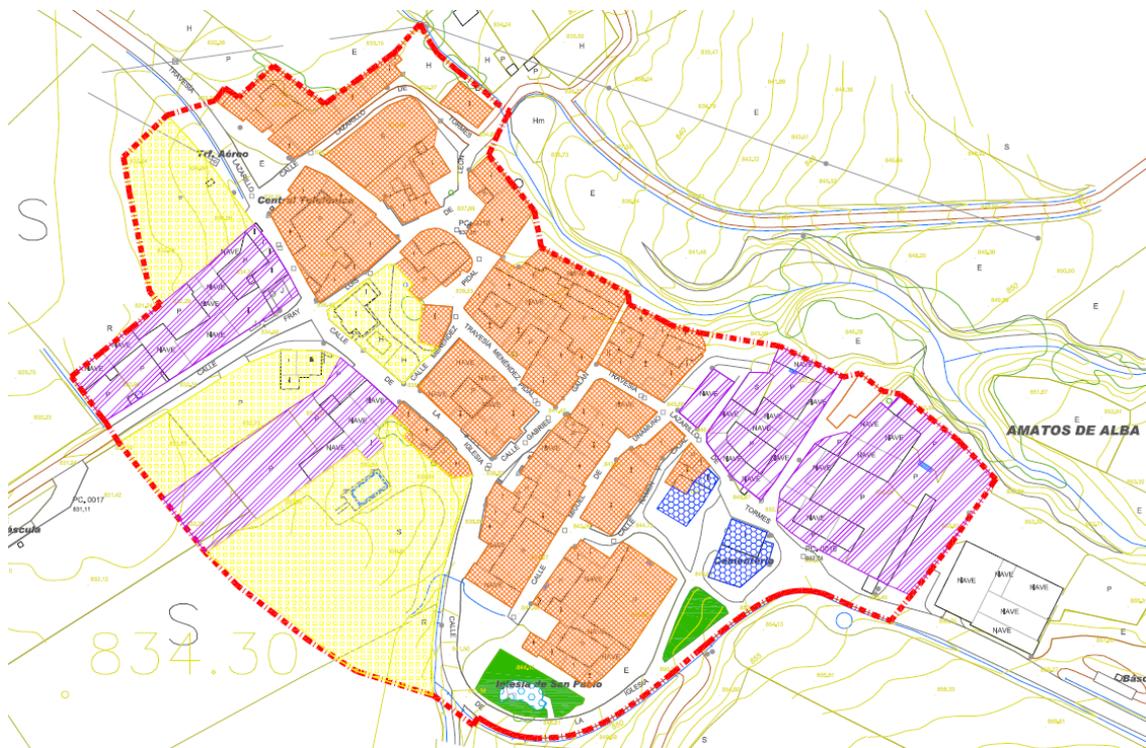


MODIFICACIÓN n.º 6 NN.UU.MM.

Corrección de errores.

Amatos de Alba - Alba de Tormes

(Salamanca)



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.- ORDENACIÓN AMATOS DE ALBA. Núcleo de Amatos de Alba

DI-PO: Planos de Ordenación

PO.1.- ORDENACIÓN AMATOS DE ALBA. Núcleo de Amatos de Alba

1.2. Topografía

En el ámbito de afección n.º 1, la topografía se caracteriza por una ligera inclinación descendente hacia la salida del núcleo de población, es decir, NE-SO.

En la zona de los ámbitos de afección 2, 3, 4 y 5, la característica principal de la orografía es la inclinación descendente en dirección SE-NO.

1.3. Estructura de la propiedad catastral

En cuanto a la estructura de la propiedad catastral, se estructura en base a las modificaciones propuestas:

1.- El ámbito de afección n.º 1 se corresponde con las parcelas con referencias catastrales: 0452601TL9205S0001EO y 0452602TL9205S0001SO.

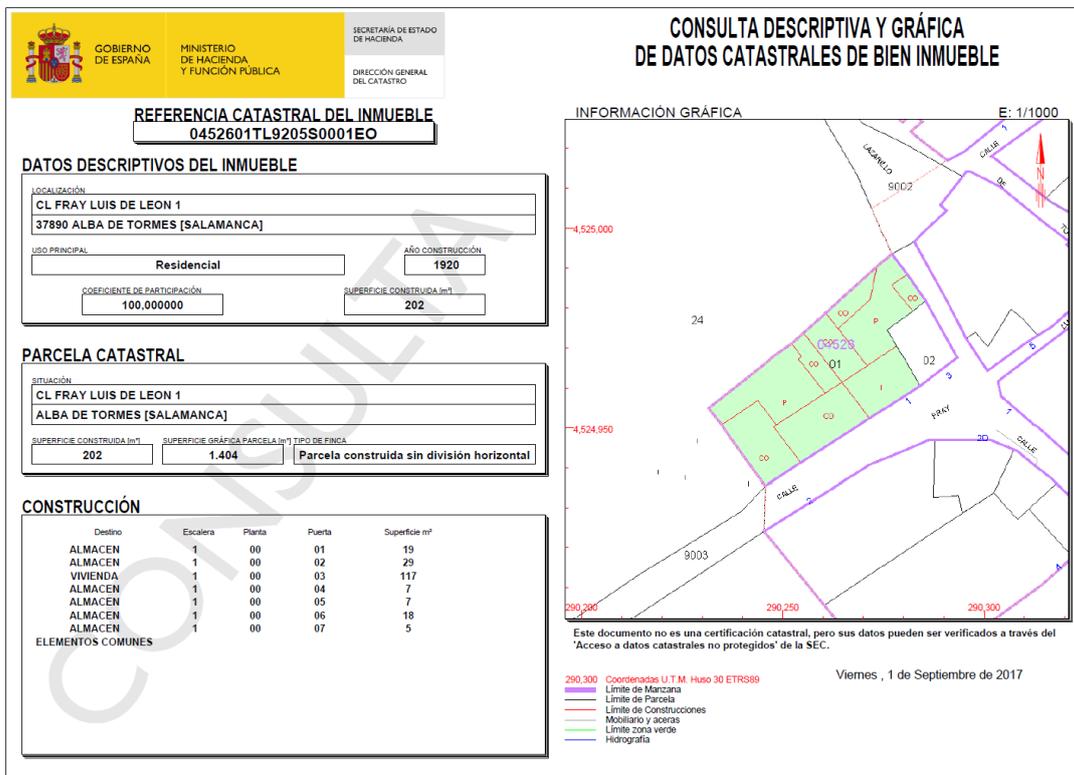


Figura 2: Ficha catastral de la parcela con referencia 0452601TL9205S0001EO (Fuente: <https://www.sedecatastro.gob.es/>)

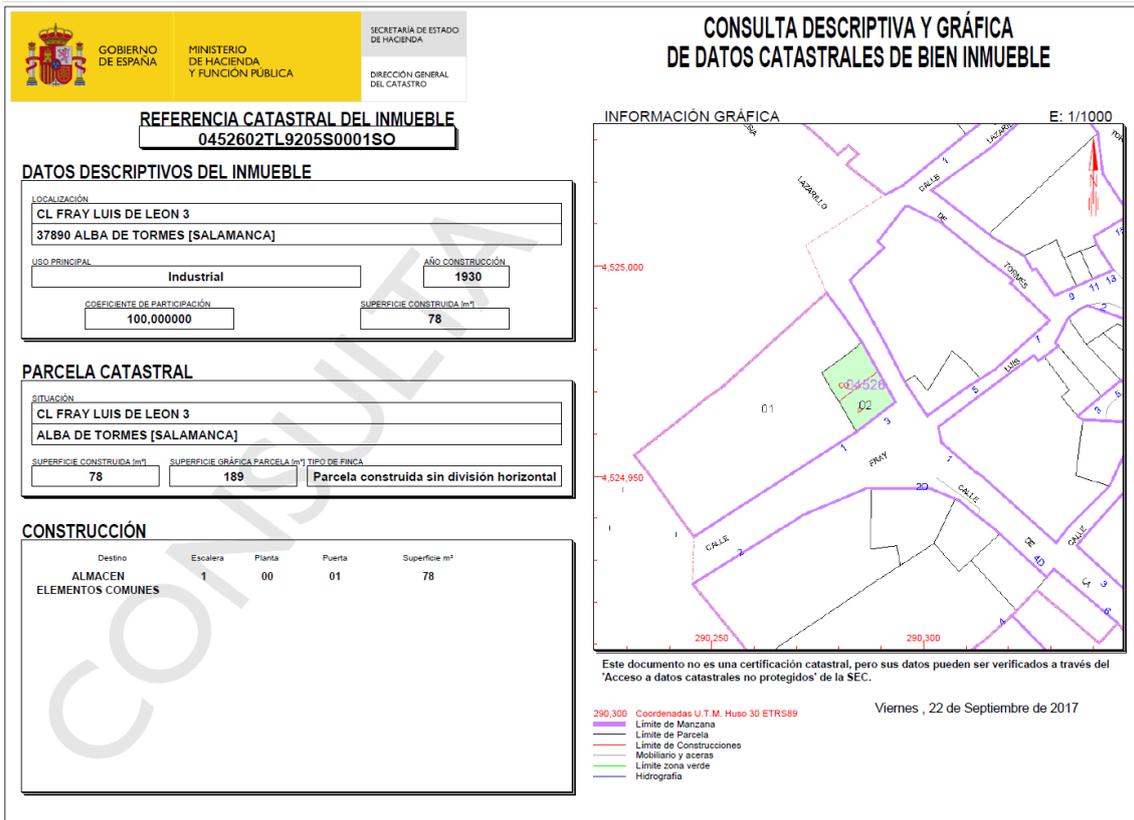


Figura 3: Ficha catastral de la parcela con referencia 0452602TL9205S0001SO (Fuente: <https://www.sedecatastro.gob.es/>)

2.- El ámbito de afección n.º 2 se corresponde con la parcela con referencia catastral 0551401TL9205S0001TO.

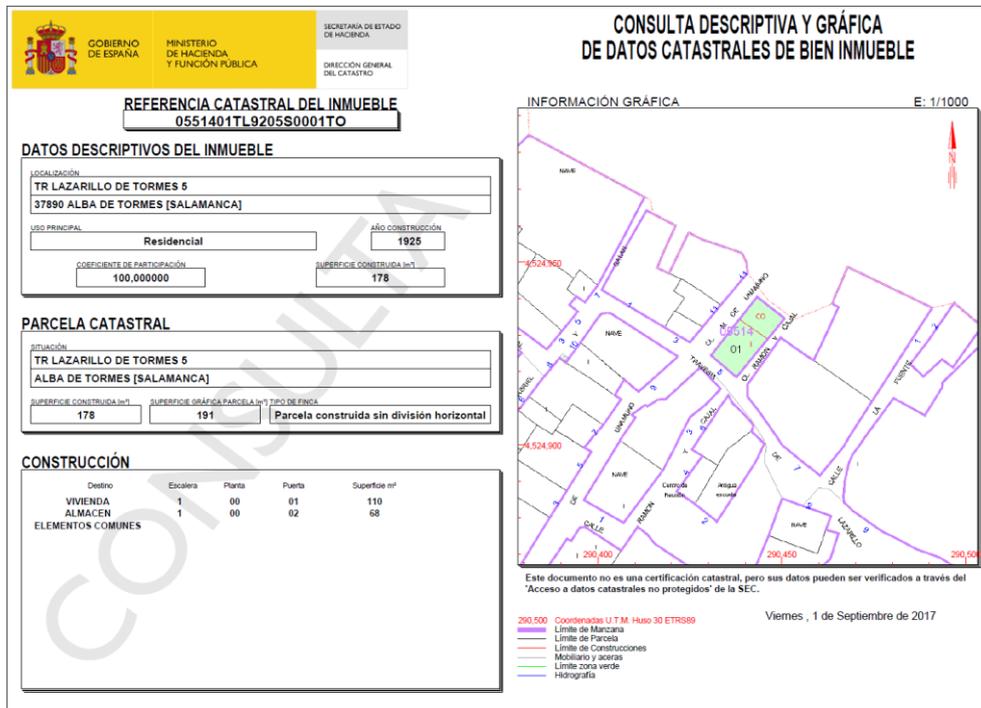


Figura 4: Ficha catastral de la parcela con referencia 0551401TL9205S0001TO (Fuente: <https://www.sedecatastro.gob.es/>)

3.- El ámbito de afección n.º 3 se corresponde con la parcela con referencia catastral 0551202TL9205S0001YO.

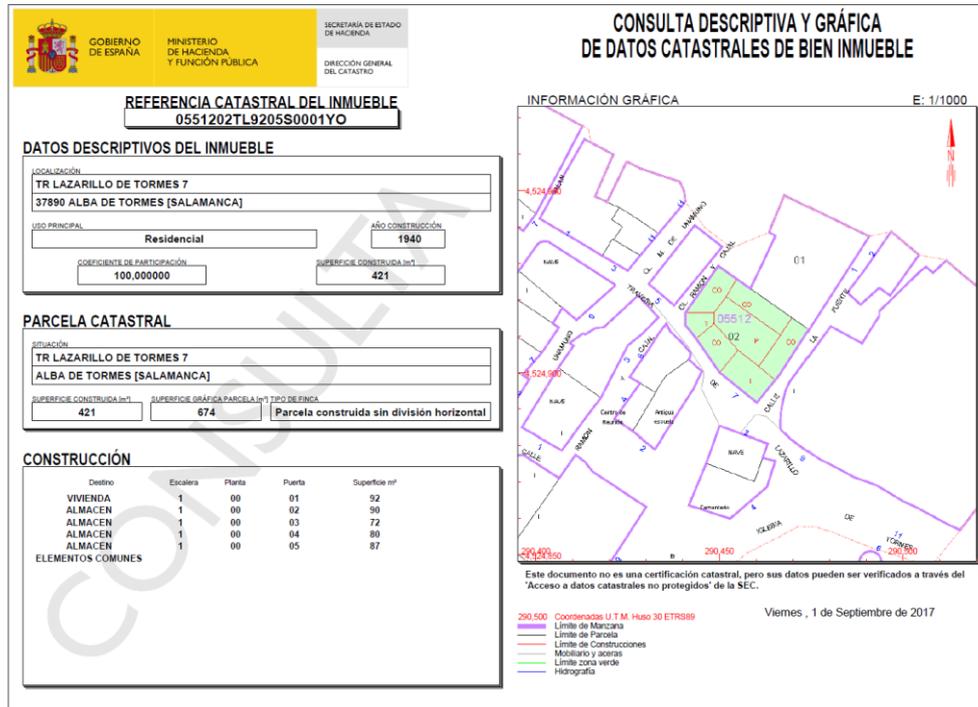


Figura 5: Ficha catastral de la parcela con referencia 0551202TL9205S0001YO (Fuente: <https://www.sedecatastro.gob.es/>)

4.- El ámbito de afección n.º 4 se corresponde con la parcela con referencia catastral 0652601TL9205S0001PO.

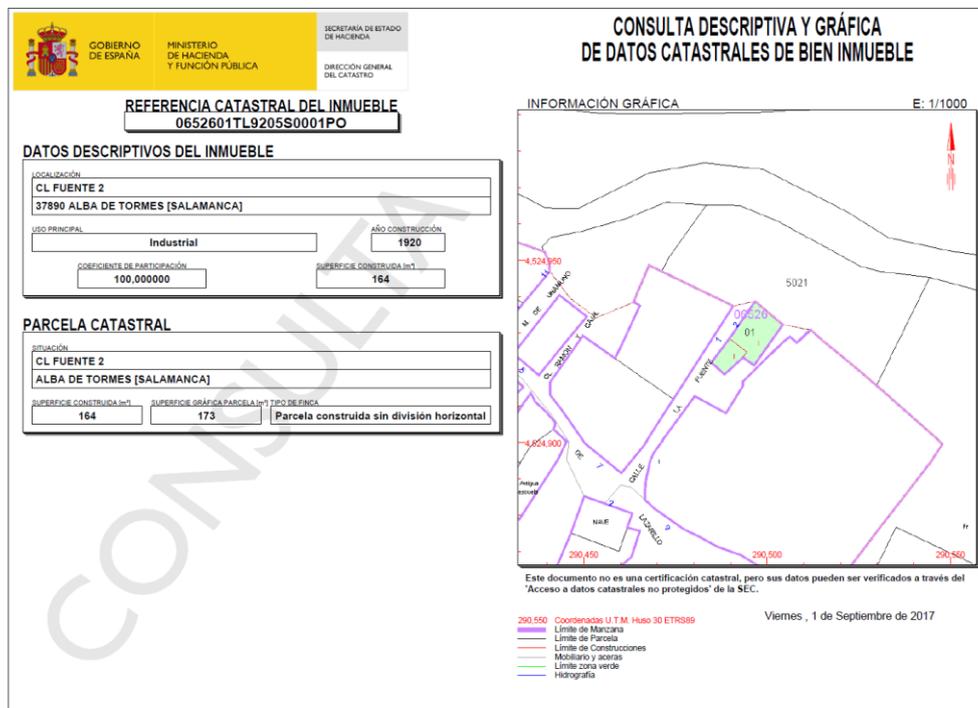


Figura 6: Ficha catastral de la parcela con referencia 0652601TL9205S0001PO (Fuente: <https://www.sedecatastro.gob.es/>)

5.- El ámbito de afección n.º 5 se corresponde con la parcela con referencia catastral 0551701TL9205S0001JO.

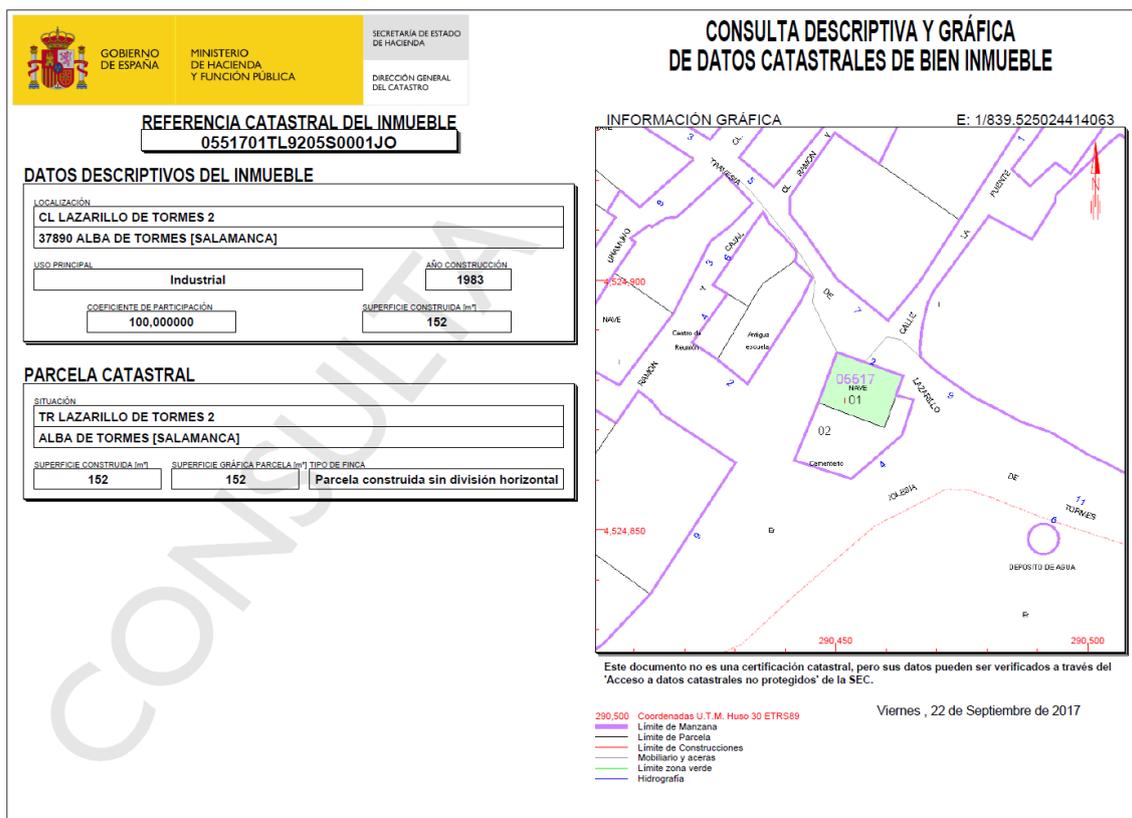


Figura 7: Ficha catastral de la parcela con referencia 0551701TL9205S0001JO
(Fuente: <https://www.sedecatastro.gob.es/>)

1.4. Vegetación

Dado que la parcelas se califican como suelo urbano consolidado y, en su mayoría, están ocupadas por diferentes construcciones, se puede afirmar que no existen especies vegetales de interés.

1.5. Servicios urbanos existentes

Dado que la parcelas se califican como suelo urbano consolidado, tienen todos los servicios urbanos necesarios, cumpliendo de esta forma las determinaciones establecidas por la LUCyL y el RUCyL.

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.

Cap. 2. Determinaciones urbanísticas

Para los diferentes ámbitos en los que se proponen las modificaciones urbanísticas correspondientes se indican las determinaciones urbanísticas vigentes más importantes, especialmente las que se modifican:

1, 2 y 3.- En los ámbitos de afección 1, 2 y 3 se detecta el mismo error o la misma casuística, ya que el plano de ordenación de las NN.UU.MM. vigentes no reconoce la existencia de diferentes viviendas unifamiliares, incluso en algunos casos las denomina nave, y le asigna el Uso Pormenorizado de Instalaciones Agropecuarias Auxiliares que, a todos los efectos, considera Uso Industrial y, por lo tanto, no reconoce el derecho urbanístico existente de Uso Residencial, a día de hoy principal, que impide rehabilitar las viviendas afectadas y, con ello, se agudiza la problemática despoblación de los núcleos rurales de Alba de Tormes. Si bien, se podrían considerar como simples errores materiales, se propone modificar las NN.UU.MM. para fomentar la seguridad jurídica del instrumento urbanístico tramitado.



Figura 8: Imagen de la vivienda existente en el ámbito de afección n.º 1



Figura 9: Imagen de la vivienda existente en el ámbito de afección n.º 2



Figura 10: Imagen de la vivienda existente en el ámbito de afección n.º 3

4.- En el ámbito de afección 4 se detecta un error gráfico, ya que, si bien dibuja la polilínea de la manzana en el plano, se olvidó dibujar la trama correspondiente al Uso Pormenorizado, en este caso, de Tipología Rural.

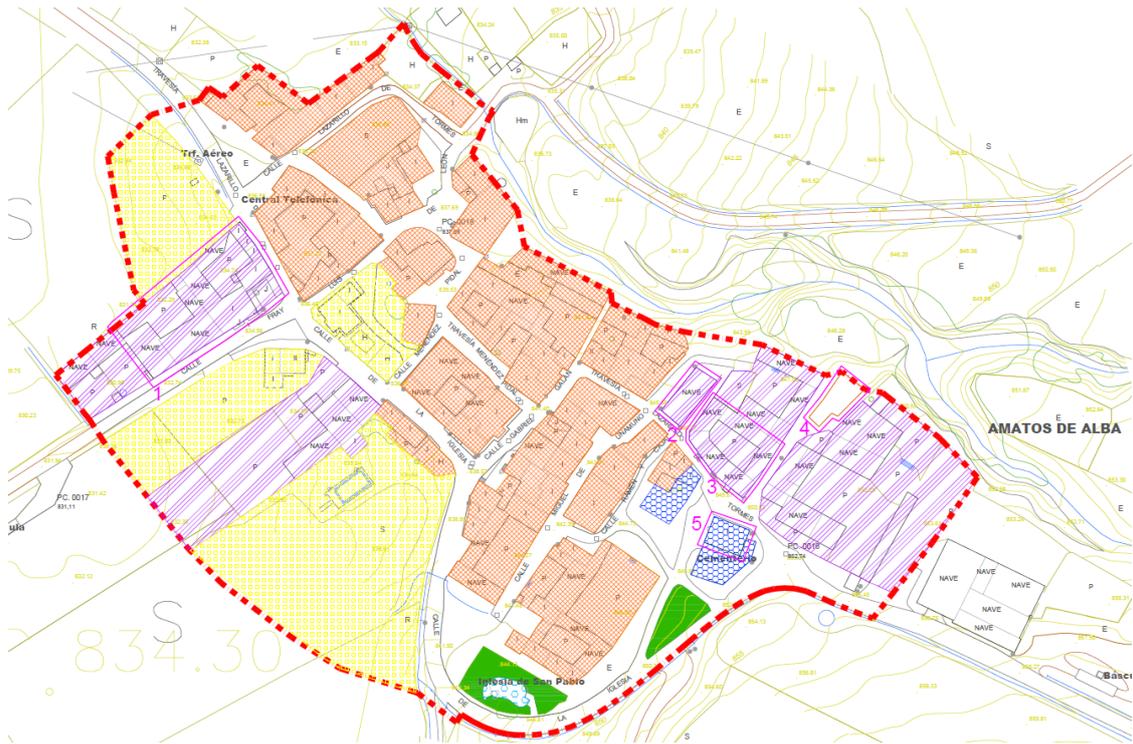


Figura 1: Ubicación de los ámbitos de afección de la Modificación n.º 6 de las NN.UU.MM.

5.- En el ámbito de afección 5 se detecta un error gráfico, ya que se considera Equipamiento Público una parcela de propiedad privada destinada a Instalaciones Agrícolas Auxiliares.

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 modificar diferentes determinaciones con el fin de aclarar las NN.UU.MM. vigentes y reconocer una realidad no considerada en el momento de su redacción, tramitación y aprobación.

1, 2 y 3.- En los ámbitos de afección 1, 2 y 3 se plantea corregir el error de no reconocer la existencia de tres viviendas unifamiliares, lo que llevó a los redactores de las NN.UU.MM. a asignarle un Uso Pormenorizado de Instalaciones Agropecuarias Auxiliares, cuando en realidad el uso principal es residencial, por lo que para dichas parcelas se propone un Uso Pormenorizado de Tipología Rural, siguiendo los mismos criterios que en otras parcelas con similares características del núcleo urbano de Amatos de Alba.

4.- En el ámbito de afección 4 se plantea corregir el error gráfico detectado, proponiendo el Uso Pormenorizado omitido y no grafiado, es decir, Tipología Rural.

5.- En el ámbito de afección 5 se propone corregir el error gráfico detectado, cambiando el Uso Pormenorizado de Equipamiento Público por Instalaciones Agropecuarias Auxiliares.

T.II- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

Una vez se han indicado los objetivos y propuestas de modificación que se pretenden desarrollar, hay que analizar y justificar la conveniencia y oportunidad de esta Modificación, cuyo fundamento básico es el interés público.

Fruto del interés de algunos propietarios privados de rehabilitar sus viviendas en Amatos de Alba, se han detectado los errores indicados con anterioridad en esta Modificación, por lo que, una vez se han analizado con detenimiento todos los documentos urbanísticos vigentes y se han concretado todos los errores materiales apreciados en las NN.UU.MM. vigentes, es conveniente y necesario modificar dicho documento con el objeto de reconocer unos derechos urbanísticos preexistentes que, en base al interés público, permita realizar las obras de rehabilitación necesarias en las viviendas existentes, que mantienen el pulso vital de estos núcleos de población cada vez más despoblados.

En base a esta memoria 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. Todos estos documentos ayudan a comprender que la Modificación propuesta no modifica el modelo territorial, ya que simplemente trata de mejorar su ordenación general y detallada.

Por tanto, se proponen modificar varias determinaciones de ordenación establecidos en las NN.UU.MM., 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, ya que únicamente se pretende reconocer las edificaciones residenciales existentes antes de la aprobación inicial de las NN.UU.MM. vigentes. 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.

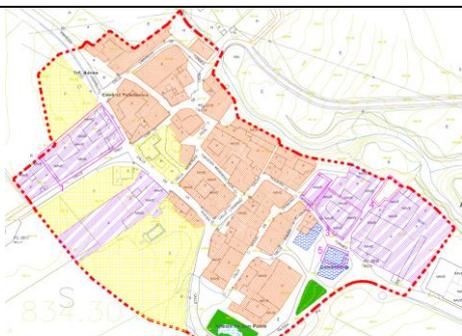
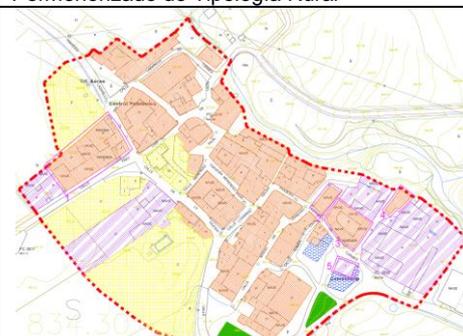
2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

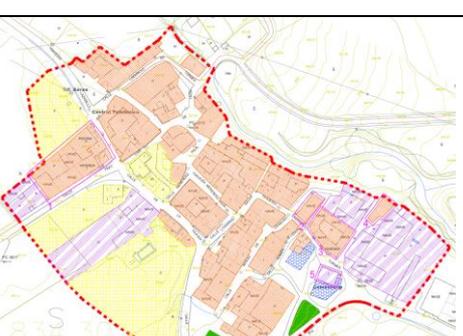
c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

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.

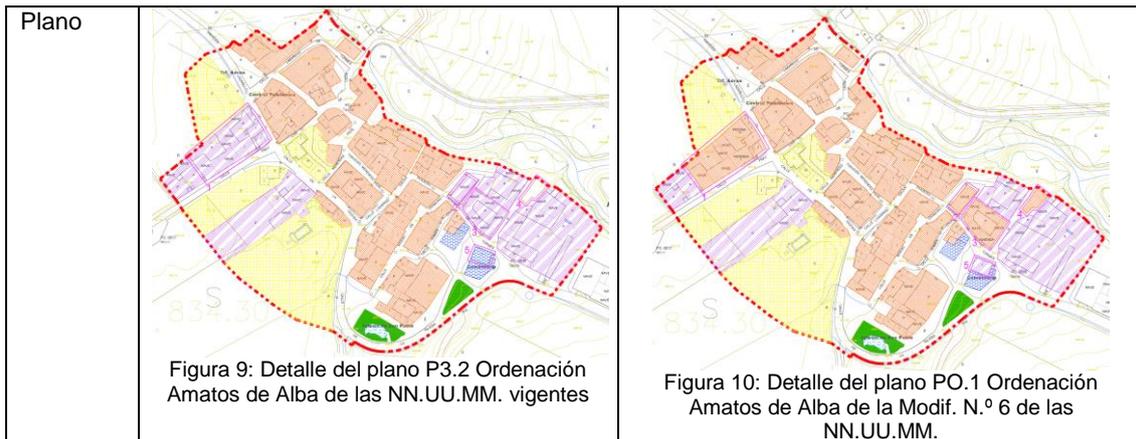
T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

A continuación, se adjunta una tabla comparativa con las determinaciones establecidas en las NN.UU.MM. vigentes y las propuestas en la Modificación n.º 4 de las NN.UU.MM.:

1, 2 y 3 Viviendas existentes: Uso Pormenorizado Tipología Rural		
	NN.UU.MM.	Modificación n.º 6 de NN.UU.MM.
Memoria	No reconoce la existencia de tres viviendas.	Se asigna a estas parcelas el Uso Pormenorizado de Tipología Rural
Plano	 <p>Figura 9: Detalle del plano P3.2 Ordenación Amatos de Alba de las NN.UU.MM. vigentes</p>	 <p>Figura 10: Detalle del plano PO.1 Ordenación Amatos de Alba de la Modif. N.º 6 de las NN.UU.MM.</p>

4 Trama olvidada: Uso Pormenorizado Tipología Rural		
	NN.UU.MM.	Modificación n.º 6 de NN.UU.MM.
Memoria	Existe un error gráfico al no dibujar la trama de la parcela correspondiente al ámbito de afección n.º 4.	En la parcela afectada se dibuja la trama del Uso Pormenorizado de Tipología Rural
Plano	 <p>Figura 9: Detalle del plano P3.2 Ordenación Amatos de Alba de las NN.UU.MM. vigentes</p>	 <p>Figura 10: Detalle del plano PO.1 Ordenación Amatos de Alba de la Modif. N.º 6 de las NN.UU.MM.</p>

5 Nave existente: Uso Pormenorizado Instalaciones Agrícolas Auxiliares		
	NN.UU.MM.	Modificación n.º 6 de NN.UU.MM.
Memoria	En el ámbito de afección 5 se detecta un error gráfico, ya que se considera Equipamiento Público una parcela de propiedad privada destinada a Instalaciones Agrícolas Auxiliares.	En el ámbito de afección 5 se propone corregir el error gráfico detectado, cambiando el Uso Pormenorizado de Equipamiento Público por Instalaciones Agropecuarias Auxiliares.



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 detallada vigente se puede considerar positiva, ya que se corrigen diferentes errores materiales y se reconocen unos derechos urbanísticos que, por error u olvido, no se incluyeron en el documento de las NN.UU.MM. vigentes. Con todo ello, se permitirá y fomentará un desarrollo urbanístico más acorde con la realidad del núcleo de población, sus edificaciones, habitantes y necesidades, que permitirá mantener su residencia a los pocos vecinos existentes en unas condiciones de habitabilidad adecuadas y necesarias para una vida digna.

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Añadir que la modificación no representa un aumento de volumen edificable o número de viviendas, ya que únicamente se pretende reconocer su existencia con anterioridad a la aprobación inicial de las NN.UU.MM. vigentes, por lo que el cambio de Uso Pormenorizado a Tipología Rural, se tiene que entender como una corrección de error material y no como una modificación de uso con motivos especulativos. Por lo que no tiene sentido identificar a los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas. De esta forma, queda justificado 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, con la que se pretenden corregir diferentes errores detectados o aclarar algunas determinaciones urbanísticas puntuales, el impacto en la Hacienda Pública se puede considerar positiva, ya que se fomenta y facilita el desarrollo urbanístico del municipio lo que, a la larga, se convierte en una agilización de todos los trámites urbanísticos al simplificarse o aclararse los aspectos desarrollados anteriormente, que generarán ingresos en la Hacienda Pública por el mero hecho de la actividad urbanística, que conlleva la posterior actividad constructiva, social y, como no, económica.

El impacto económico relacionado con esta Modificación es difícil de cuantificar, ya que depende de multitud de factores, tanto directa como indirectamente relacionados, pero

lo que sí está claro es que se producirá en un sentido positivo para el municipio y todos sus ciudadanos.

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, sino que se reconocen los usos preexistentes, y se considera suficiente y adecuado el suelo destinado por las NN.UU.MM. 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 básicamente se trata de matizaciones que poco o nada hacen variar la viabilidad económica que supondría el desarrollo urbanístico en base al planeamiento vigente. Si bien, se puede puntualizar que con las nuevas propuestas urbanísticas se pretende mejorar la ordenación del municipio y con ello su actividad económica.

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

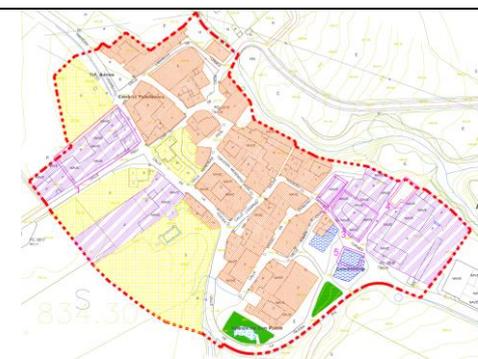
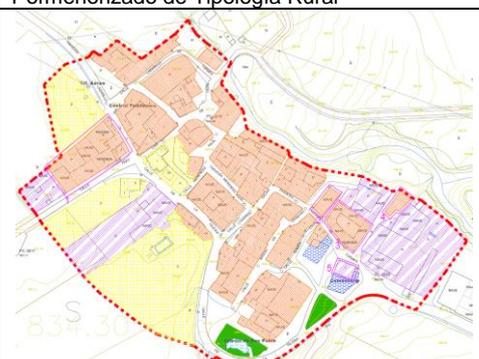
Respecto a la Protección de la Ciudadanía en los ámbitos afectados por la presente Modificación, se hace constar la ausencia de afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

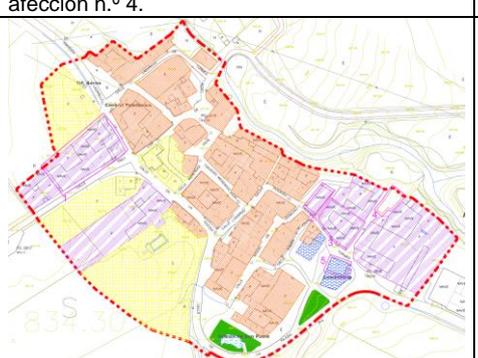
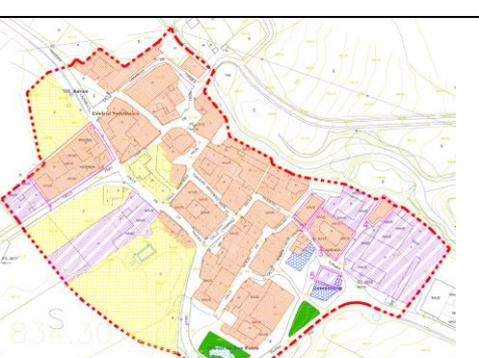
T.IX- AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS

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 los planos se modifican como se establece a continuación:

1, 2 y 3 Viviendas existentes: Uso Pormenorizado Tipología Rural		
	NN.UU.MM.	Modificación n.º 6 de NN.UU.MM.
Memoria	No reconoce la existencia de tres viviendas.	Se asigna a estas parcelas el Uso Pormenorizado de Tipología Rural
Plano	 <p>Figura 9: Detalle del plano P3.2 Ordenación Amatos de Alba de las NN.UU.MM. vigentes</p>	 <p>Figura 10: Detalle del plano PO.1 Ordenación Amatos de Alba de la Modif. N.º 6 de las NN.UU.MM.</p>

4 Trama olvidada: Uso Pormenorizado Tipología Rural		
	NN.UU.MM.	Modificación n.º 6 de NN.UU.MM.
Memoria	Existe un error gráfico al no dibujar la trama de la parcela correspondiente al ámbito de afección n.º 4.	En la parcela afectada se dibuja la trama del Uso Pormenorizado de Tipología Rural
Plano	 <p>Figura 9: Detalle del plano P3.2 Ordenación Amatos de Alba de las NN.UU.MM. vigentes</p>	 <p>Figura 10: Detalle del plano PO.1 Ordenación Amatos de Alba de la Modif. N.º 6 de las NN.UU.MM.</p>

5 Nave existente: Uso Pormenorizado Instalaciones Agrícolas Auxiliares		
	NN.UU.MM.	Modificación n.º 6 de NN.UU.MM.
Memoria	En el ámbito de afección 5 se detecta un error gráfico, ya que se considera Equipamiento Público una parcela de propiedad privada destinada a Instalaciones Agrícolas Auxiliares.	En el ámbito de afección 5 se propone corregir el error gráfico detectado, cambiando el Uso Pormenorizado de Equipamiento Público por Instalaciones Agropecuarias Auxiliares.

Plano

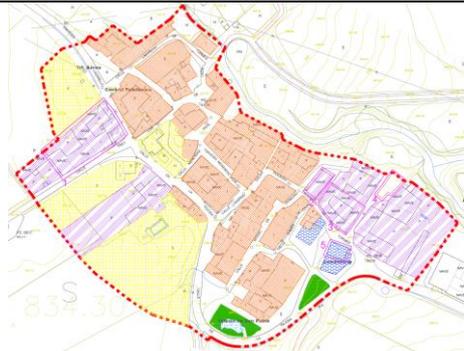


Figura 9: Detalle del plano P3.2 Ordenación Amatos de Alba de las NN.UU.MM. vigentes



Figura 10: Detalle del plano PO.1 Ordenación Amatos de Alba de la Modif. N.º 6 de las NN.UU.MM.

PLANOS

DI-PI: Planos de Información

PI.1.- ORDENACIÓN AMATOS DE ALBA. Núcleo de Amatos de Alba

DI-PO: Planos de Ordenación

PO.1.- ORDENACIÓN AMATOS DE ALBA. Núcleo de Amatos de Alba

Alba de Tormes, septiembre de 2017

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