro más contra la adjudicación del derecho de superficie de una parcela municipal para la construcción de un tanatorio-velatorio que igualmente resultó estimado y que también ha sido apelado por parte del Ayuntamiento y, por último, otro más contra las licencias concedidas para la construcción de dicha instalación de tanatorio-velatorio sobre el que a 31 de diciembre de 2015 todavía no había recaído sentencia.

Como procedimientos judiciales nuevos, iniciados por particulares contra resoluciones municipales en la vía contencioso administrativa tenemos uno relativo a la declaración de caducidad de un expediente de infracción urbanística y otro contra la fijación de deuda por incumplimiento del Proyecto de Actuación de una actuación urbanística.

Hay que añadir como último elemento relativo a este epígrafe de sentencias judiciales que se ha proseguido con la tramitación de los instrumentos de gestión urbanística necesarios para proceder a la restauración de la legalidad dentro del cumplimiento de la sentencia del procedimiento que concluyó con la anulación de la licencia de obra de 23 viviendas industriales.



I. OTROS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD URBANISTICA

No ha habido nada reseñable en este apartado durante el año 2015.

J. CONCLUSIONES

El "informe de la Actividad urbanística" del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes en el año 2015, 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 y en tramitación son pequeños retoques y correcciones en el caso de las modificaciones del PGOU, un Plan Parcial de un sector de suelo urbanizable, un Estudio de Detalle para modificar parámetros de ordenación detallada en una manzana de suelo urbano consolidado y un Estudio de Detalle en un sector de suelo urbano no consolidado de escasa entidad.

Aún cuando en Suelo Urbanizable se haya aprobado un instrumento de Planeamiento, los datos puestos de manifiesto en el presente informe nos llevan a concluir que la crisis en el sector ha continuado durante 2015 de manera pertinaz.

La Actividad urbanística sigue sufriendo la repercusión de la crisis económica, el número de licencias para uso residencial ha tocado fondo y no repunta respecto al año anterior (*), se ha concedido una única licencia que ha supuesto un incremento de 1 vivienda en total.

El número de licencias totales concedidas para obras de nueva planta es de 2, correspondiendo la otra a una ampliación de un supermercado existente.

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

AÑO	2012	2013	2014	2015
Nº Licencias uso residencial	3	1	1	1
Nº viviendas	8	1	1	1

La información contenida en este informe anual 2015 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 19 de octubre de 2015.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. Miguel A. Moreno de Vega Haro
(Documento firmado electrónicamente)