

# **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.)**



# ÍNDICE

## MEMORIA

### **DI - DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

#### **DI-MI: Memoria Informativa**

T.I- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

T.II- DETERMINACIONES VIGENTES

### **DN - DOCUMENTO NORMATIVO**

#### **DN-MV: Memoria Vinculante**

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

T.II- JUSTIFICACIÓN E INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA

T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

T.IV- INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL  
VIGENTE

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

T.VI- RESUMEN EJECUTIVO

T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

T.IX- AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN  
ELECTRÓNICAS

#### **DN-NU: Normativa Urbanística**

## **PLANOS**

### **DI-PI: Planos de Información**

- PI.1.- CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO. Núcleo de Alba de Tormes
- PI.2.- ESTRUCTURA URBANA. Núcleo de Alba de Tormes
- PI.3.1.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 1
- PI.3.2.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 2
- PI.3.3.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 3
- PI.3.4.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 4
- PI.4.- ORDENACIÓN PINAR DE ALBA. Núcleo de Pinar de Alba
- PI.5.- CALIFICACIÓN DE SUELO. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PI.6.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PI.7.- ORDENACIÓN FÍSICA. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PI.8.1.- ALZADO 80251 / 80256. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PI.8.2.- ALZADO 82275 / 82273. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PI.9.- USOS PORMENORIZADOS. Núcleo de Alba de Tormes
- PI.10.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. Núcleo de Alba de Tormes
- PI.11.- ORDENACIÓN FÍSICA. Núcleo de Alba de Tormes
- PI.12.1.- ALZADO 80251 / 80256. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PI.12.2.- ALZADO 82275 / 82273. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico

## **DN-PO: Planos Ordenación**

PO.1.- CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO. Núcleo de Alba de Tormes

PO.2.- ESTRUCTURA URBANA. Núcleo de Alba de Tormes

PO.3.1.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 1

PO.3.2.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 2

PO.3.3.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 3

PO.3.4.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 4

PO.4.- ORDENACIÓN PINAR DE ALBA. Núcleo de Pinar de Alba

PO.5.- CALIFICACIÓN DE SUELO. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada  
Manzana Conjunto Histórico

PO.6.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación  
Detallada Manzana Conjunto Histórico

PO.7.- ORDENACIÓN FÍSICA. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada  
Manzana Conjunto Histórico

PO.8.1.- ALZADO 80251 / 80256. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada  
Manzana Conjunto Histórico

PO.8.2.- ALZADO 82275 / 82273. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada  
Manzana Conjunto Histórico

PO.9.- USOS PORMENORIZADOS. Núcleo de Alba de Tormes

PO.10.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. Núcleo de Alba de Tormes

PO.11.- ORDENACIÓN FÍSICA. Núcleo de Alba de Tormes

PO.12.1.- ALZADO 80251 / 80256. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada  
Manzana Conjunto Histórico

PO.12.2.- ALZADO 82275 / 82273. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada  
Manzana Conjunto Histórico

# **MEMORIA**

## **DI - DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

### **DI-MI: Memoria Informativa**

#### **T.I- CARÁCTERÍSTICAS DEL ÁMBITO**

##### **Cap. 1. Características físicas y territoriales**

###### **1.1. Situación**

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

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

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

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

1.1.4.- En la subida al Torreón, n.º 7.

1.1.5.- En la calle del Olivo, n.º 3.

1.1.6.- En la calle Don Alejandro.

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

1.1.8.- En las calles de Los Almendros y los Madroños de la Urbanización Pinar de Alba.

1.1.9.- En la calle del Camping, n.º 1.

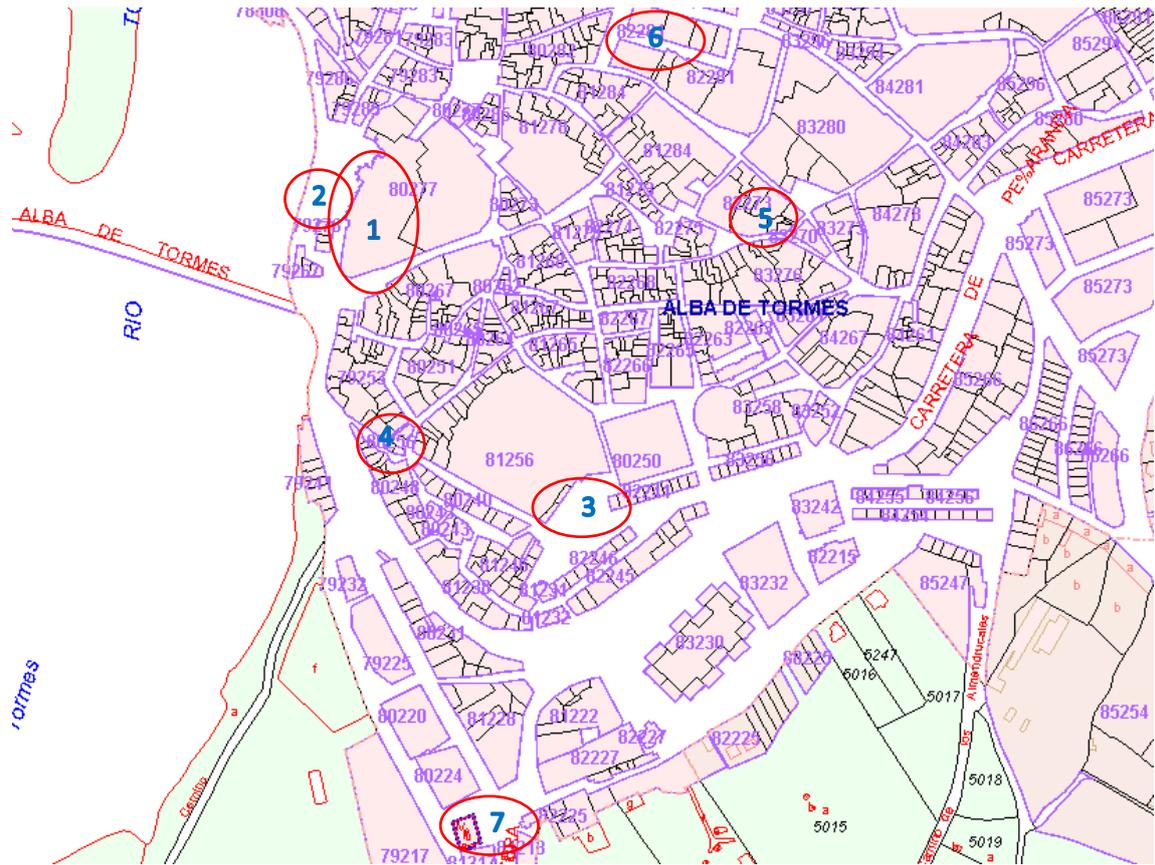


Figura 1: Ubicación de los errores 1 a 7 en plano catastral (Fuente: modificado de Catastro)

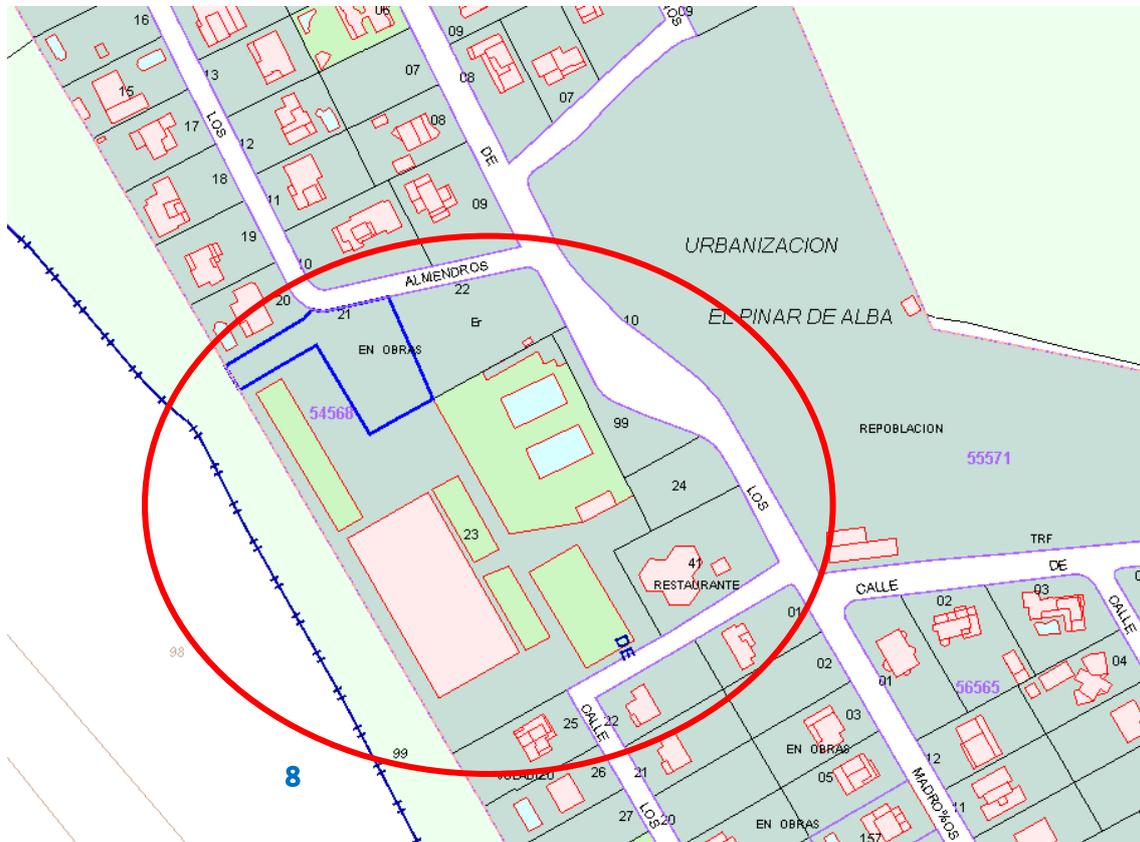


Figura 2: Ubicación del error 8 en plano catastral (Fuente: modificado de Catastro)

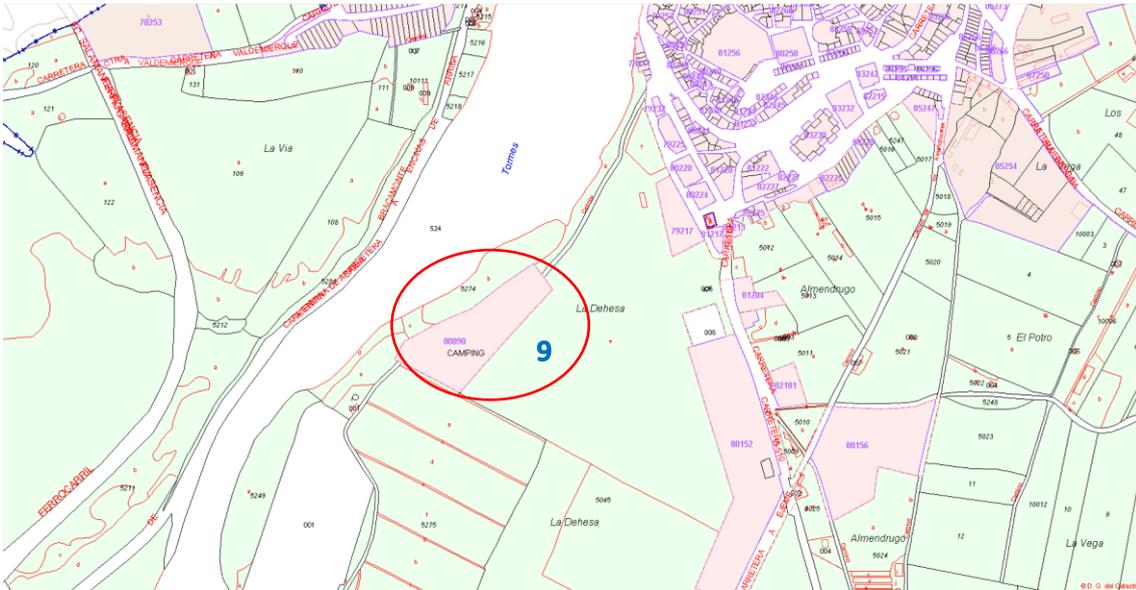


Figura 3: Ubicación del error 9 en plano catastral (Fuente: modificado de Catastro)

## 1.2. Topografía

Dependiendo de las diferentes ubicaciones de los ámbitos citados, su topografía tiene diferentes características:

1.2.1.- En el entorno de la basílica de Santa Teresa destaca en la calle Padre Cámara la pendiente descendente en dirección E-O; respecto a la calle Edades del Hombre la pendiente descendente se presenta en la dirección N-S; confluyendo ambas en la calle de la Puerta del Río.

1.2.2.- Entre las calles Edades del Hombre y la calle Alcázar existe una diferencia de cota muy pronunciada, que se identifica con la situación en ladera hacia el río.

1.2.3.- En la calle Castillo la topografía es principalmente horizontal.

1.2.4.- La subida al Torreón se corresponde con una fuerte pendiente ascendente en dirección O-E, que se resuelve con una urbanización escalonada.

1.2.5.- En la calle del Olivo existe una pendiente ascendente dirección O-E.

1.2.6.- La calle Don Alejandro es predominantemente horizontal con un ligero ascenso en dirección O-E.

1.2.7.- En la calle Juan Pablo II, la topografía es básicamente horizontal.

1.2.8.- En las parcelas de equipamiento de la urbanización El Pinar de Alba, la topografía presenta una ligera pendiente descendente en dirección O-E.

1.2.9.- En la parcela catastral en la que se ubica el camping la topografía es predominantemente horizontal, con pendiente descendente hacia el río Tormes ubicado al noroeste del mismo.

## 1.3. Estructura de la propiedad

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

1.3.1.- La referencia catastral de la basílica de Santa Teresa y otros ámbitos colindantes es: 8027704TL8282N0001ZH.

1.3.2.- 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.

1.3.3.- Al tratarse de una vía pública (calle Castillo) carece de referencia catastral y está ubicada al sudeste del Castillo de los Duques de Alba.

1.3.4.- 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.

1.3.5.- La referencia catastral de la finca ubicada en la calle del Olivo, n.º 3, es: 8227307TL8282N0001HH.

1.3.6.- La zona de la calle Don Alejandro donde se ha detectado el error se corresponde con parte de la manzana con referencia catastral: 8228101TL8282N.

1.3.7.- El ámbito donde se identifica uno de los errores está ubicado al oeste de la manzana con referencia catastral: 8121701TL8282S.

1.3.8.- 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.

1.3.9.- La parcela del camping tiene la siguiente referencia catastral: 000900900TL82B0001SY.

#### **1.4. Vegetación**

Dado que los ámbitos objeto de esta Modificación se encuentran dentro del núcleo urbano, urbanizado y edificado en su mayoría, sólo hay que destacar las diferentes especies vegetales que se localizan en las calles Edades del Hombre, Padre Cámara y Castillo, además de las ubicadas en algunas parcelas de equipamientos de la urbanización El Pinar de Alba y en el recinto del camping.

#### **1.5. Servicios urbanos existentes**

Según las NN.UU.MM. vigentes las diferentes zonas afectadas por esta Modificación se encuentran calificadas como suelo urbano consolidado y cuentan con todos los servicios necesarios exigidos legalmente (LUCYL y RUCYL). Salvo la parcela del camping que se clasifica como suelo rústico con protección agropecuaria y protección especial grado 2, que cuenta con los servicios urbanos adecuados al uso al que se destina actualmente.

### **T.II- DETERMINACIONES VIGENTES**

#### **Cap. 1. Planeamiento urbanístico vigente**

El municipio de Alba de Tormes cuenta con Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por Acuerdo de 5 de marzo de 2014, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, y publicadas en el BOCYL de 21 de abril de 2014.

Además, existe el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico aprobado definitivamente por Acuerdo de 2 de junio de 2015, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, y publicado en el BOCYL de 1 de julio de 2015.

## Cap. 2. Determinaciones urbanísticas

La clasificación de suelo en la que se ubican los diferentes ámbitos objeto de la presente Modificación son considerados por las NN.UU.MM. como suelo urbano y tienen calificación de consolidados. Además, en relación a los errores detectados, se indican las diferentes determinaciones urbanísticas que se pretenden modificar.

1.1.- El ámbito del entorno de la basílica de Santa Teresa en el que se identifica un error está calificado 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 Manzanas (plano PCH3 de las NN.UU.MM. y planos PE-I2 y PE3 del PEPCH).

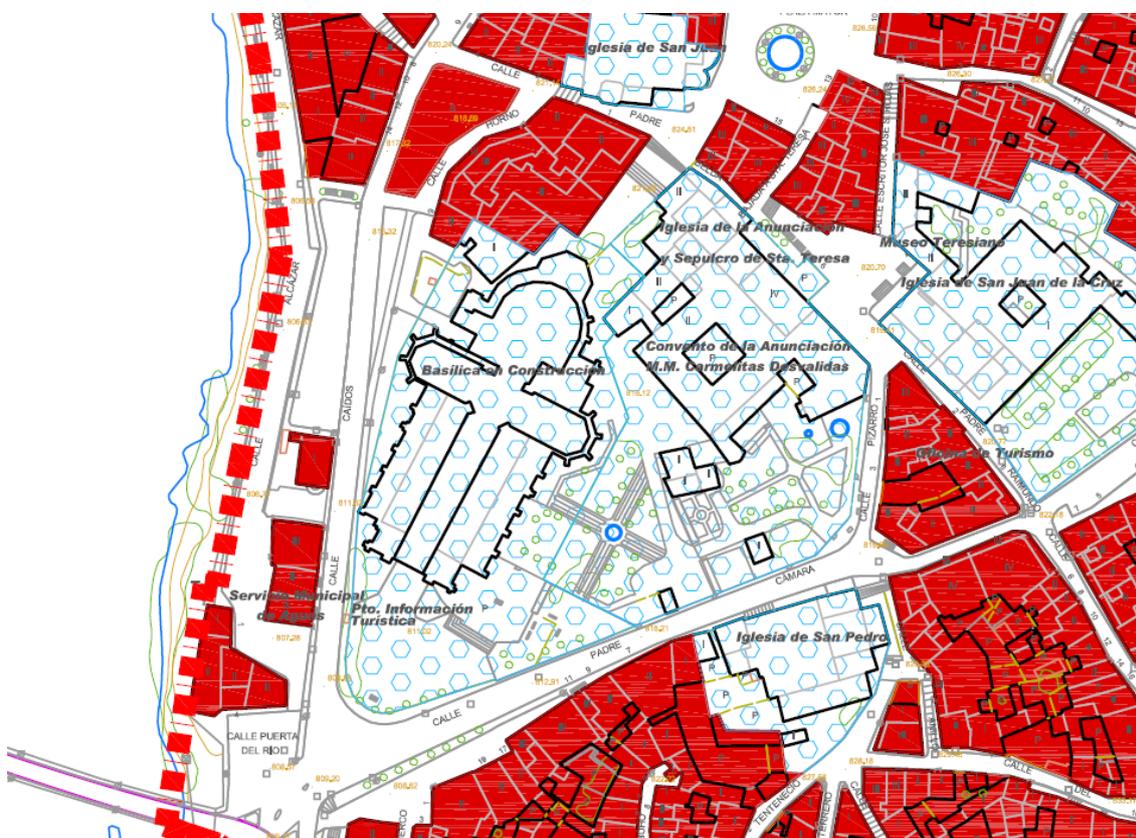


Figura 4: Detalle del plano P4 Estructura Urbana de las NN.UU.MM.



1.3.- La calle Cerillas, que realmente es la calle Castillo, ubicada al sudeste del Castillo de los Duques de Alba se califica como vía pública del suelo urbano (planos de calificación de las NN.UU.MM. y PEPCH).



Figura 7: Detalle del plano PCH3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.

1.4.- 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.

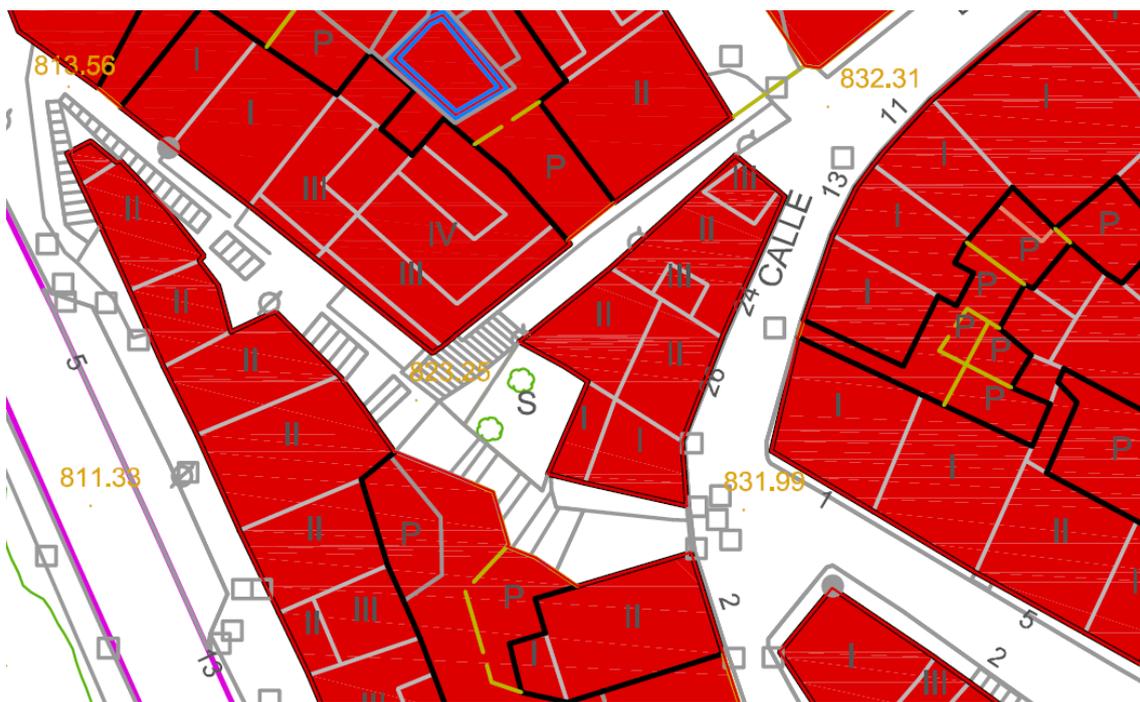


Figura 8: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.

1.5.- 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-11 del PEPCH).

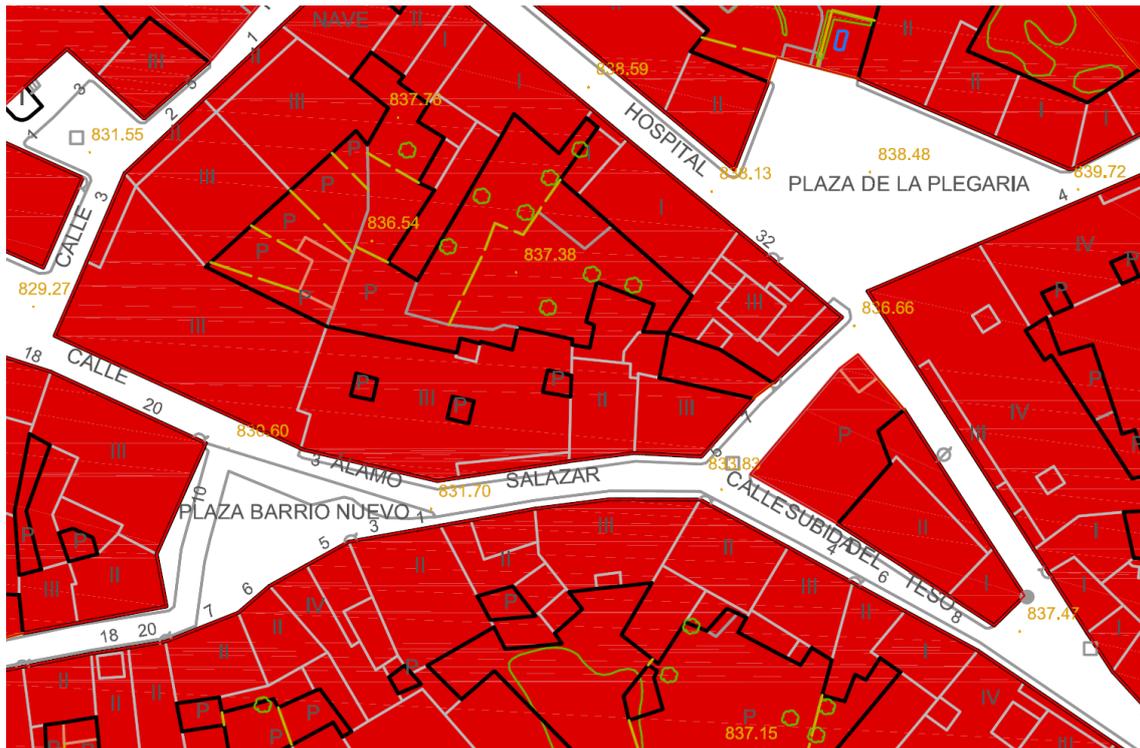


Figura 9: Detalle del plano P5.2 Ordenación Física de las NN.UU.MM.

1.6.- 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).



Figura 10: Detalle del plano P5.2 Ordenación Física de las NN.UU.MM.

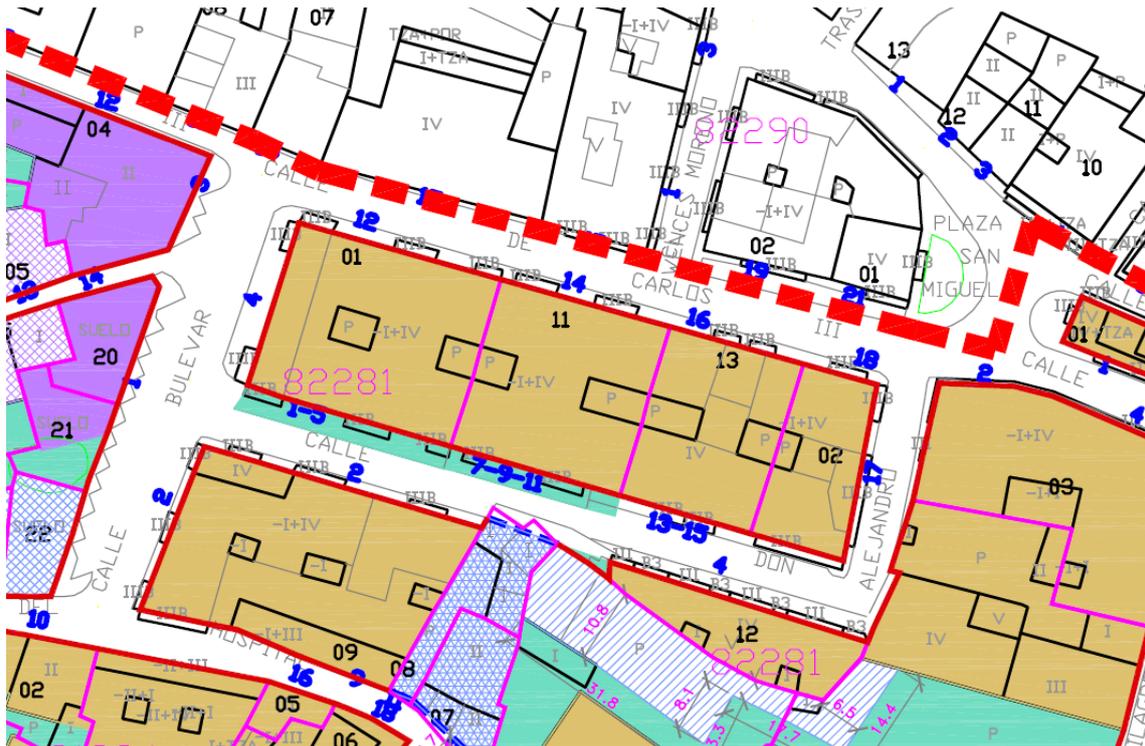


Figura 11: Detalle del plano PCH3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.

1.7.- 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.

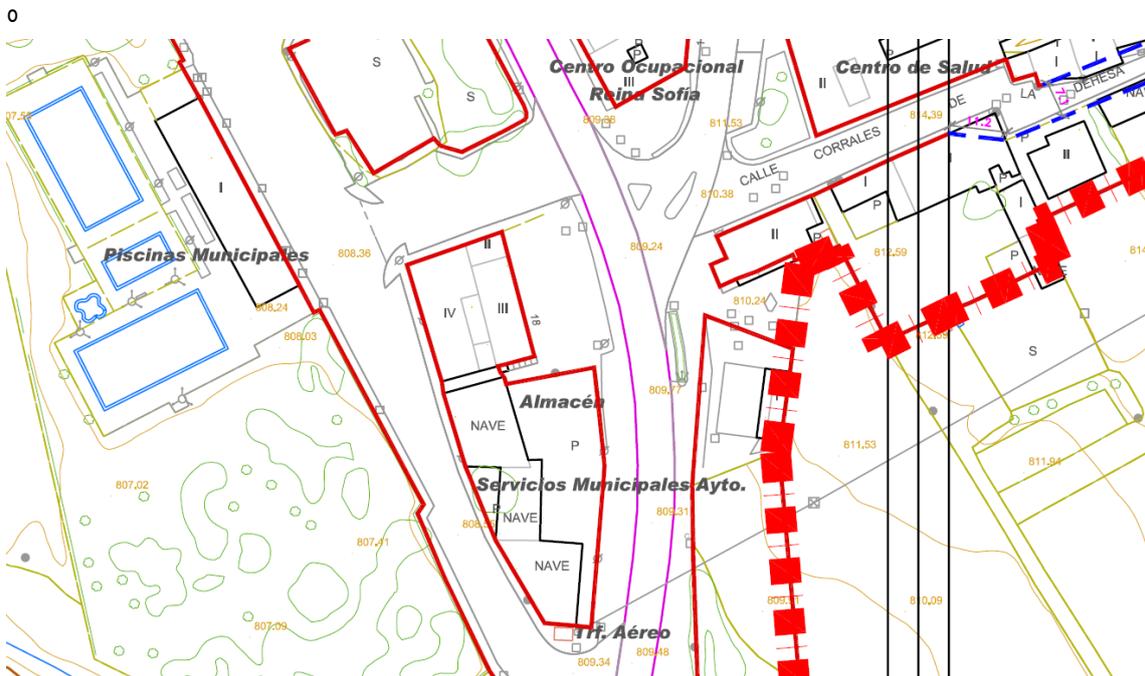


Figura 12: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.

1.8.- 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.



Figura 13: Detalle del plano P3.5 Ordenación Pinar de Alba de las NN.UU.MM.

1.9.- La parcela del camping se clasifica como suelo rústico con protección agropecuaria y protección especial grado 2 y cuenta con los servicios urbanos adecuados al uso al que se destina actualmente.

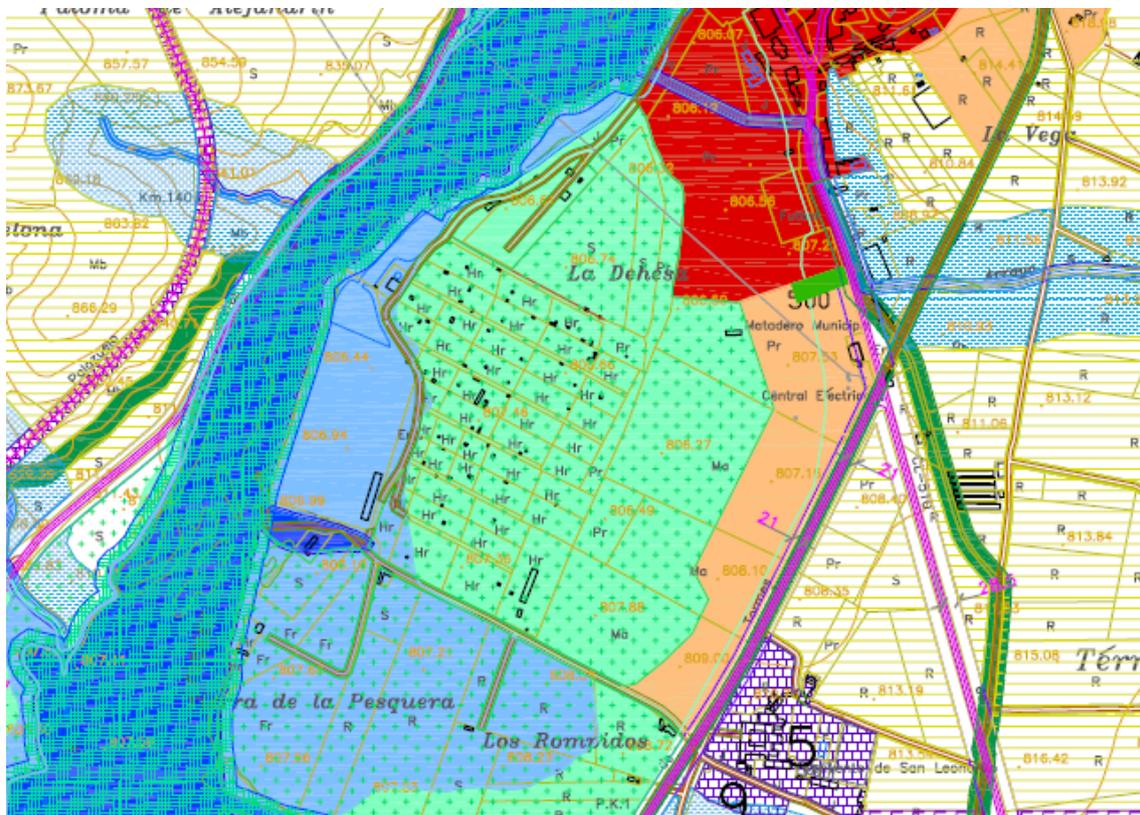


Figura 14: Detalle del plano P1 Clasificación de Suelo de las NN.UU.MM

## **DN - DOCUMENTO NORMATIVO**

### **DN-MV: Memoria Vinculante**

#### **T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN**

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 m<sup>2</sup> 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.***

## **T.II- 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.

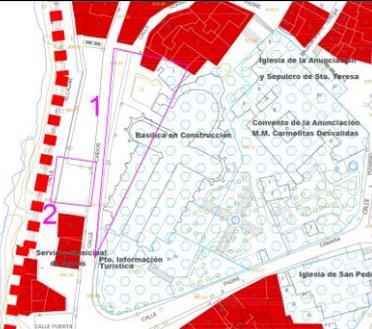
2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

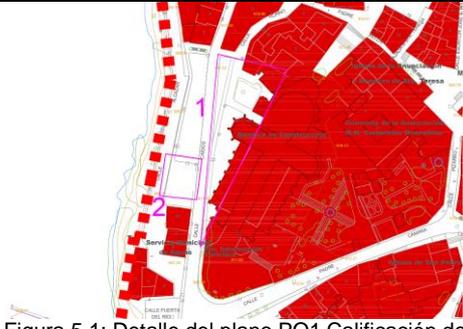
c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

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.

### T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

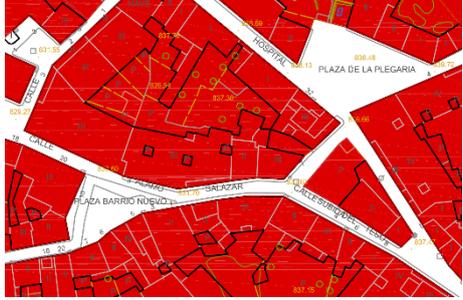
A continuación, se adjunta una tabla comparativa con las determinaciones establecidas en las NN.UU.MM. y el PEPCH vigentes y las propuestas en la Modificación n.º 1 de las NN.UU.MM. y del PEPCH:

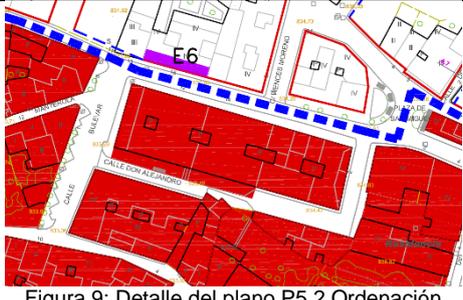
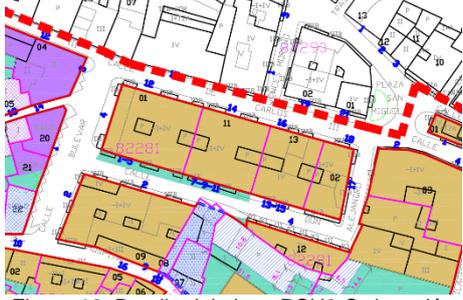
1	<b>Entorno de la basílica de Santa Teresa, entre a las calles Padre Cámara y Edades del Hombre.</b>	
	<b>NN.UU.MM. y PEPCH</b>	<b>Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH</b>
Memoria	<p>La zona ubicada al este de la basílica está calificada como Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (planos P3.1 y P5.1 de las NN.UU.MM., y plano PE-11 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-12 y PE3 del PEPCH).</p>	
Plano	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;">  <p data-bbox="400 1028 790 1077">Figura 3: Detalle del plano P4 Estructura Urbana de las NN.UU.MM.</p>  <p data-bbox="379 1370 810 1420">Figura 4: Detalle del plano PCH3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.</p> </div> <div style="width: 48%;">  <p data-bbox="852 1028 1353 1077">Figura 3.1: Detalle del plano PO2 Estructura Urbana de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH</p>  <p data-bbox="852 1402 1353 1451">Figura 4.1: Detalle del plano PO7 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH</p> </div> </div>	

<b>2</b>	<b>En la antigua localización del bar-terracea, entre las calles Alcázar y Edades del Hombre.</b>	
	<b>NN.UU.MM. y PEPCH</b>	<b>Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH</b>
Memoria	El antiguo solar que ocupaba el bar-terracea 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-11 del PEPCH).	Vía Pública
Plano	 <p>Figura 5: Detalle del plano P3.1 Calificación de Suelo Urbano de las NN.UU.MM.</p>	 <p>Figura 5.1: Detalle del plano PO1 Calificación de Suelo Urbano de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH</p>

<b>3</b>	<b>En la calle Castillo, al sudeste del castillo de los Duques de Alba.</b>	
	<b>NN.UU.MM. y PEPCH</b>	<b>Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH</b>
Memoria	En los planos PCH3 de las NN.UU.MM., y PE1, PE3 y PE-13 del PEPCH se indica calle Cerillas.	Calle Castillo
Plano	 <p>Figura 6: Detalle del plano PCH3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.</p>	 <p>Figura 6.1: Detalle del plano PO7 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH</p>

<b>4</b>	<b>En la subida al Torreón, n.º 7.</b>	
	<b>NN.UU.MM. y PEPCH</b>	<b>Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH</b>
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	 <p>Figura 7: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.</p>	 <p>Figura 7.1 Detalle del plano PO.3.3 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH</p>

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-11 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	 <p>Figura 8: Detalle del plano P5.2 Ordenación Física de las NN.UU.MM.</p>	 <p>Figura 8.1 Detalle del plano PO.3.2 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH</p>

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	 <p>Figura 9: Detalle del plano P5.2 Ordenación Física de las NN.UU.MM.</p>  <p>Figura 10: Detalle del plano PCH3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.</p>	 <p>Figura 9.1 Detalle del plano PO.3.2 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH</p>  <p>Figura 10.1: Detalle del plano PO7 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH</p>

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	 <p>Figura 11: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.</p>	 <p>Figura 11.1 Detalle del plano PO.3.3 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH</p>
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	 <p>Figura 12: Detalle del plano P3.5 Ordenación Pinar de Alba de las NN.UU.MM.</p>	 <p>Figura 12.1: Detalle del plano PO.4 Ordenación Pinar de Alba de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH</p>
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 <b>los 500 m2 actualmente construidos.</b>	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 <b>la superficie actualmente construida.</b>

## **T.IV- 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.

## **T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN**

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.

## **T.VI- RESUMEN EJECUTIVO**

En cumplimiento del apartado 3 del artículo 25 del 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, se adjunta delimitación de los ámbitos en los que la ordenación general y detallada propuesta altera la vigente. En todos los ámbitos delimitados se procederá a la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas hasta la aprobación definitiva de la presente Modificación.

*3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

## **T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA**

Según los apartados 4 y 5 del artículo 22 del 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:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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.*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

*a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

*b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

*c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

*El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

*d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

*e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

## **Cap. 1. Memoria de sostenibilidad económica**

### **1.- Impacto en la Hacienda Pública Municipal**

Dadas las características de la presente Modificación, en la que únicamente se trata de reconocer y solventar los errores materiales detectados en los documentos de aprobación definitiva de las NN.UU.MM. y PEPCH vigentes, no se puede considerar que se pretende realizar una transformación urbanística, sino reconocer una realidad física previa de los ámbitos afectados a los que les corresponden unas determinaciones, derechos y deberes urbanísticos acordes a los criterios fijados en dichos instrumentos urbanísticos y en base a la normativa urbanística vigente.

Por lo tanto, el impacto en las Haciendas Públicas se puede considerar nulo y asumido al tramitar y aprobar las NN.UU.MM. y PEPCH que se corrigen.

### **2.- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos**

Como se puede comprobar en la justificación realizada en esta memoria no se modifican los usos productivos y se considera suficiente y adecuado el suelo destinado por las NN.UU.MM. y el PECH vigentes.

## **Cap. 2. Memoria de viabilidad económica**

Teniendo en cuenta la reflexión realizada en los apartados anteriores en referencia a las peculiaridades de esta Modificación, carece de sentido entrar a valorar la viabilidad económica de la misma, ya que el promotor es el Ayuntamiento y únicamente se trata de reconocer unos derechos y deberes acordes con la realidad comprobada y según las determinaciones urbanísticas vigentes. Si bien, se puede afirmar que las correcciones realizadas benefician económicamente tanto a propietarios privados como públicos y, además, su viabilidad viene avalada por justificarse según los deberes y derechos legales urbanísticos establecidos en la legislación aplicable.

## T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

Respecto a la Protección de la Ciudadanía en los ámbitos afectados por la presente Modificación, se hace constar la ausencia de afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

## T.IX- AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS

De igual forma, en cumplimiento del artículo 5 de la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se hace constar la ausencia de afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

## DN-NU: Normativa Urbanística

En base a la justificación desarrollada en esta Modificación, las determinaciones de la Normativa Urbanística de las NN.UU.MM. y del PEPCH se mantienen y, únicamente, se corrigen los diferentes errores materiales detectados en la documentación gráfica, que esquemáticamente se corresponden con este cuadro de actuaciones:

<b>1 Entorno de la basílica de Santa Teresa, entre a las calles Padre Cámara y Edades del Hombre.</b>		
	<b>NN.UU.MM. y PEPCH</b>	<b>Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH</b>
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
<b>2 En la antigua localización del bar-terraza, entre las calles Alcázar y Edades del Hombre.</b>		
	<b>NN.UU.MM. y PEPCH</b>	<b>Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH</b>
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
<b>3 En la calle Castillo, al sudeste del castillo de los Duques de Alba.</b>		
	<b>NN.UU.MM. y PEPCH</b>	<b>Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH</b>
Memoria	En los planos PCH3 de las NN.UU.MM., y PE1, PE3 y PE-I3 del PEPCH se indica calle Cerillas.	Calle Castillo
<b>4 En la subida al Torreón, n.º 7.</b>		
	<b>NN.UU.MM. y PEPCH</b>	<b>Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH</b>
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.
<b>5 En la calle del Olivo, n.º 3.</b>		
	<b>NN.UU.MM. y PEPCH</b>	<b>Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH</b>
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.
<b>6 En la calle Don Alejandro.</b>		
	<b>NN.UU.MM. y PEPCH</b>	<b>Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH</b>
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	Vía Pública.

	considera Espacio Libre de Manzana (plano PCH3 de las NN.UU.MM. y PE3 del PEPCH).	
<b>7</b>	<b>En la calle Juan Pablo II, n.º 28, frente a la gasolinera. Ctra. CL-510.</b>	
	<b>NN.UU.MM. y PEPCH</b>	<b>Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH</b>
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.
<b>8</b>	<b>Parcelas de equipamiento de la urbanización El Pinar de Alba</b>	
	<b>NN.UU.MM. y PEPCH</b>	<b>Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH</b>
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.
<b>9</b>	<b>Parcela del camping</b>	
	<b>NN.UU.MM. y PEPCH</b>	<b>Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH</b>
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 <b>los 500 m2 actualmente construidos.</b>	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 <b>la superficie actualmente construida.</b>

## **PLANOS**

### **DI-PI: Planos de Información**

- PI.1.- CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO. Núcleo de Alba de Tormes
- PI.2.- ESTRUCTURA URBANA. Núcleo de Alba de Tormes
- PI.3.1.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 1
- PI.3.2.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 2
- PI.3.3.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 3
- PI.3.4.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 4
- PI.4.- ORDENACIÓN PINAR DE ALBA. Núcleo de Pinar de Alba
- PI.5.- CALIFICACIÓN DE SUELO. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PI.6.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PI.7.- ORDENACIÓN FÍSICA. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PI.8.1.- ALZADO 80251 / 80256. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PI.8.2.- ALZADO 82275 / 82273. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PI.9.- USOS PORMENORIZADOS. Núcleo de Alba de Tormes
- PI.10.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. Núcleo de Alba de Tormes
- PI.11.- ORDENACIÓN FÍSICA. Núcleo de Alba de Tormes
- PI.12.1.- ALZADO 80251 / 80256. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PI.12.2.- ALZADO 82275 / 82273. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico

## **DN-PO: Planos Ordenación**

- PO.1.- CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO. Núcleo de Alba de Tormes
- PO.2.- ESTRUCTURA URBANA. Núcleo de Alba de Tormes
- PO.3.1.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 1
- PO.3.2.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 2
- PO.3.3.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 3
- PO.3.4.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 4
- PO.4.- ORDENACIÓN PINAR DE ALBA. Núcleo de Pinar de Alba
- PO.5.- CALIFICACIÓN DE SUELO. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PO.6.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PO.7.- ORDENACIÓN FÍSICA. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PO.8.1.- ALZADO 80251 / 80256. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PO.8.2.- ALZADO 82275 / 82273. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PO.9.- USOS PORMENORIZADOS. Núcleo de Alba de Tormes
- PO.10.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. Núcleo de Alba de Tormes
- PO.11.- ORDENACIÓN FÍSICA. Núcleo de Alba de Tormes
- PO.12.1.- ALZADO 80251 / 80256. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico
- PO.12.2.- ALZADO 82275 / 82273. Núcleo de Alba de Tormes. Ordenación Detallada Manzana Conjunto Histórico

Alba de Tormes, septiembre de 2017.

Fdo. Juan Carlos García Fraile  
Arquitecto  
(Fraile Arquitecto, S.L.P.)