

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(Tramitación simplificada)

MODIFICACIÓN n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

Corrección de errores

Alba de Tormes

(Salamanca)



Vista de Alba de Tormes (1570). Antony van den Wyngaerde. Cortesía de la Österreichische Nationalbibliothek

Promotor: Ayuntamiento de Alba de Tormes

Arquitecto: Juan Carlos García Fraile

(FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.)

I. DATOS PREVIOS

a) Título del Plan

Este Documento Ambiental Estratégico (DAE) forma parte del instrumento urbanístico titulado:

Modificación n.º 1 de las NN.UU.MM. y del PEPCH, Corrección de Errores, de Alba de Tormes (Salamanca).

b) Promotor

El promotor de la modificación urbanística es el Ayuntamiento de Alba de Tormes, CIF: P-3700800J, con domicilio fiscal en Plaza Mayor, n.º 1, Alba de Tormes (Salamanca).

c) Localización y características básicas en el ámbito territorial

• Provincia y municipio.

Los ámbitos de suelo urbano afectados por la modificación urbanística se encuentran ubicados en la provincia de Salamanca, más concretamente en el término municipal de Alba de Tormes.

En la actual Modificación se identifican diferentes errores que se ubican en las siguientes localizaciones:

- 1.- Entorno de la basílica de Santa Teresa, entre a las calles Padre Cámara y Edades del Hombre.
- 2.- En la antigua localización de bar-terraza, entre las calles Alcázar y Edades del Hombre.
- 3.- En la calle Castillo, al sudeste del castillo de los Duques de Alba.
- 4.- En la subida al Torreón, n.º 7.
- 5.- En la calle del Olivo, n.º 3.
- 6.- En la calle Don Alejandro.
- 7.- En la calle Juan Pablo II, n.º 28, frente a la gasolinera. Ctra. CL-510.
- 8.- En las calles de Los Almendros y los Madroños de la Urbanización Pinar de Alba.
- 9.- En la calle del Camping, n.º 1.

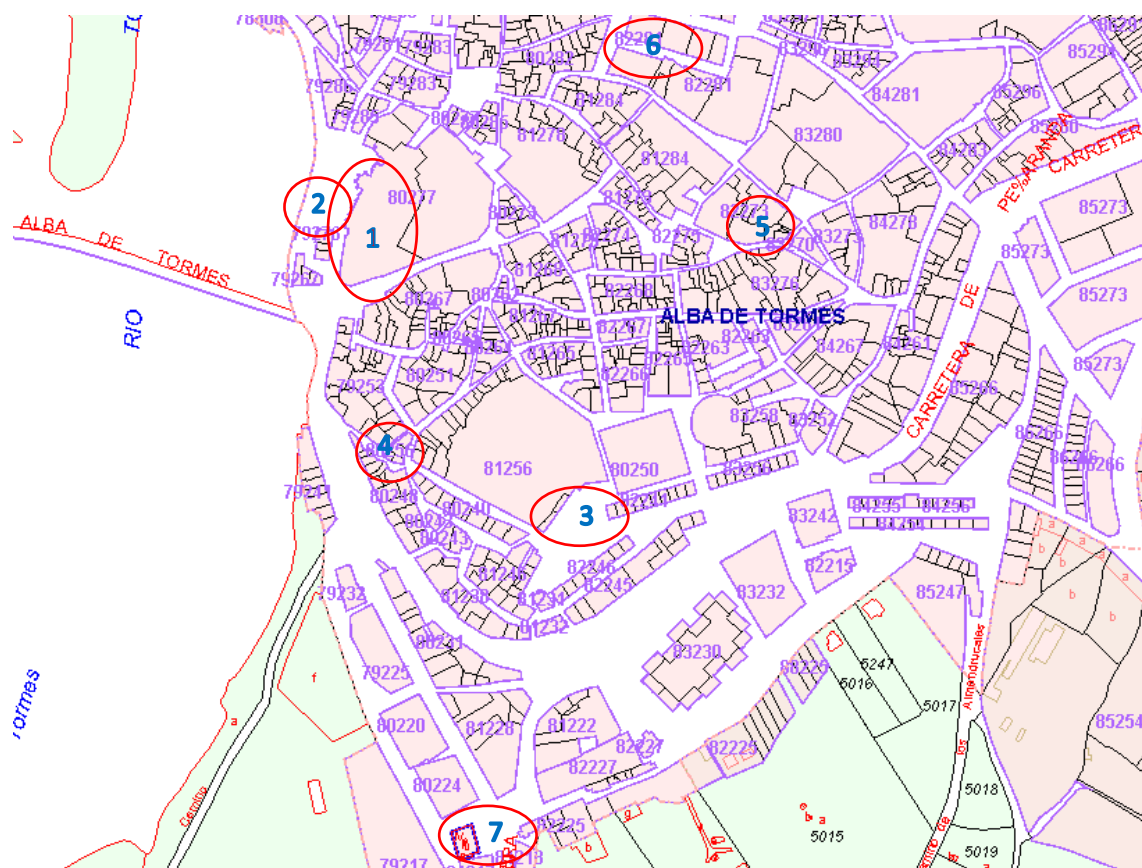


Figura 1: Ubicación de los errores 1 a 7 en plano catastral (Fuente: modificado de Catastro)

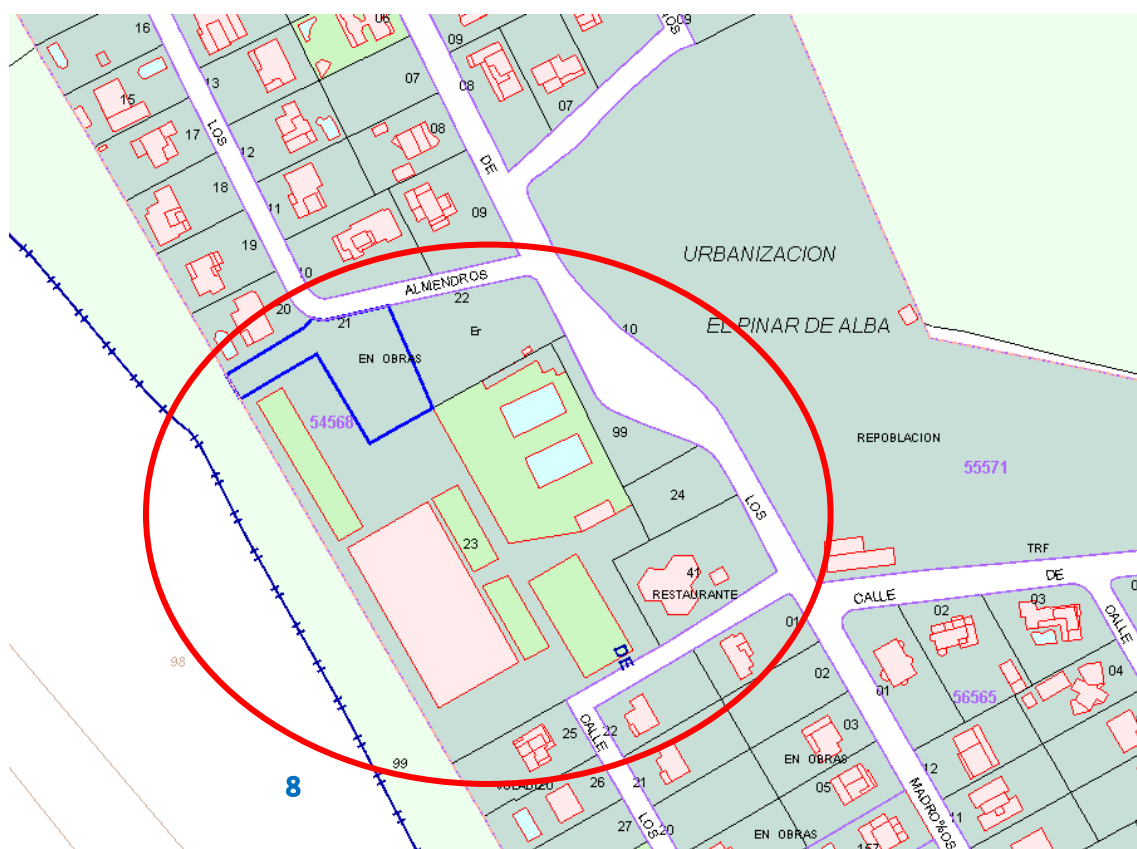


Figura 2: Ubicación del error 8 en plano catastral (Fuente: modificado de Catastro)

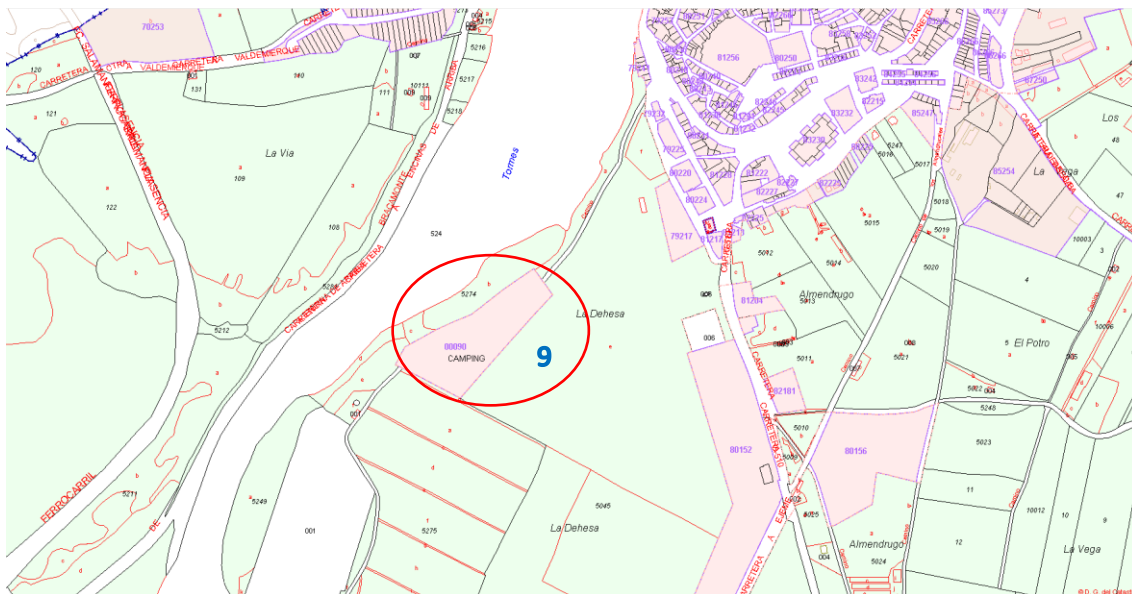


Figura 3: Ubicación del error 9 en plano catastral (Fuente: modificado de Catastro)

- **Datos catastrales**

A continuación, se indican las referencias catastrales relacionadas con cada ámbito localizado anteriormente:

- 1.- La referencia catastral de la basílica de Santa Teresa y otros ámbitos colindantes es: 8027704TL8282N0001ZH.
- 2.- La antigua localización del bar-terraza ya no tiene referencia catastral, ya que actualmente es una zona de aparcamiento público con acceso desde la calle Edades del Hombre.
- 3.- Al tratarse de una vía pública (calle Castillo) carece de referencia catastral y está ubicada al sudeste del Castillo de los Duques de Alba.
- 4.- La referencia catastral de la parte de la finca en la que se ha detectado el error en la subida al Torreón, n.º 7 es: 8025604TL8282N0001UH.
- 5.- La referencia catastral de la finca ubicada en la calle del Olivo, n.º 3, es: 8227307TL8282N0001HH.
- 6.- La zona de la calle Don Alejandro donde se ha detectado el error se corresponde con parte de la manzana con referencia catastral: 8228101TL8282N.
- 7.- El ámbito donde se identifica uno de los errores está ubicado al oeste de la manzana con referencia catastral: 8121701TL8282S.
- 8.- Las parcelas destinadas a equipamiento público tienen las siguientes referencias catastrales: 5456821TL8255N0001GO, 5456822TL8255N0001QO, 5456823TL8255N0001PO, 5456824TL8255N0001LO, 5456841TL8255N0001EO, 5456899TL8255N (parcela en investigación) y otra colindante sin referencia catastral.
- 9.- La parcela del camping tiene la siguiente referencia catastral: 000900900TL82B0001SY.

- **Coordenadas UTM**



Figura 4: Situación en plano cartográfico (Fuente: <http://signa.ign.es/signa/>)

Huso:	30	Datum:	ETRS89	
X:	287.963,80m	Y:	4.522.612,56m	H: 819,30m
Lat:	40°49'37,75" N	Lon:	5°30'52,26" O	

Figura 5: Datos geográficos de la Plaza Mayor (Fuente: <http://signa.ign.es/signa/>)

- **Infraestructuras próximas**

De los diferentes ámbitos afectados por esta Modificación, habría que destacar el número 7, que se corresponde con la calle Juan Pablo II, n.º 28, coincidente con la carretera CL-510, que une la ciudad de Salamanca con Piedrahita (Ávila). El resto de ámbitos se encuentran ubicados en la trama urbana del casco histórico de la ciudad de Alba de Tormes.

II. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

a) Normativa destacada

• Normativa urbanística

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

• Normativa ambiental

- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Objetivos y propuestas de la Modificación Urbanística

Se redacta el presente documento urbanístico que tiene por objeto subsanar los errores materiales detectados desde la aprobación definitiva de las NN.UU.MM. y el PEPCH vigentes. Continuando con la estructura seguida en esta Modificación, se establecen siete apartados que se corresponden con las distintas localizaciones de los errores citados:

1.- Entorno de la basílica de Santa Teresa, entre a las calles Padre Cámara y Edades del Hombre.

La zona ubicada junto a la basílica está calificada como Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (planos P3.1 y P5.1 de las NN.UU.MM., y plano PE-I1 del PEPCH); se considera Equipamiento Privado Existente (plano P4 de las NN.UU.MM. y plano PE1 del PEPCH) y Espacio Libre de Manzana (plano PCH3 de las NN.UU.MM. y planos PE-I2 y PE3 del PEPCH). Sin embargo, se considera un error ya que, en base a la realidad física existente y a la propiedad pública del ámbito en cuestión, los espacios ubicados al este de la basílica deberían calificarse como Vía Pública.

2.- En la antigua localización del bar-terraza, entre las calles Alcázar y Edades del Hombre.

El antiguo solar que ocupaba el bar-terraza se califica como Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (planos P3.1, P4 y P5.1 de las NN.UU.MM., y plano PE-I1 del PEPCH), lo que se considera un error, ya que esta finca de propiedad municipal fue urbanizada para destinarla a aparcamiento con acceso desde la calle Edades del Hombre, por lo cual debe considerarse Vía Pública.

3.- En la calle Castillo, al sudeste del castillo de los Duques de Alba.

En los planos PCH3 de las NN.UU.MM., y PE1, PE3 y PE-I3 del PEPCH se indica calle Cerillas, cuando en realidad es calle Castillo, como bien se indica en el resto de la documentación gráfica de los instrumentos de planeamiento citados.

4.- En la subida al Torreón, n.º 7.

La zona en la que se identifica el error en la subida al Torreón (n.º 7) tiene calificación de vía pública según las NN.UU.MM. y PEPCH vigentes. Por el contrario, teniendo en cuenta que la finca afectada es de propiedad privada y tiene como referencia catastral 8025604TL8282N0001UH, dicha parcela debe calificarse de forma equivalente a las

parcelas colindantes, es decir, de la finca con referencia catastral 8025603TL8282N0001ZH. Por lo tanto, Suelo Urbano de Manzana de Casco Histórico y sus alzados quedar definidos en el plano PO.11.1 de esta Modificación n.º 1.

5.- En la calle del Olivo, n.º 3.

La parcela ubicada en la calle del Olivo, n.º 3, está calificada como Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (planos P3.1, P4 y P5.2 de las NN.UU.MM. y plano PE-I1 del PEPCH). Si bien, la volumetría reconocida por las NN.UU.MM. y el PEPCH no se corresponde con la realidad, por lo cual será necesario reconocer la edificación existente y adaptar el alzado de la manzana 82273 definido en el plano PE.4.31 del PEPCH, determinaciones que se modifican en el plano PO.11.2 de esta Modificación n.º 1.

6.- En la calle Don Alejandro.

La franja de terreno de la calle Don Alejandro donde se identifica el error tiene calificación de Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (plano PE5.2 de las NN.UU.MM.). Además, se considera Espacio Libre de Manzana (plano PCH3 de las NN.UU.MM. y PE3 del PEPCH). Pero si tenemos en cuenta la sentencia judicial existente y firme se comprueba que dicha zona debe calificarse como Suelo Urbano Vía Pública.

7.- En la calle Juan Pablo II, n.º 28, frente a la gasolinera. Ctra. CL-510.

El ámbito ubicado al este de la parcela localizada en la calle Juan Pablo II, n.º 28, tiene calificación de vía pública según las NN.UU.MM. vigentes. Sin embargo, si se comprueba la titularidad de dichos terrenos, se identifica un error en su calificación al tenerse que considerar como Suelo Urbano Manzana Compacta Grado 1 en el que se pretende dejar un Espacio Libre de Manzana en su frente a la carretera y permitir una franja de terreno edificable según se indica en los planos de ordenación.

8.- Parcelas de equipamiento de la urbanización El Pinar de Alba

En el grupo de parcelas calificadas como suelo urbano y destinadas a equipamiento público y privado (plano P3.5 Ordenación de Pinar de Alba de las NN.UU.MM.) se detectan dos errores, por un lado, la trama de las parcelas destinadas a equipamiento privado no se corresponde con la trama de la leyenda; por otro lado, la delimitación de la propiedad pública y privada no se corresponde con la realidad. Por lo tanto, se modifican las tramas y los límites de éstas, correspondiéndose con los datos reales de la propiedad de las diferentes parcelas afectadas.

9.- Parcela del camping

En la página 68 de la Normativa Urbanística de las NN.UU.MM. se establece:

*5.6. Campamento de turismo existente.- En una zona próxima a la piscifactoría se encuentra un campamento de turismo o camping, que ocupa unas 2ha. Toda su superficie se encuentre en el ámbito de la avenida de retorno de 500 años del río Tormes, según el Proyecto LINDE: Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la 2ª fase-2ª etapa del Proyecto LINDE, Cuenca Hidrográfica del Duero, Tramo 02SA3B entre la presa de Santa Teresa y Alba de Tormes. En las presentes NUM se refleja la existencia de la actividad en sus condiciones actualmente existentes, pero se advierte del posible riesgo de inundación, aunque el Organismo de cuenca ha emitido informe favorable sin que mencione esta actividad. **Por tanto, se deduce su permanencia, consolidándose los 500 m2 actualmente construidos.***

Se pretende eliminar el dato indicado de los 500 m² construidos, ya que en el Ayuntamiento no existe ningún expediente de reconocimiento de edificabilidad que certifique estos metros construidos, proponiendo un nuevo texto que se indique

superficie construida existente, sin determinar una cantidad exacta, la cual tendrá que ser reconocida con la aprobación del expediente correspondiente. Hay que señalar que no se han construido nuevas edificaciones desde la aprobación inicial de las NN.UU.MM. a modificar. La nueva redacción sería:

*5.6. Campamento de turismo existente.- En una zona próxima a la piscifactoría se encuentra un campamento de turismo o camping, que ocupa unas 2ha. Toda su superficie se encuentre en el ámbito de la avenida de retorno de 500 años del río Tormes, según el Proyecto LINDE: Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la 2ª fase-2ª etapa del Proyecto LINDE, Cuenca Hidrográfica del Duero, Tramo 02SA3B entre la presa de Santa Teresa y Alba de Tormes. En las presentes NUM se refleja la existencia de la actividad en sus condiciones actualmente existentes, pero se advierte del posible riesgo de inundación, aunque el Organismo de cuenca ha emitido informe favorable sin que mencione esta actividad. **Por tanto, se deduce su permanencia, consolidándose la superficie actualmente construida.***

c) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la propuesta

La conveniencia e interés público de las propuestas justificadas para las diferentes localizaciones tienen su fundamento en la necesidad de solventar los errores materiales apreciados desde la publicación de los documentos de aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales y del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Alba de Tormes.

En base a esta memoria, sus anexos y los planos que la completan quedan identificados y justificados pormenorizadamente las determinaciones de los instrumentos urbanísticos modificados, reflejando el estado actual y el propuesto.

Al tratarse de correcciones de errores de determinaciones ya existentes antes de la aprobación de las NN.UU.MM. y el PEPCH vigentes, se considera que no se modifica el modelo territorial ni la ordenación general vigentes, simplemente se trata del reconocimiento de una situación inicial no considerada por una omisión involuntaria.

Por tanto, se proponen modificar varias determinaciones de ordenación establecidos en las NN.UU.MM. y el PEPCH, puesto que es factible al cumplir con el artículo 58 de la LUCYL y el 169 del RUCYL.

Artículo 58. Modificaciones. (LUCYL)

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

a) En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a).

b) En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.

c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar, salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.

d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución. Asimismo deberá constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

e) En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector.

Artículo 169. Modificaciones. (RUCYL)

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Añadir que la modificación no representa un aumento de volumen edificable o número de viviendas, ni tampoco un cambio de uso del suelo, puesto que, como se ha indicado anteriormente, se considera el reconocimiento de unas determinaciones previas a la aprobación de los instrumentos de planeamiento a modificar que, por omisión involuntaria durante su tramitación, no se detectaron y, por lo tanto, no pudieron ser solventados, ni proponer una ordenación adecuada a la realidad física de los terrenos afectados por esta Modificación. De esta forma se justifica el cumplimiento del artículo 173 del RUCYL.

Artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población. (RUCYL)

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1º. Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

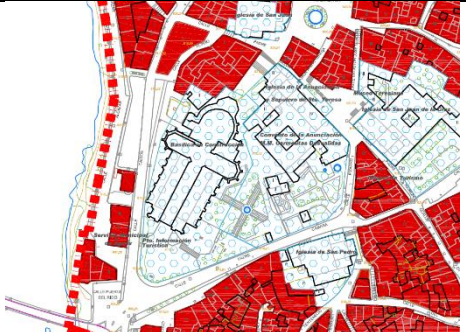
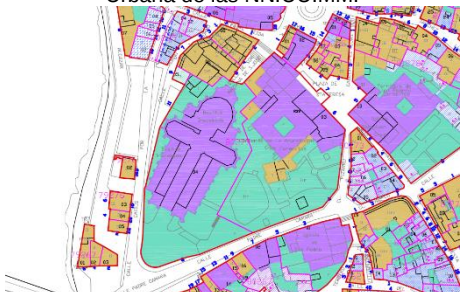
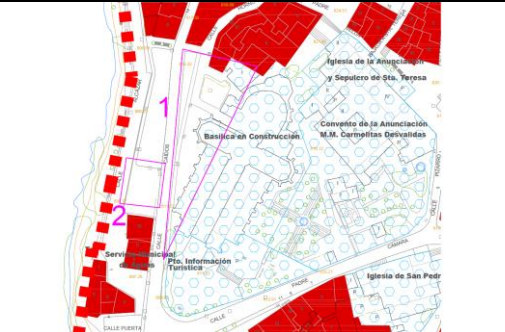
c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

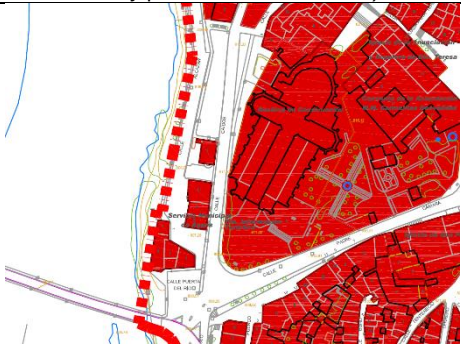
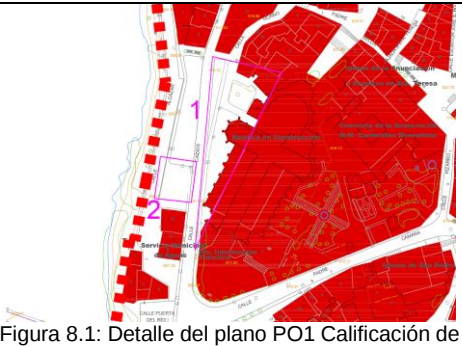
2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

III. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN Y DE SUS ALTERNATIVAS

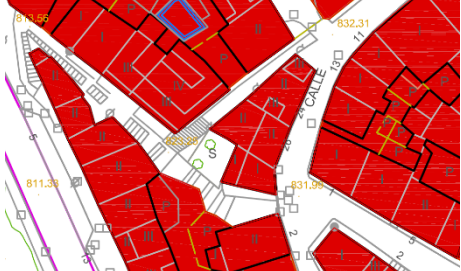
a) Estado comparativo de las determinaciones de las alternativas

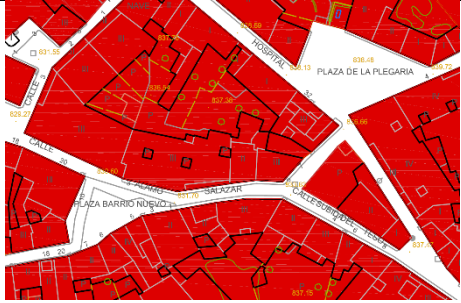
A continuación, se adjunta una tabla comparativa con las determinaciones establecidas en las NN.UU.MM. y el PEPCH vigentes y las propuestas en la Modificación n.º 1 de las NN.UU.MM. y del PEPCH:

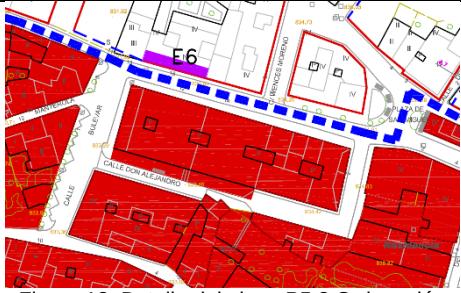
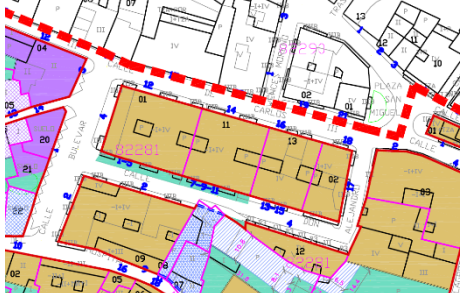
1	Entorno de la basílica de Santa Teresa, entre a las calles Padre Cámara y Edades del Hombre.	
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	La zona ubicada al este de la basílica está calificada como Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (planos P3.1 y P5.1 de las NN.UU.MM., y plano PE-I1 del PEPCH); se considera Equipamiento Privado Existente (plano P4 de las NN.UU.MM. y plano PE1 del PEPCH) y Espacio Libre de Manzana (plano PCH3 de las NN.UU.MM. y planos PE-I2 y PE3 del PEPCH).	Vía Pública.
Plano	 Figura 6: Detalle del plano P4 Estructura Urbana de las NN.UU.MM.  Figura 7: Detalle del plano PCH3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.	 Figura 6.1: Detalle del plano PO2 Estructura Urbana de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH  Figura 7.1: Detalle del plano PO7 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

2 En la antigua localización del bar-terraza, entre las calles Alcázar y Edades del Hombre.		
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	El antiguo solar que ocupaba el bar-terraza se califica como Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (planos P3.1, P4 y P5.1 de las NN.UU.MM., y plano PE-I1 del PEPCH).	Vía Pública
Plano	 Figura 8: Detalle del plano P3.1 Calificación de Suelo Urbano de las NN.UU.MM.	 Figura 8.1: Detalle del plano PO1 Calificación de Suelo Urbano de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

3 En la calle Castillo, al sudeste del castillo de los Duques de Alba.		
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	En los planos PCH3 de las NN.UU.MM., y PE1, PE3 y PE-I3 del PEPCH se indica calle Cerillas.	Calle Castillo
Plano	 Figura 9: Detalle del plano PCH3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.	 Figura 9.1: Detalle del plano PO7 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

4 En la subida al Torreón, n.º 7.		
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	La zona en la que se identifica el error en la subida al Torreón (n.º 7) tiene calificación de vía pública según las NN.UU.MM. y PEPCH vigentes.	Suelo Urbano de Manzana de Casco Histórico.
Plano	 Figura 10: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.	 Figura 10.1 Detalle del plano PO.3.3 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

5	En la calle del Olivo, n.º 3.	
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	La parcela ubicada en la calle del Olivo, n.º 3, está calificada como Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (planos P3.1, P4 y P5.2 de las NN.UU.MM. y plano PE-I1 del PEPCH).	Reconocimiento de la edificación existente y adaptación del alzado de la manzana 82273 definido en el plano PE.4.31 del PEPCH.
Plano	 Figura 11: Detalle del plano P5.2 Ordenación Física de las NN.UU.MM.	 Figura 11.1 Detalle del plano PO.3.2 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

6	En la calle Don Alejandro.	
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	La franja de terreno de la calle Don Alejandro donde se identifica el error tiene calificación de Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (plano PE5.2 de las NN.UU.MM.). Además, se considera Espacio Libre de Manzana (plano PCH3 de las NN.UU.MM. y PE3 del PEPCH).	Vía Pública.
Plano	 Figura 12: Detalle del plano P5.2 Ordenación Física de las NN.UU.MM.  Figura 13: Detalle del plano PCH3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.	 Figura 12.1 Detalle del plano PO.3.2 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH  Figura 13.1: Detalle del plano PO7 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

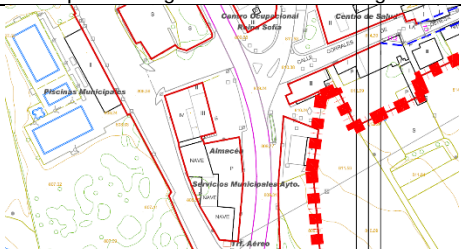
7 En la calle Juan Pablo II, n.º 28, frente a la gasolinera. Ctra. CL-510.		
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	El ámbito ubicado al este de la parcela localizada en la calle Juan Pablo II, n.º 28, tiene calificación de vía pública según las NN.UU.MM. vigentes.	Suelo Urbano de Manzana Compacta Grado 1 con Espacio Libre de Manzana, permitiendo una franja de terreno edificable.
Plano	 Figura 14: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.	 Figura 14.1 Detalle del plano PO.3.3 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH
8 Parcelas de equipamiento de la urbanización El Pinar de Alba		
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	El grupo de parcelas localizadas en la zona central, al oeste de la urbanización de El Pinar de Alba están calificadas como suelo urbano consolidado y están destinadas a equipamiento público.	En el grupo de parcelas calificadas como suelo urbano y destinadas a equipamiento público y privado (plano P3.5 Ordenación de Pinar de Alba de las NN.UU.MM.) se detectan dos errores, por un lado, la trama de las parcelas destinadas a equipamiento privado no se corresponde con la trama de la leyenda; por otro lado, la delimitación de la propiedad pública y privada no se corresponde con la realidad. Por lo tanto, se modifican las tramas y los límites de éstas, correspondiéndose con los datos reales de la propiedad de las diferentes parcelas afectadas.
Plano	 Figura 15: Detalle del plano P3.5 Ordenación Pinar de Alba de las NN.UU.MM.	 Figura 15.1: Detalle del plano PO.4 Ordenación Pinar de Alba de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH
9 Parcela del camping		
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	5.6. Campamento de turismo existente.- En una zona próxima a la piscifactoría se encuentra un campamento de turismo o camping, que ocupa unas 2ha. Toda su superficie se encuentre en el ámbito de la avenida de retorno de 500 años del río Tormes, según el Proyecto LINDE: Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la 2ª fase-2ª etapa del Proyecto LINDE, Cuenca Hidrográfica del Duero, Tramo 02SA3B entre la presa de Santa Teresa y Alba de Tormes. En las presentes NUM se refleja la existencia de la actividad en sus condiciones actualmente existentes, pero se advierte del posible riesgo de inundación, aunque el Organismo de cuenca ha emitido informe favorable sin que mencione esta actividad. Por tanto, se deduce su permanencia, consolidándose los 500 m2 actualmente construidos.	5.6. Campamento de turismo existente.- En una zona próxima a la piscifactoría se encuentra un campamento de turismo o camping, que ocupa unas 2ha. Toda su superficie se encuentre en el ámbito de la avenida de retorno de 500 años del río Tormes, según el Proyecto LINDE: Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la 2ª fase-2ª etapa del Proyecto LINDE, Cuenca Hidrográfica del Duero, Tramo 02SA3B entre la presa de Santa Teresa y Alba de Tormes. En las presentes NUM se refleja la existencia de la actividad en sus condiciones actualmente existentes, pero se advierte del posible riesgo de inundación, aunque el Organismo de cuenca ha emitido informe favorable sin que mencione esta actividad. Por tanto, se deduce su permanencia, consolidándose la superficie actualmente construida.

Tabla 1: Tabla comparativa determinaciones urbanísticas de las NN.UU.MM. y del PEPCH y de la Modificación n.º 1 de las NN.UU.MM y del PEPCH.

La ALTERNATIVA 1 se corresponde con la situación inicial en la que se aplicarían las determinaciones fijadas en las NN.UU.MM. y el PEPCH vigentes.

La ALTERNATIVA 2 se corresponde con la situación final propuesta en la que se aplicarían las determinaciones fijadas en la Modificación n.º 1 de las NN.UU.MM. y del PEPCH, una vez aprobada.

Como se justifica en la memoria de la Modificación n.º 1, las actuaciones propuestas son de escasa entidad y se corresponden con errores materiales detectados desde la aprobación definitiva de los documentos de aprobación definitiva de las NN.UU.MM. y del PEPCH vigentes, lo cual representa un impacto ambiental nulo, al tratarse de simples rectificaciones que reconocen una realidad física que fue desvirtuada inicialmente en dichos instrumentos urbanísticos, ya que se carecía de la información necesaria y correcta.

b) Influencia de la modificación sobre el modelo territorial y la ordenación general vigentes

La presente Modificación no influye en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente.

Por otro lado, la incidencia en la ordenación general y detallada vigentes se puede considerar nula, ya que se la única pretensión es solventar los diferentes errores materiales detectados desde la publicación de los documentos de aprobación definitiva de las NN.UU.MM. y del PEPCH vigentes.

IV. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN Y SU EJECUCIÓN

a) Fases de la tramitación para la aprobación de la Modificación y su DAE.

Una vez redactado este documento urbanístico, si procede, se aprobará inicialmente la Modificación n.º 1 Corrección de Errores de las NN.UU.MM. y del PEPCH de Alba de Tormes (Salamanca), siguiendo el procedimiento establecido por la LUCYL y el RUCYL.

Según el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

*1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un **documento ambiental estratégico**...*

Según el artículo 31.1 de la Ley 21/2013, 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

1. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

Según el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

3. El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Según el artículo 32 de la Ley 21/2013, 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la siguiente documentación:

a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa aprobado, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.

b) Una referencia al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

Con posterioridad, si procede, se aprobará definitivamente la Modificación n.º 1 Corrección de Errores de las NN.UU.MM. y del PEPCH de Alba de Tormes (Salamanca), siguiendo el procedimiento establecido por la LUCYL y el RUCYL.

En caso satisfactorio, los diferentes promotores afectados por la Modificación tendrán los derechos y deberes urbanísticos que se determinan para cada caso en la LUCYL y el RUCYL.

No es pueden establecer unos plazos exactos para las diferentes actuaciones, ya que unos procedimientos administrativos dependen de la finalización y aprobación de otros, lo cual imposibilita realizar un cálculo realista. Por ello, nos remitimos a los plazos máximos establecidos en la legislación administrativa y urbanística vigentes.

V. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

Para desarrollar esta caracterización, se han utilizado como datos de referencia la información incluida en las Normas Urbanísticas Municipales y en el Plan Especial de Protección del Casco Histórico, redactados por los arquitectos José Carlos Marcos Berrocal y Ángel León Ruiz, además del Informe de Sostenibilidad Ambiental perteneciente a las primeras, redactado por MAGMA Soluciones Ambientales, S.L., y otras referencias que se citan a continuación. Todo ello, adaptado a las particularidades de cada ámbito afectado por la Modificación.

a) Ámbito Territorial

El municipio de Alba de Tormes está situado en la zona sureste de la provincia de Salamanca, a unos 22 Km de su capital. Tiene una superficie de 46,51 Km² y una altitud media de 830 m.



Figura 4: Situación en plano cartográfico (Fuente: <http://signa.ign.es/signa/>)

Tomando como referencia su Plaza Mayor, el núcleo urbano de Alba de Tormes queda definido por los siguientes datos geográficas (fig. 3):

- UTM. Huso: 30
- Datum: ETRS89
- X: 287.963,80 m
- Y: 4.522.612,56 m
- H: 819,30 m
- Latitud: 40°49'37,75" N
- Longitud: 5°30'52,26" O

Huso:	30	Datum:	ETRS89
X:	287.963,80m	Y:	4.522.612,56m
Lat:	40°49'37,75" N	Lon:	5°30'52,26" O

Figura 5: Datos geográficos de la Plaza Mayor (Fuente: <http://signa.ign.es/signa/>)

Desde el punto de vista administrativo, el municipio pertenece al partido judicial de Salamanca y nueve términos municipales configuran sus límites. Al norte, el término de Alba de Tormes es colindante con el de Carpio Bernardo y Garcihernández. Aldeaseca de Alba configura gran parte de su frontera oriental y la meridional es limítrofe con tres términos, Navales, Éjeme y Encinas de Arriba, limitando al oeste con los términos de Martinamor, Valdemierque y Terradillos.

b) Medio Físico

• Clima

El clima del municipio es continental con cierta influencia atlántica y se caracteriza por precipitaciones escasas (< 500 mm), veranos calurosos con algunas tormentas e inviernos fríos y prolongados.

• Geología

Alba de Tormes se localiza en la zona centroibérica, concretamente dentro de la submeseta meridional, en el borde sur de la cuenca del Duero. La falla de Alba-Villoria que atraviesa el término diagonalmente en dirección NE y subparalelamente al trazado del río Tormes divide el término en dos mitades, una occidental compuesta por materiales pizarrosos precámbricos pertenecientes al complejo esquisto – grauwáquico (bloque levantado) y otra oriental (bloque hundido) que corresponde a los materiales terciarios de naturaleza fundamentalmente arenosa y arcósica procedentes del relleno sedimentario de la cuenca. Finalmente, la mitad sur del término se caracteriza por la presencia de los materiales cuaternarios asociados a la dinámica fluvial del río Tormes y su red de tributarios y que consisten fundamentalmente en terrazas fluviales y en depósitos de llanura de inundación.

• Edafología

La diferencia geológica origina lógicamente variaciones en los tipos de suelos, diferenciando así en el área paleozoica suelos de tipo Cambisol, Regosol y Leptosol, típicos de la dehesa salmantina, con baja calidad agraria, debido fundamentalmente a su espesor limitado, bajo contenido en nutrientes y acidez excesiva. Sobre el área ocupada por los materiales sedimentarios terciarios se desarrollan suelos del tipo Cambisol y Luvisol, con una capacidad agraria media, característicos en toda la estepa cerealística. Finalmente, los suelos asociados a la dinámica fluvial son del tipo Fluvisol, caracterizados por ser muy jóvenes, de muy baja evolución, cuyos constituyentes y

propiedades están muy relacionados con las características de los depósitos fluviales de los que proceden. Su alta capacidad agraria (acompañado de su alto nivel freático o apoyado por canales de regadío) hace que se considere estas áreas de vega como las de mayor valor agrícola en el municipio.

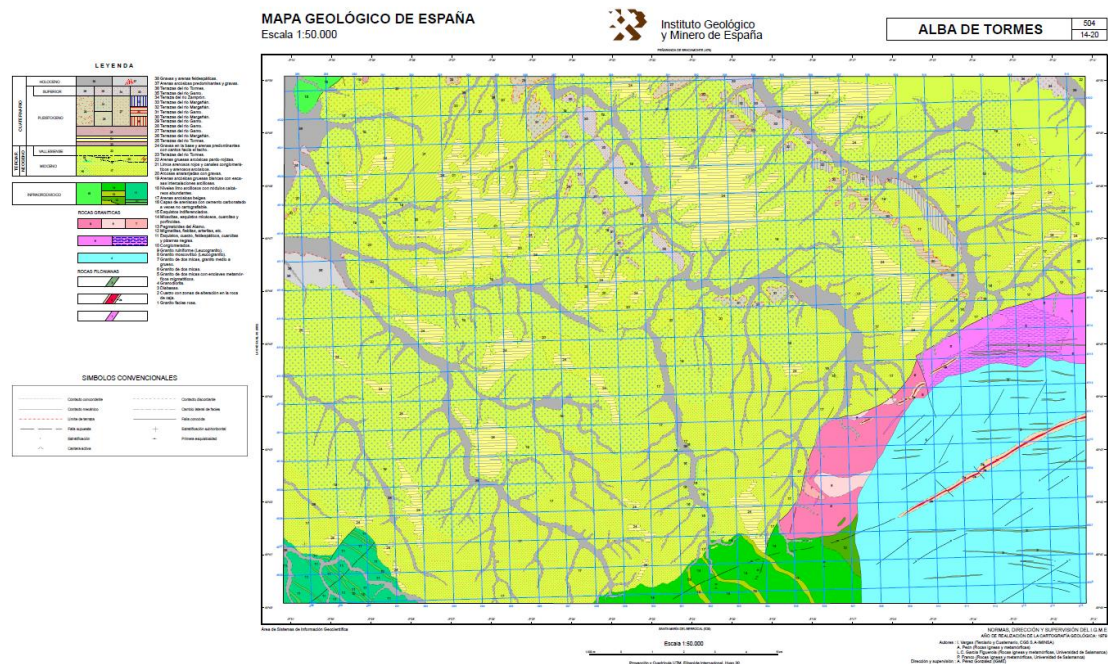


Figura 16: Mapa geológico Hoja 504 (Fuente: <http://info.igme.es/>)

• Geomorfología

En el término de Alba de Tormes existen dos dominios netamente diferenciados; el primero de ellos está constituido por los materiales paleozoicos de tipo pizarroso y cuarcítico, donde la red hidrográfica está condicionada por la existencia de directrices tectónicas o litológicas, destacando, desde este punto de vista, el escarpe de falla en su contacto con los materiales terciarios. El segundo dominio corresponde a los materiales terciarios y cuaternarios, caracterizados los primeros por la homogeneidad de sus materiales de tipo arenoso, que no dan lugar a grandes resaltes; mientras que los depósitos cuaternarios corresponden a las terrazas y depósitos fluviales sometidos además a la regularización de sus vertientes.

La red fluvial está bien jerarquizada y la suave pendiente del perfil de los cursos fluviales origina cauces del tipo meandriforme en los materiales terciarios, encajándose al penetrar en el paleozoico.

• Hidrología e hidrogeología

La red hidrográfica en el término se encuadra dentro de la red hidrográfica del río Duero. Dicha red se caracteriza por la presencia del río Tormes, línea de drenaje general de los diferentes arroyos y regatos de régimen temporal y con un acusado estiaje que componen la red hidrográfica superficial.

Desde el punto de vista hidrogeológico el área se engloba dentro del sistema acuífero nº 12 "Terciario conglomerático de Zamora – Salamanca". El mayor número de extracciones se localiza sobre los depósitos fluviales dada la proximidad del nivel freático a la superficie, su relativa estabilidad a lo largo del año y su ubicación en las

mismas vegas donde se utiliza. En los materiales terciarios el aprovechamiento de las aguas subterráneas se centra fundamentalmente en la intersección de acuíferos a profundidades importantes y con caudales variables; mientras que en los depósitos paleozoicos el grado de extracción depende fundamentalmente de la fisuración de la roca, no conteniendo normalmente cantidades importantes de agua.

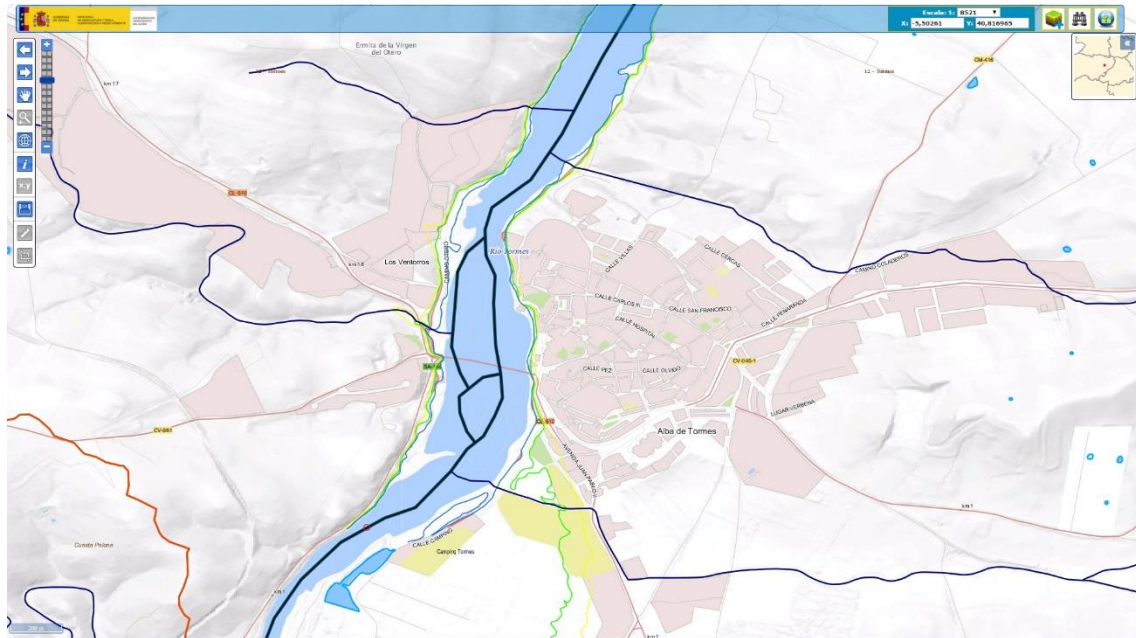


Figura 17: Información cartográfica Confederación Hidrográfica del Duero
(Fuente: <http://www.mirame.chduero.es/>)

- **Paisaje**

Cuatro grandes entornos conformarían el paisaje natural del territorio, uno sería la estepa cerealista, que se extiende por la llanura y ocupa una mayor extensión; otro la extensa vega asociada a la dinámica fluvial; el paisaje arbolado configurado en su mayoría por dehesas de encina; y, por último, el Río Tormes, el cual es el que más influencia ejerce sobre la comarca erigiéndose como un signo de identidad.

A estos paisajes naturales cabe añadir el porcentaje de espacio que ocupan el núcleo urbano de Alba de Tormes, el grupo de edificaciones rurales, de fincas y pedanías con actividades agrícolas y ganaderas (Palomares de Alba, Amatos de Alba y Torrejón de Alba) que salpican el horizonte, así como urbanizaciones con segundas residencias (el Pinar de Alba) y las pistas y carreteras que las unen las cuales nos dan un ambiente más alterado y humanizado que completa el panorama visual.

- **Flora**

Encontramos especies vegetales asociadas a las grandes formaciones paisajísticas además de las coligadas a los núcleos urbanos.

En la estepa cerealista y en la vega predominan las plantas arvenses asociadas a los campos de cereal y consideradas como “malas hierbas de cultivo” aunque cumplen una función fundamental en la base de las cadenas tróficas. Son especies que tienen una explosión florística y vegetativa en primavera para agostarse rápidamente en el verano; con la lluvia del otoño vuelven a reverdecir y pasan la época desfavorable del invierno a través de semillas o de raíces y tallos como órganos de supervivencia que hacen que vuelvan a iniciar su ciclo anual en la primavera siguiente.

Junto a ellas y de similares características están las plantas ruderales asociadas a entornos humanizados y degradados en ambos casos se trataría de especies comunes

que colonizan espacios amplios por todo el planeta, aunque el uso de pesticidas y herbicidas de forma masiva en las tareas agrícola ha hecho disminuir sus extensiones.

En el bosque mediterráneo domina la encina (*Quercus ilex*) como especie arbórea con ejemplares de diferente edad y porte existiendo desde carrascas arbustivas, chaparros recién formados hasta árboles centenarios que se acompañan de una cohorte de plantas arbustivas y aromáticas como el cantueso (*Lavándula stoechas*), el tomillo (*Thymus vulgaris*) y el torvisco (*Daphne gnidium*), con retama (*Lygos sphaerocarpa*) o escobones (*Cytisus scoparius*) en áreas en regresión.

El río Tormes mantiene un arbolado de ribera a base de chopos, (*Populus nigra*) álamos (*Populus alba*) sauce (*Salix ssp.*) aliso (*Alnus glutinosa*) y fresno (*Fraxinus angustifolia*), con especies herbáceas comunes y propias de suelos húmedos que tapizan las orillas como adelfillas (*Epilobium hirsutum*) y salicarias (*Lithrum salicaria*) u otras con una especial importancia por su utilización practica en etnobotánica como la espadaña (*Typha latifolia*) y el junco churrero (*Scirpus holochoenus*).

Ninguna de estas especies se encuentra amenazada según los criterios considerados en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (R.D 439/1990 y en sus posteriores actualizaciones), tampoco se hallan recogidas en la Directiva 92/43/CEE (Directiva Hábitats) en los anexos I, II o IV. Tampoco se hallan entre las especies que figuran en la Lista Roja de la Flora vascular española elaborada por la UICN; ni en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León (Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crea dicho Catalogo y la figura de protección denominada Microrreserva de Flora). No figura ningún árbol de los recogidos en el Catálogo de Especímenes Vegetales de singular relevancia de Castilla y León (Decreto 63/2003, de 22 de mayo).

- **Fauna**

En estos espacios, en cuanto a las especies de animales silvestres, destacan las aves esteparias adaptadas al ciclo de cultivo de cereal, a los espacios abiertos y a una alimentación en parcelas con arrita o alfalfa. Destacarían avutardas (*Otis tarda*) y otras consideradas como cinegéticas, como las perdices (*Alectorix rufa*) y las codornices (*Coturnix coturnix*).

En el encinar encontramos una abundante fauna que abarcaría los diferentes grupos de vertebrados e invertebrados y que aprovechan los recursos que ofrece un ecosistema bien conservado con una alta biodiversidad florística.

Encontramos aves incluidas en el anexo I de la Directiva 74/409/ CEE (Directiva Aves), las cuales serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución dentro de los diferentes segmentos paisajísticos mencionados.

Destacan algunas que están declaradas de interés especial en el Catálogo nacional de especies amenazadas: cigüeña blanca (*Ciconia ciconia*), milano negro (*Milvus milvus*), avutarda (*Otis tarda*), calandria (*Melanocorypha calandra*), totovía (*Lullula arborea*) y el milano común (*Milvus migrans*); ésta última considerada actualmente una especie vulnerable y en peligro en el Libro rojo de los vertebrados (categorías UICN).

La fauna en los sotos relacionados con los cursos de agua es abundante. Diversas especies de aves acuáticas utilizan el río para desarrollar su ciclo vital con máximas concentraciones en invierno donde se acumulan ejemplares migradoras desde el centro de Europa con los que residen y nidifican estando presentes en sus orillas durante todo el año.

Podemos encontrar especies comunes como azulones (*Anax platyrhynchos*), fochas (*Fulica atra*), garza real (*Ardea cinérea*) o garcetas (*Egretta garzetta*) y otras más raras como porrón osculado (*Bucephala clangula*), únicas citas en la provincia.

La ictiofauna en el río entremezcla especies autóctonas como el cacho y el barbo (no amenazados) con las especies introducidas para la pesca deportiva como lucios y truchas arco iris que son las predominantes.

Dentro del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Río Tormes y sus afluentes, en los tramos correspondientes al término de Alba, encontramos especies incluidas en el anexo II de la Directiva Hábitats (especies animales y vegetales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar Zonas Especiales de Conservación) como la colmilleja (*Cobitis taenia*), calandino (*Rutilus alburnoides*), boga de río (*Chondrostoma polylepis*), bermejuela (*Rutilus arcasii*). El LIC incluye varios tramos fluviales que cuentan con buenas poblaciones de distintas especies de estos peces continentales autóctonos.

Junto a ellas, como ocurre en la mayoría de los casos, el ecosistema acuático está invadido por especies de origen foráneo que han sido introducidas para la pesca deportiva como carpas (*Cyprinus carpio*) y lucios (*Esox lucio*).

Existen además poblaciones de los moluscos náyades, (*Anodonta*, *Unio*, *Potamida littoralis*), bivalvos de agua dulce que para cumplir su ciclo vital necesitan aguas limpias y hospedadores muy determinados de especies piscícolas autóctonas para sus larvas:

Algunos anfibios y reptiles que parecen asociados a los prados húmedos y pequeñas charcas de diversos tramos del cauce del río están catalogados también dentro del Anexo II de la Directiva Hábitats (Dir. 92/43/CEE); éstos serían: Galápago leproso (*Mauremys leprosa*), Galápago europeo (*Emys orbicularis*) y Sapillo pintojo ibérico (*Discoglossus galganoi*).

Hay presencia histórica de nutria (*Lutra lutra*) y colonias de ardéidas que ocasionalmente anidan dentro del LIC.

También están censadas poblaciones de murciélago hortelano (*Eptesicus serotinus*), el cual figura en el anexo IV de la Directiva Hábitats como especie relacionada con poblaciones rurales y pequeñas huertas familiares.

- **Afección a la Fauna y Flora**

A la descripción de la fauna y flora incorporada en este documento hay que añadir que no se encuentra afectada por ningún tipo de protección, recordando que el suelo afectado por esta modificación urbanísticas se encuentra clasificado como suelo urbano.



Figura 21: Mapa de Zonas de Especial Importancia para la Aves (ZEPA) de Castilla y León
(Fuente: <http://rednatura.jcyl.es/natura2000/ZEPA/ZEPA2.html>)

- **Afección a la Hidrología e Hidrogeología**

Como se ha analizado con anterioridad, la zona delimitada por la modificación urbanística no afecta directamente a la hidrología e hidrogeología del municipio de Alba de Tormes.

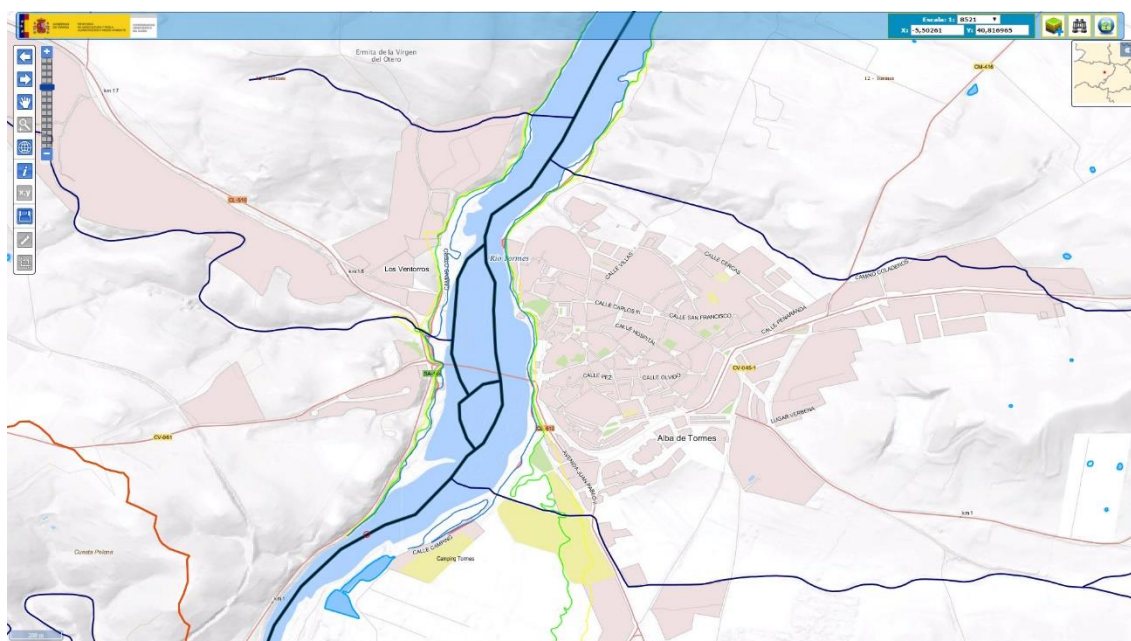


Figura 17: Información cartográfica Confederación Hidrográfica del Duero
(Fuente: <http://www.mirame.chduero.es/>)

- **Afección al Suelo**

Con la modificación urbanística tramitada no se prevé ningún aumento en el riesgo de la erosión y contaminación del suelo, y la alteración de la topografía y de la geomorfología se considera despreciable en comparación con las previstas por el planeamiento vigente, NN.UU.MM. y PEPCH.

- **Afección al Medio Ambiente Atmosférico**

Ya que la modificación urbanística únicamente trata de solventar diferentes errores materiales detectados desde la publicación de los documentos de aprobación definitiva del planeamiento vigente, no se prevé ningún incremento en la contaminación atmosférica, acústica y lumínica respecto a las ya consideradas en dicho planeamiento.

- **Afección sobre factores climáticos y su incidencia en el cambio climático**

De igual forma, la corrección de los errores materiales detectados no tiene la suficiente relevancia para considerar que pudieran afectar al cambio climático y otros factores relacionados.

- **Afección al Patrimonio Natural**

Los ámbitos delimitados por esta modificación urbanística no se encuentran junto a Vías Pecuarias, ni pertenecen a Montes de Utilidad Pública.

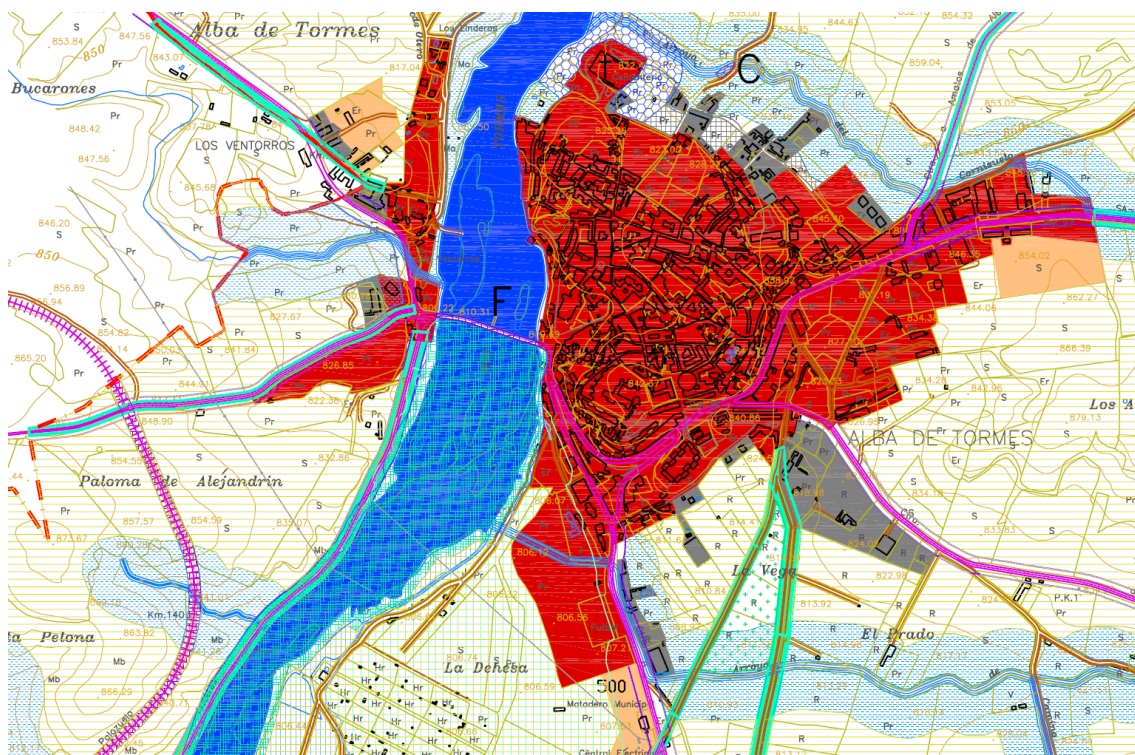


Figura 22: Detalle del plano I3 Estudio del Territorio de las NN.UU.MM. de Alba de Tormes

- **Afección al Patrimonio Cultural**

Si bien, la mayoría de enclaves afectados por la modificación urbanística se encuentran dentro del Casco Histórico de Alba de Tormes o en Entornos de Protección B.I.C., las actuaciones a solventar tienen como último objetivo fomentar la protección de cultural en todos sus aspectos. Por este motivo, se corrigen los errores detectados que podría desvirtuar el Casco Histórico original y, así, permitir una rigurosa protección.

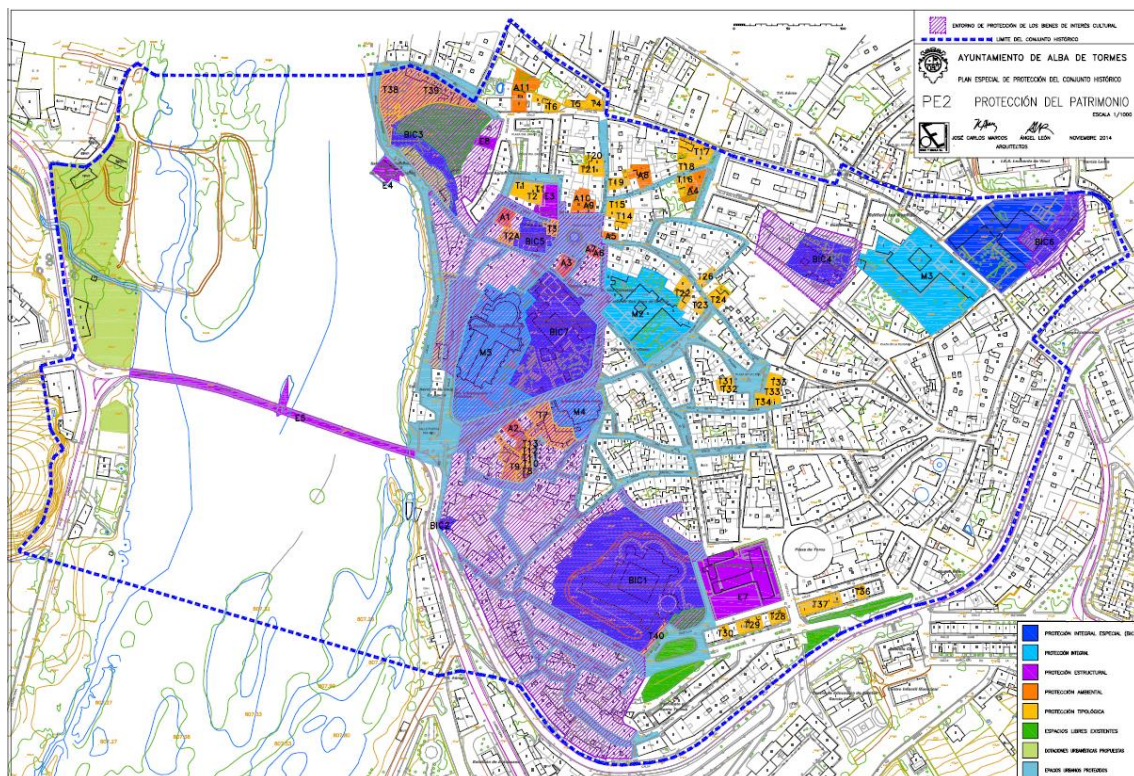


Figura 23: Plano PE2 Protección del Patrimonio del PEPCH de Alba de Tormes

- **Afección al Paisaje**

Teniendo en cuenta las características de las modificaciones urbanísticas propuestas y dada su mínima relevancia, no se prevé ningún tipo de afección sobre el paisaje al tratarse de diferentes ámbitos puntuales del suelo urbano.

- **Consumo de Recursos Naturales**

Los cambios previstos no incrementarían el consumo de recursos naturales, dado que se trata de solventar errores materiales detectados de nulo impacto constructivo, que pretenden de reconocer unas condiciones iniciales no tenidas en cuenta por omisión involuntaria.

- **Generación de Residuos**

Si se tienen en cuenta los diferentes objetivos de esta modificación urbanística, se puede afirmar que la generación de residuos es similar al que correspondería con la situación inicial contemplada en las NN.UU.MM. y el PEPCH vigentes.

- **Afección a las Infraestructuras**

Las correcciones previstas en esta modificación urbanística no afectan a las infraestructuras existente, ni se prevé que repercutan negativamente en el desarrollo de las futuras a desarrollar.

- **Afección Medio Socio-Económico**

La necesidad de solventar los errores materiales detectados tiene su origen en el interés mostrado por todas las partes implicadas del sistema socio-económico que solicitan su

corrección para poder desarrollar urbanísticamente el municipio en unas condiciones de igualdad y en cumplimiento de la legislación urbanística y de protección cultural vigentes.

b) Valoración de efectos ambientales previsibles

Los efectos ambientales previsibles en función de cada una de las determinaciones modificadas en el documento urbanístico serán los siguientes:

Corrección de errores materiales	
Medio Ambiente	
Aire	Compatible
Geología	Compatible
Suelo	Compatible
Agua	Compatible
Vegetación	Compatible
Fauna	Compatible
Paisaje	Compatible
Medio Socio-Económico	
Urbanismo y usos de suelo	Beneficioso
Población	Beneficioso
Economía	Beneficioso
Infraestructura y servicios	Beneficioso
Medio Natural	
Vías pecuarias	Compatible
Medio Cultural	
Patrimonio cultural	Beneficioso

VII. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

La presente Modificación no influye en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente.

Por otro lado, la incidencia en la ordenación general y detallada vigentes se puede considerar nula, ya que se la única pretensión es solventar los diferentes errores materiales detectados desde la publicación de los documentos de aprobación definitiva de las NN.UU.MM. y del PEPCH vigentes.

No afecta a otros planes como:

- Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN)
- Planes de Recuperación y Conservación de Especies Protegidas
- Planes de Montes y Bosques
- Planes Hidrológicos de Cuenca
- Planes de Residuos
- Planes de Abastecimiento y de Saneamiento y Depuración
- Planes de Carreteras
- Planes Mineros
- Planes Energéticos
- Planes de Infraestructuras de Transporte
- Otros por normativa sectoriales

VIII. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Según el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

*Artículo 6. **Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.***

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Como se ha justificado en la memoria del documento urbanístico tramitado las modificaciones planteadas son de escasa entidad y serían positivas para el desarrollo del municipio y no provocarían ningún impacto ambiental negativo. Por este motivo, habría que aplicar el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada, como se indica en el artículo 6.2.a citado.

Esta misma normativa regula en su Sección 2.^a el procedimiento de evaluación ambiental estratégica para la emisión del informe ambiental estratégico, indicando en su artículo 29:

Sección 2.^a Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico

Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

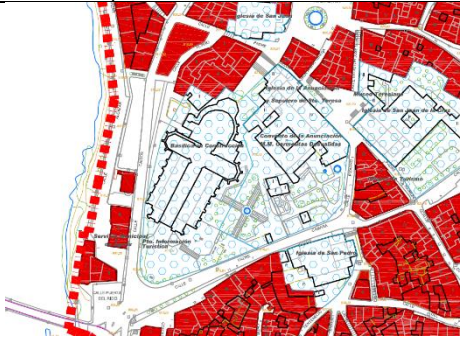
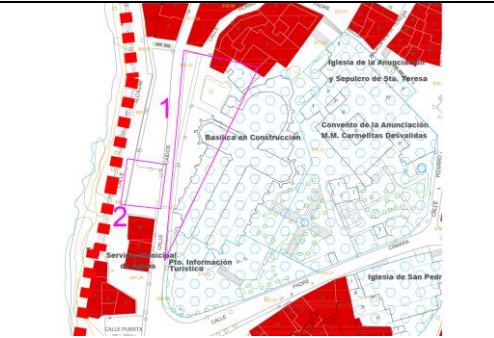
*1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, **el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico...***

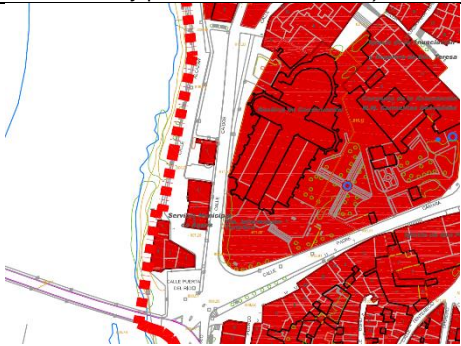
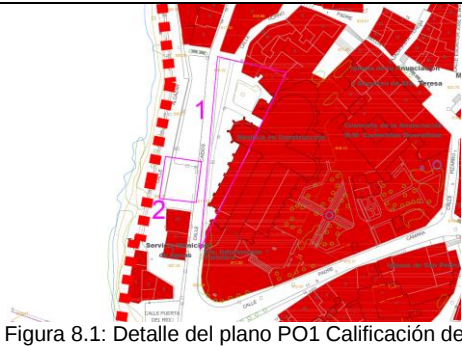
Dicho documento ambiental estratégico (DAE) es el que aquí se desarrolla, conteniendo la información que en este artículo 29 se establece.

IX. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

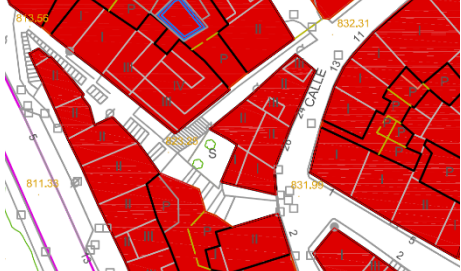
a) Estado comparativo de las determinaciones de las alternativas

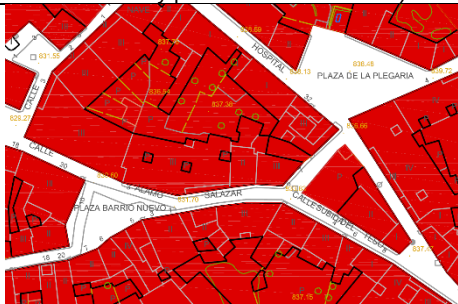
A continuación, se adjunta una tabla comparativa con las determinaciones establecidas en las NN.UU.MM. y el PEPCH vigentes y las propuestas en la Modificación n.º 1 de las NN.UU.MM. y del PEPCH:

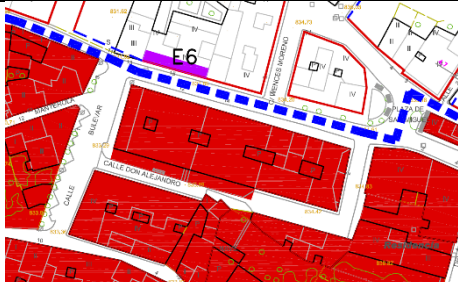
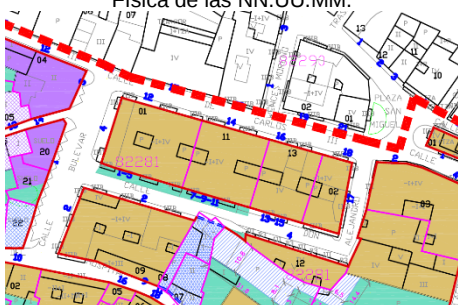
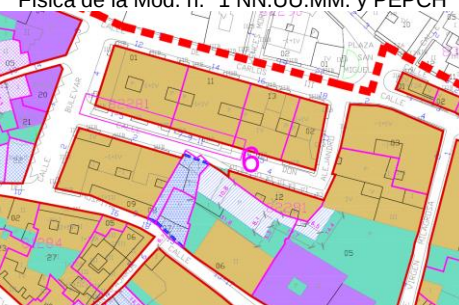
1	Entorno de la basílica de Santa Teresa, entre a las calles Padre Cámara y Edades del Hombre.	
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	La zona ubicada al este de la basílica está calificada como Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (planos P3.1 y P5.1 de las NN.UU.MM., y plano PE-I1 del PEPCH); se considera Equipamiento Privado Existente (plano P4 de las NN.UU.MM. y plano PE1 del PEPCH) y Espacio Libre de Manzana (plano PCH3 de las NN.UU.MM. y planos PE-I2 y PE3 del PEPCH).	Vía Pública.
Plano	 Figura 6: Detalle del plano P4 Estructura Urbana de las NN.UU.MM.  Figura 7: Detalle del plano PCH3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.	 Figura 6.1: Detalle del plano PO2 Estructura Urbana de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH  Figura 7.1: Detalle del plano PO7 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

2 En la antigua localización del bar-terraza, entre las calles Alcázar y Edades del Hombre.		
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	El antiguo solar que ocupaba el bar-terraza se califica como Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (planos P3.1, P4 y P5.1 de las NN.UU.MM., y plano PE-I1 del PEPCH).	Vía Pública
Plano	 Figura 8: Detalle del plano P3.1 Calificación de Suelo Urbano de las NN.UU.MM.	 Figura 8.1: Detalle del plano PO1 Calificación de Suelo Urbano de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

3 En la calle Castillo, al sudeste del castillo de los Duques de Alba.		
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	En los planos PCH3 de las NN.UU.MM., y PE1, PE3 y PE-I3 del PEPCH se indica calle Cerillas.	Calle Castillo
Plano	 Figura 9: Detalle del plano PCH3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.	 Figura 9.1: Detalle del plano PO7 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

4 En la subida al Torreón, n.º 7.		
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	La zona en la que se identifica el error en la subida al Torreón (n.º 7) tiene calificación de vía pública según las NN.UU.MM. y PEPCH vigentes.	Suelo Urbano de Manzana de Casco Histórico.
Plano	 Figura 10: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.	 Figura 10.1 Detalle del plano PO.3.3 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

5	En la calle del Olivo, n.º 3.	
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	La parcela ubicada en la calle del Olivo, n.º 3, está calificada como Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (planos P3.1, P4 y P5.2 de las NN.UU.MM. y plano PE-I1 del PEPCH).	Reconocimiento de la edificación existente y adaptación del alzado de la manzana 82273 definido en el plano PE.4.31 del PEPCH.
Plano	 Figura 11: Detalle del plano P5.2 Ordenación Física de las NN.UU.MM.	 Figura 11.1 Detalle del plano PO.3.2 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

6	En la calle Don Alejandro.	
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	La franja de terreno de la calle Don Alejandro donde se identifica el error tiene calificación de Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (plano PE5.2 de las NN.UU.MM.). Además, se considera Espacio Libre de Manzana (plano PCH3 de las NN.UU.MM. y PE3 del PEPCH).	Vía Pública.
Plano	 Figura 12: Detalle del plano P5.2 Ordenación Física de las NN.UU.MM.  Figura 13: Detalle del plano PCH3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.	 Figura 12.1 Detalle del plano PO.3.2 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH  Figura 13.1: Detalle del plano PO7 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

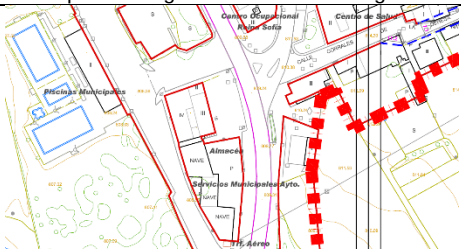
7 En la calle Juan Pablo II, n.º 28, frente a la gasolinera. Ctra. CL-510.		
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	El ámbito ubicado al este de la parcela localizada en la calle Juan Pablo II, n.º 28, tiene calificación de vía pública según las NN.UU.MM. vigentes.	Suelo Urbano de Manzana Compacta Grado 1 con Espacio Libre de Manzana, permitiendo una franja de terreno edificable.
Plano	 Figura 14: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.	 Figura 14.1 Detalle del plano PO.3.3 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH
8 Parcelas de equipamiento de la urbanización El Pinar de Alba		
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	El grupo de parcelas localizadas en la zona central, al oeste de la urbanización de El Pinar de Alba están calificadas como suelo urbano consolidado y están destinadas a equipamiento público.	En el grupo de parcelas calificadas como suelo urbano y destinadas a equipamiento público y privado (plano P3.5 Ordenación de Pinar de Alba de las NN.UU.MM.) se detectan dos errores, por un lado, la trama de las parcelas destinadas a equipamiento privado no se corresponde con la trama de la leyenda; por otro lado, la delimitación de la propiedad pública y privada no se corresponde con la realidad. Por lo tanto, se modifican las tramas y los límites de éstas, correspondiéndose con los datos reales de la propiedad de las diferentes parcelas afectadas.
Plano	 Figura 15: Detalle del plano P3.5 Ordenación Pinar de Alba de las NN.UU.MM.	 Figura 15.1: Detalle del plano PO.4 Ordenación Pinar de Alba de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH
9 Parcela del camping		
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	5.6. Campamento de turismo existente.- En una zona próxima a la piscifactoría se encuentra un campamento de turismo o camping, que ocupa unas 2ha. Toda su superficie se encuentre en el ámbito de la avenida de retorno de 500 años del río Tormes, según el Proyecto LINDE: Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la 2ª fase-2ª etapa del Proyecto LINDE, Cuenca Hidrográfica del Duero, Tramo 02SA3B entre la presa de Santa Teresa y Alba de Tormes. En las presentes NUM se refleja la existencia de la actividad en sus condiciones actualmente existentes, pero se advierte del posible riesgo de inundación, aunque el Organismo de cuenca ha emitido informe favorable sin que mencione esta actividad. Por tanto, se deduce su permanencia, consolidándose los 500 m2 actualmente construidos.	5.6. Campamento de turismo existente.- En una zona próxima a la piscifactoría se encuentra un campamento de turismo o camping, que ocupa unas 2ha. Toda su superficie se encuentre en el ámbito de la avenida de retorno de 500 años del río Tormes, según el Proyecto LINDE: Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la 2ª fase-2ª etapa del Proyecto LINDE, Cuenca Hidrográfica del Duero, Tramo 02SA3B entre la presa de Santa Teresa y Alba de Tormes. En las presentes NUM se refleja la existencia de la actividad en sus condiciones actualmente existentes, pero se advierte del posible riesgo de inundación, aunque el Organismo de cuenca ha emitido informe favorable sin que mencione esta actividad. Por tanto, se deduce su permanencia, consolidándose la superficie actualmente construida.

Tabla 1: Tabla comparativa determinaciones urbanísticas de las NN.UU.MM. y del PEPCH y de la Modificación n.º 1 de las NN.UU.MM y del PEPCH.

La ALTERNATIVA 1 se corresponde con la situación inicial en la que se aplicarían las determinaciones fijadas en las NN.UU.MM. y el PEPCH vigentes.

La ALTERNATIVA 2 se corresponde con la situación final propuesta en la que se aplicarían las determinaciones fijadas en la Modificación n.º 1 de las NN.UU.MM. y del PEPCH, una vez aprobada.

Como se justifica en la memoria de la Modificación n.º 1, las actuaciones propuestas son de escasa entidad y se corresponden con errores materiales detectados desde la aprobación definitiva de los documentos de aprobación definitiva de las NN.UU.MM. y del PEPCH vigentes, lo cual representa un impacto ambiental nulo, al tratarse de simples rectificaciones que reconocen una realidad física que fue desvirtuada inicialmente en dichos instrumentos urbanísticos, ya que se carecía de la información necesaria y correcta.

X. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS

Como se ha justificado a lo largo de este DAE, la Modificación n.º 1 de las NN.UU.MM. y del PEPCH de Alba de Tormes no afecta negativamente el medio ambiente.

Por lo tanto, se puede concluir que con estas modificaciones urbanísticas no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, lo que justifica que no sean necesarias otras medidas diferentes de prevención, reducción y corrección a las ya fijadas por las NN.UU.MM., el PEPCH y la normativa sectorial aplicable; cuestiones a tener en cuenta en la redacción del proyecto y durante la ejecución de las obras de los futuros desarrollos urbanísticos.

XI. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en su artículo 22.6 establece las siguientes determinaciones:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

Como se ha justificado anteriormente en este DAE, el impacto ambiental que produciría la modificación urbanística tramitada se puede considerar nulo, por lo que no se prevén nuevas medidas en el Programa de Vigilancia Ambiental que las ya existen en base a la normativa vigente y la memoria e informe de sostenibilidad ambiental incluidos en las NN.UU.MM. vigentes.

Por tanto, será el Ayuntamiento de Alba de Tormes el organismo que elabore un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica.

Alba de Tormes, septiembre de 2017

Fdo. Juan Carlos García Fraile

Arquitecto

(Fraile Arquitecto, S.L.P.)