



AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

MEMORIA

EQUIPO REDACTOR:

OFICIO Y ESCALA S.L.P.: JOSÉ CARLOS MARCOS BERROCAL, arquitecto
ÁNGEL LEÓN RUIZ, arquitecto

MAGMA SOLUCIONES AMBIENTALES S.L.

ADOBE GESTIÓN DE PATRIMONIO S.L.

CARLOS MARCOS OREJUDO, licenciado en bellas artes

JAVIER GARCÍA OREJUDO, licenciado en derecho

ENERO DE 2014

MEMORIA

ÍNDICE

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA INFORMATIVA

0. Introducción

- 1. Análisis del planeamiento vigente**
- 2. Estudio del territorio**
- 3. El medio humano**
- 4. El medio urbano**

DOCUMENTO Nº 2 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

- 1. Análisis**
- 2. Diagnóstico**

DOCUMENTO Nº 3 TRÁMITE AMBIENTAL

DOCUMENTO Nº 4 MEMORIA VINCULANTE

- 4.1. Relación de objetivos y propuestas de ordenación** 4
- 4.2. Determinaciones con carácter de ordenación general**
- 4.3. Resumen ejecutivo**
- 4.4. Justificación del cumplimiento del informe de la Poenencia Técnica de la CTU, emitido en relación al artículo 153 del RUCyL**
- 4.5. Justificación del cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 25 de julio de 2013**

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA INFORMATIVA

0. Introducción.- El presente documento se redacta al amparo del Capítulo III, Título II de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), modificada por la Ley 4/2008 de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León (LMUS), el cual define la figura de Normas Urbanísticas Municipales. También se adapta al Decreto 22/2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL) y a su modificación, Decreto 45/2009 de 9 de julio.

Previamente a la redacción del presente documento, se ha cumplido la tramitación de un avance de planeamiento general cuya obligatoriedad se debe a que, al ser una revisión, es necesario el trámite ambiental por aplicación del art. 26 de la LMUS (52bis de la LUCyL modificada) y por tanto, también se aplicará el art. 50.4, según el cual el avance será obligatorio para los instrumentos de planeamiento general sometidos a evaluación ambiental y tendrá la consideración de documento inicial a efectos de las fases de consulta previa y elaboración definitiva del instrumento de planeamiento que ahora se lleva a cabo.

La Disposición Transitoria Primera de la LUCYL dispone que los Municipios deben adaptarse a esta Ley cuando procedan a la elaboración o revisión del planeamiento general.

Visto que aún no existe ningún documento de ordenación del territorio aprobado para la provincia de Salamanca, está claro que procede la adopción de la figura de planeamiento general de Normas Urbanísticas Municipales.

El promotor de estas Normas Urbanísticas Municipales es el Ayuntamiento de Alba de Tormes.

La cartografía utilizada en el documento de las Normas Urbanísticas Municipales procede de tres fuentes distintas:

Cartografía del término municipal.- Procede del cartográfico general de la provincia de Salamanca, que la Diputación ha ido completando en años sucesivos hasta 2004.

Cartografía del suelo urbano.- Procede de un encargo de la Diputación a una empresa privada que realizó el vuelo en 2009 y entregándose la cartografía al Ayuntamiento de Alba de Tormes en 2010.

Cartografía catastral se corresponde con el envío de la Gerencia Territorial del Catastro con registro de entrada en el Ayuntamiento con fecha 28 de noviembre de 2013.

1. Análisis del planeamiento vigente.- Alba de Tormes cuenta con Normas Subsidiarias Municipales aprobadas con fecha 21 de diciembre de 1994 (BOCyL 31-03-95), de las que se han tramitado y aprobado definitivamente las siguientes modificaciones (entre paréntesis, fecha del acuerdo de la aprobación definitiva; fuente, Archivo de Planeamiento Urbanístico de la Junta de Castilla y León):

-Modificación puntual: aprobación de las modificaciones 1 y 4 y denegación de las 5 y 6 (21-05-1999).

-Corrección de errores de la modificación puntual para el cambio de clasificación de suelo rústico paraje “La Negrilla” (Torrejón de Alba), EXPTE.: 313/03 (04-10-2004)

-Modificación puntual 3 de la zona de equipamiento EQ8-UR (2001).

-Modificación puntual: cambio de clasificación de suelo rústico protegido a suelo rústico común paraje “La Negrilla” (Torrejón de Alba), EXPTE.: 313/03 (04-10-2004).

-Modificación puntual con ordenación detallada PP.I2UR, EXPTE 119/04 (18-11-2004).

-Modificación puntual de parcela rústica de una residencia de ancianos a urbanizable para ampliación del mismo uso, EXPTE.: 158/04 (21-12-2004).

-Modificación puntual con ordenación detallada del sector U2-UR (16-06-2005).

-Modificación puntual de la parcela 5045 “Dehesa de Alba” para sectores de suelo urbanizable industrial I4/I5, EXPTE. 321/05 (29-11-2005).

-Modificación puntual y ordenación detallada del PERI “Duque de Alba” (10-07-2006).

-Modificación puntual de las ordenanzas de bajo cubierta (02-03-2007).

-Modificación carretera Salamanca-Alba, PK 18,500 de suelo rústico a urbanizable industrial (31-01-2008).

-Se encuentra en la última fase de tramitación una modificación con ordenación detallada sobre dos parcelas en las inmediaciones de la Ermita de Nuestra Señora del Otero, por la que se cambia la clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso residencial. El Ayuntamiento decidió asumir este planeamiento e incluirlo en la revisión y así se hizo en el avance, entre otras razones porque era prudente esperar a que la Comisión Territorial de Urbanismo se pronunciara, puesto que la tramitación había llegado a este nivel. Ésta lo hizo denegando la aprobación definitiva en la sesión de noviembre de 2009, lo que provocaba automáticamente la extinción del expediente, no quedando otro recurso que el contencioso-administrativo, aunque este equipo redactor no tiene noticia de que el promotor de la urbanización lo hubiera interpuesto.

-Asimismo, en el PK 18,500 de la carretera CL-510 se está tramitando una modificación que transforma suelo no urbanizable en suelo urbanizable residencial, que el Ayuntamiento asumió igualmente en el avance, pero, según informe del Secretario de la Corporación, este expediente también se ha extinguido. El Ayuntamiento lo vuelve a asumir, introduciéndolo el equipo

redactor dentro de la solución global para todo el desarrollo urbano que se propone para la orilla izquierda del Tormes.

Además de las modificaciones del planeamiento general se han aprobado los siguientes instrumentos de desarrollo:

- PERI Sector E1 (10-07-2000).
- Plan Parcial Sector U4-UR, "Alba Marina" (28-07-1995).
- Plan Parcial Sector U2-UR (05-03-2001).
- Plan Parcial Sector Eq-UR (24-07-2001).
- Plan Parcial Sector I4-UR (05-02-2007).

Básicamente siguen vigentes las Normas Subsidiarias tal como se aprobaron en 1994, porque las modificaciones no afectan significativamente a lo regulado por éstas en el núcleo de mayor desarrollo urbano, que es el principal de Alba de Tormes.

En conjunto puede afirmarse que las Normas vigentes durante los últimos 13 años, que además han coincidido con los diez años de gran incidencia de la construcción en la economía general del país, adolecen de un análisis riguroso de todo el territorio municipal, pero en especial del propio casco urbano tradicional. De hecho, la Memoria Informativa ocupa escasamente una sola cara, aduciendo que la variación poblacional entre 1977 y 1990 es poco significativa, por lo que no se encuentra motivo para redactar una nueva Memoria. Por tanto, parece asumir el modelo territorial de las Normas de 1977. Sin embargo, en la Memoria Justificativa entiende que se debe simplificar drásticamente la variedad de usos pormenorizados o zonificación en suelo urbano, con el único argumento de que se presta a confusión, lo cual es una contradicción flagrante, puesto que con la "simplificación" es evidente que se pierde precisión, lo cual ha tenido consecuencias lamentables en la forma de construir la ciudad.

Otra contradicción con la idea de que nada ha cambiado es la drástica reducción del suelo apto para urbanizar, debido a que el Ministerio del Ejército desistió de sus planes de instalación de un polígono de tiro y también, empleando un argumento que nada tiene que ver con el análisis urbanístico, porque el Ministerio de Hacienda decidió ampliar el impuesto de contribución urbana al suelo urbanizable. En todo caso, se cambió radicalmente la previsión de desarrollo, sin que se utilizara ni un solo argumento basado en el análisis territorial, tanto a escala municipal como a escala urbana y, aunque se afirma que "El documento aporta normativa de datos suficientes para el control de la edificación y defensa de los edificios de carácter histórico artístico que abundan principalmente en el centro del Casco Urbano de la Villa", lo cierto es que la única diferencia que se establece entre el llamado Casco Antiguo (delimitado de manera bastante arbitraria) y el Ensanche es que en el primero se permiten tres plantas y en el segundo cuatro, aparte de ligeras diferencias en cuanto a fondos edificables.

De este modo, en un núcleo urbano relativamente pequeño en el que ya entonces contaban con declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) seis

elementos arquitectónicos, no se adopta ninguna medida normativa de protección, salvo una tímida limitación de altura y fondo edificable en el entorno de los monumentos, ni siquiera un catálogo formalizado de los monumentos. Ni que decir tiene que no existe referencia alguna a la arquitectura común preexistente, ni en la memoria ni en la normativa, lo cual ha dado como consecuencia la destrucción sistemática de una gran parte de la edificación tradicional de acompañamiento, con el consiguiente deterioro del medio ambiente urbano en un núcleo que contaba de antemano con un potencial de patrimonio cultural extraordinariamente significativo.

Pero a cambio tampoco se ha mejorado la calidad urbana general, porque a una reconstrucción muy intensa, tanto en el centro como en la periferia, no le ha correspondido ninguna contrapartida práctica en los espacios urbanos, que, salvo que hubiera una razón de carácter especulativo que propiciara alguna intervención urbanística, tanto las dimensiones como la calidad siguen siendo las mismas. Esto ha tenido sus ventajas, puesto que, si bien con volúmenes inapropiados, la trama histórica se conserva, no observándose actuaciones tan destructivas como las que tuvieron lugar en épocas anteriores, que cambiaron puntualmente la trama existente de forma radical. Por otra parte, no existe en absoluto normativa alguna para el diseño arquitectónico y el empleo de materiales y colores, lo que ha dado como consecuencia una imagen confusa y francamente inapropiada a las nuevas construcciones, salvo escasas excepciones.

Las Normas vigentes tampoco tienen un criterio sólido para las clasificaciones de nuevos desarrollos, incidiendo en los usos industriales de forma desproporcionada y situando los escasos sectores urbanizables de uso residencial en lugares no relacionados con los núcleos existentes, lo que ha dado lugar a algunas modificaciones para suplir estas deficiencias.

Por último, el suelo rústico no ha tenido un tratamiento ni siquiera de mínimos, distinguiéndose solamente tres grupos de suelo: uno especial, otro de protección especial y el resto sin especificar, permitiéndose en el primero actuaciones claramente inapropiadas en suelo rústico.

Como conclusión, las Normas vigentes han tenido consecuencias claramente perjudiciales para el medio ambiente urbano, en especial para el patrimonio cultural. También el medio rústico ha sufrido las consecuencias de la implantación de desarrollos urbanos inconexos, que ocupan lugares de indudable calidad medioambiental. Las Normas, por tanto, se han bastado para generalizar el deterioro, pero además se observan incumplimientos de las mismas en cuanto a ocupaciones de suelo rústico y a volúmenes claramente ilegales en suelo urbano.

2. Estudio de territorio

2.1. Encuadre territorial

El municipio de Alba de Tormes pertenece a la provincia de Salamanca y se encuentra situado al sureste de la capital provincial, de la que dista 22 Km.

Presenta una superficie municipal de 46,51 Km², con una altitud media de 830 m, diferenciándose áreas prácticamente llanas (vegas del río Tormes con alturas que escasamente superan los 800 m) y cerros con pendientes que pueden llegar a superar el 30 % de desnivel, siendo la mayor cota del término la correspondiente al paraje *La Veguilla* con 923 m de altitud.

El núcleo urbano de Alba de Tormes queda definido por las siguientes coordenadas geográficas:

- Longitud (referida al meridiano de Greenwich): 5° 36' 46'' O
- Latitud: 40° 49' 40'' N

Coordenadas UTM (huso 30):

- x: 288088.81
- y: 4522760.67

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.

2.2. Características biofísicas

Clima: 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 – grauváquico (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.

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.

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,

La **estepa cerealista** está dispuesta en un puzzle de tierras de labor con cereal de secano (trigo y cebada), sentándose sobre las planicies suavemente alomadas de la margen derecha del río, fundiéndose con las campiñas del nordeste de la provincia, y cuya importante extensión se ve favorecida por el vínculo a la **vega del río Tormes**, constituida por depósitos aluviales, muy fértiles y un clima de inviernos fríos que culmina en una alta producción cada año. La cercanía del río, la fecundidad de las vegas y la construcción de canales y acequias permiten mantener parcelas cultivadas en regadío con remolacha, maíz y zonas de huertas para el autoabastecimiento.

El **encinar** sería la manifestación principal de la cubierta vegetal autóctona en su etapa de sucesión más compleja, constituyendo el llamado bosque mediterráneo; aclarado en forma de dehesa quedan aún manchas y retazos que se aprovechan como explotaciones agrosilvoganaderas. Dentro del término municipal lo encontramos en parajes de la zona oeste como Peña Miradora, Cuesta Pelona, Valdurán y La Ladera.

Con carácter más marginal aparecen etapas regresivas que se reconocen por la aparición de retamares y escobonales de monte bajo en transición hacia suelos degradados o como recuperación de tierras abandonadas en otros casos.

En suelos más arenosos y ligeros, situados en pendientes pronunciadas, aparecen zonas de pinar con ejemplares de buen porte de pino piñonero (*Pinus pinea*), precisamente en el paraje llamado Los Pinos que limita ya con el término de Éjeme.

El **río Tormes** aparece bien jalonado por un profuso arbolado de ribera, con unos sotos densos con una alta diversidad de arbustos y con un ecosistema acuático relativamente bien conservado, marca con su presencia la impronta visual de la zona sus arroyos y regatos afluentes, como La Fontanilla, El Portillo, del Valle,... Son de régimen temporal con un acusado estiaje y apenas llevan agua en su cauce salvo en meses de invierno o días de fuertes lluvias en primavera y otoño, actuando como líneas de drenaje con muy poca vegetación asociada.

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 y fauna silvestre: 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 reverdecer 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 la 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).

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 cinerea*) 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 toxostoma*), 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.

2.3. Elementos de interés en suelo rústico

2.3.1. Yacimientos arqueológicos.- A falta de concluir la tramitación previa ante la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, se relacionan a continuación los yacimientos arqueológicos catalogados por la Junta de Castilla y León:

Designación: Dolmen de El Torrejón. Neolítico-Calcolítico.

Nº inv. 37-008-0001-01

Pol./Parcela: 505/5208 (ribera del Tormes, al Norte de Las Veguillas)

Designación: La Veguilla II. Neolítico-Calcolítico.

Nº inv. 37-008-0001-02

Pol./Parcela: 505/5157 (ribera del Tormes, al Sur de Torrejón de Alba)

Designación: La Veguilla III Neolítico-Calcolítico.

Nº inv. 37-008-0001-03

Pol./Parcela: 505/5182 (ribera del Tormes, al Sur de Torrejón de Alba)

Designación: Amatos. Paleolítico.

Nº inv. 37-008-0001-04

Pol./Parcela: la ficha de Patrimonio no tiene referencia al parcelario ni plano de localización (hallazgo aislado). Si damos por buenas las coordenadas geográficas que pone, se trataría del polígono 503, parcela 75.

Designación: San Jerónimo. Paleolítico.

Nº inv. 37-008-0001-05

Pol./Parcela: **5 ("zona excluida")**, sin referencia de parcela (hallazgos aislados). Siguiendo las coordenadas geográficas estaríamos hablando de la esquina Noroeste de la parcela 5033 del polígono 505.

Designación: El Torrejón. Edad del Bronce.

Nº inv. 37-008-0001-06

Polígono 505. Parcelas: 5196, 5197, 5234, 5235, 5236 (ribera del Tormes, pegado a Torrejón de Alba)

Designación: La Sinagoga. Romano.

Nº inv. 37-008-0001-07

Polígono 505. Parcelas 5125, 5132, 5133 (ribera del Tormes, pegado a Torrejón de Alba, al SE). Ojo, no existe correspondencia entre las parcelas que figuran en la ficha y la información del plano, que extiende el yacimiento por las parcelas 5124 y 5134.

Designación: Cerro Hurones. No clasificable.

Nº inv. 37-008-0001-08

Polígono 505. Parcela 5230 (junto a Torrejón de A.)

Designación: Los Jerónimos

Nº inv. 37-008-0001-09

Pol./Parcela: **5 ("zona excluida")**, sin referencia de parcela (hallazgos aislados). Según se deduce del plano, el yacimiento estaría en el extremo Suroeste del polígono 505, parcela 5028.

Designación: Calzada entre Alba y Salamanca

Nº inv. 37-008-0001-10

Pol./Parcela:

(entre los p.k. 14 y 15 de la carretera a Salamanca, linda con t.m. de Terradillos)

Designación: La Veguilla I Neolítico-Calcolítico.

Nº inv. 37-008-0001-11

Pol./Parcela: 505/5178 (ribera del Tormes, al Sur de Torrejón de Alba)

Designación: El Castillo.- Este yacimiento, que en parte (Torre del Homenaje) se conserva como museo, se encuentra plenamente en suelo urbano, por lo que figurará como Bien de Interés Cultural en el catálogo de edificios de dicha clase de suelo.

En todo caso, se propone como número de inventario: 37-008-0001-12

Designación: Estación rupestre de la Ermita.- Este yacimiento procede de la prospección realizada por el equipo redactor. Se trata probablemente de un abrigo de rocas verticales próximo al río, con signos grabados que datan de un período que puede ir desde el calcolítico al plenomedieval cristiano. Como se da la circunstancia de que se encuentra dentro de la delimitación de un sector de suelo urbanizable actualmente en tramitación, el urbanizador debe ser advertido con el fin de que se tomen las medidas oportunas, previa comunicación a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, preceptiva cuando se produce un hallazgo.

Se propone como número de inventario: 37-008-0001-13

Designación: Los Juncas.- Se trata de un hallazgo aislado a raíz de la prospección realizada por el equipo redactor.

Se propone como número de inventario: 37-008-0001-14.

2.3.2. Elementos de interés etnográfico.- Se relacionan a continuación los elementos etnográficos que se han considerado de interés:

- A. Ermita de Nuestra Señora del Otero
- B. Fuente mudéjar del Arca de los Frailes
- C. Fuente del Cornezuelo
- D. Antigua gravera de Las Moruchas
- E. Línea de ferrocarril y estación
- F. Puente de Alba
- G. Potro de herrar.
- H. Puente de pizarra.

2.3.3. Vías pecuarias.- De la información emitida por el Servicio Territorial de Medio Ambiente se deduce la siguiente relación:

- | | |
|----|--------------------------------|
| 1. | Cordel de Torrejón |
| 2. | Cordel de Ciudad Rodrigo |
| 3. | Vereda de Salamanca |
| 4. | Cordel del Arca de los Frailes |
| 5. | Vereda de Éjeme |
| 6. | Cordel de Amatos |
| 7. | Vereda de Pedrosillo |

A continuación se exponen los informes oficiales sobre vías pecuarias, proporcionados por el Servicio Territorial de Medio Ambiente.

2.3.4. Ambientes o sistemas naturales de especial importancia.

El tramo del río Tormes que va desde el inicio del término, por el sur, hasta el mismo casco urbano (donde se considera que termina el reculaje del azud de Villagonzalo), forma parte de un espacio declarado como Lugar de Interés Comunitario (LIC), categoría que comparte con otros tramos correspondientes a las provincias de Salamanca y Ávila, para conformar en conjunto el **LIC: Riberas del Tormes y sus afluentes (código ES 4150085)**.

Sus características y valores ambientales quedan reflejados en los formularios oficiales de la Red Natura 2000 (Directiva Europea 92/43/CEE).

Varios son los ecosistemas que están catalogados dentro de su Anexo I, es decir, tipos de hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de Zonas de Especial Conservación.

Estos aparecen diseminados por los diversos tramos de las riberas del río donde la superficie considerada para esta catalogación la define el cauce del río más una anchura de 25 m. en cada margen. Presenta una amplia representación de hábitats riparios destacando además algunas islas fluviales de gran tamaño.

En dicho anexo I se incluirían:

Ríos, de pisos de planicie a montano con vegetación de *Ranunculion fluitantis* y de *Callitricho-Batrachion* (con especies herbáceas donde dominan plantas semiflotantes como los botones de agua o ranúnculo).

Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas (gramíneas) del *Molinion-Holoschoenion*.

Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) (con arbolado de galería de alisos sauce blanco y fresno de hoja ancha).

Fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia* (con presencia de fresno de hoja estrecha).

Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba* (choperas y alamedas con sauce blanco y álamo blanco que jalonan el curso de agua).

Los usos actuales del suelo del LIC estarían definidos, en su mayor parte, por bosque de hoja caduca con arbolado frondoso (Bosques deciduos de hoja ancha); un porcentaje de pradera con herbáceas de suelo húmedo en los márgenes (Prados húmedos. Prados mesófilos), sotos de arbustivas con ejemplares espinosos (Brezales. Zonas arbustivas. Maquis y Garriga) y finalmente el propio caudal de agua del río (Cuerpos de agua continentales

lénticos, lóticos). Una pequeña porción con plantación de chopos madereros para explotación de pasta de papel completan el conjunto (Monocultivos forestales artificiales).

Algunos de los ecosistemas naturales que encontramos en el término municipal, fuera del área del LIC, estarían incluidos también en la Directiva Hábitats como serían los : Bosques esclerófilos de pastoreo (dehesas) y Dehesas perennifolias de *Quercus* spp.

Ninguna de las charcas y humedales aparecen catalogadas dentro las Zonas Húmedas de Interés de Castilla y León (Decreto 194/1994 de 25 de agosto y sus posteriores actualizaciones) ni en el Convenio internacional de Ramsar que incluye Humedales de Importancia Internacional.

El término no se halla incluido tampoco dentro de la Red de Espacios Naturales de Castilla y León (R.E.N.) ni dentro de las Áreas de protección para especies silvestres, no formando parte tampoco de ningún territorio incluido en los Planes de recuperación de especies amenazadas aprobados por la Comunidad Autónoma.

Hay que hacer mención al coto de pesca de Alba de Tormes, cuyo límite se extiende desde la Isla de las Verdinas en Encinas de Arriba hasta 190 metros más arriba del puente de la carretera 510 en la propia localidad de Alba de Tormes, con una longitud de 6,2 Km. Es un coto de tipo intensivo donde se captura trucha con un límite de 6 por cupo y una talla mínima de 22 cm.

3. El medio humano.-

3.1. Reseña histórica.-

La historia del poblamiento de Alba de Tormes plantea problemas ante la falta de testimonios arqueológicos e históricos. El testimonio más antiguo lo constituyen los yacimientos de industrias líticas achelenses localizados en las terrazas del Tormes, particularmente bifaces de cuarcita datables en el Paleolítico Inferior. Mejor documentado está el dolmen de La Veguilla estudiado, entre otros, por Benet, Pérez Martín y Soler, y correspondiente a un periodo posterior (Neolítico-Calcolítico).¹ Es prueba indudable de la antigüedad del poblamiento en la zona pero no justifica un temprano poblamiento en la que hoy es la localización urbana albense. Una prueba más sólida del poblamiento en la actual Alba es la calzada romana que se conserva parcialmente entre esta localidad y Salamanca. El tramo mejor conservado se encuentra en las proximidades de la urbanización El Pinar de Alba, aunque en territorio municipal de Terradillos.² La calzada presenta un ancho de 6,90 metros de anchura “incluidas las piedras marginales, enlosada con piedras irregulares de menos de un metro y con una elevada pendiente desde el centro a los laterales –bombeo-, y que aquél está unos 40 cms por encima de éstos”.³ Efectivamente la calzada existe, pero tampoco cabe dudar de que su uso original decae en la Edad Media convirtiéndose esta vía, desde entonces, en una vía de tercer orden dentro de la red viaria provincial.

Esta calzada ha permitido a distintos autores desde finales del siglo XIX a identificar Alba de Tormes con una antigua ciudad vaccea mencionada por Ptolomeo conocida por *Avia*, tesis defendida por Morán, Tovar y Maluquer de Motes. El Padre Morán identificaba el topónimo con Alba y planteaba un topónimo previo –*Alboloca*- haciéndolo corresponder con un castro prerromano posteriormente romanizado.⁴ No obstante, hay dudas razonables sobre esta identificación, en primer lugar, porque ese topónimo –*Alboloca*- no figura en la *Tabula Imperii Romani*, y en segundo lugar, porque la identificación de *Avia* no está clara y podría corresponderse a una localidad palentina.⁵ Además, los restos más importantes de esta cronología no se encuentran en la misma Alba

¹ SOLER DÍAZ, Jorge. La industria lítica del dolmen de la Veguilla (Salamanca). En *Boletín del seminario de estudios de arte y arqueología*. 57 (1991): 9-52.

² En otoño de 2008 se ha procedido a una limpieza de este tramo, en unos 150 metros a la altura de Terradillos aunque las intervenciones en la misma son muy anteriores. La más antigua, por parte de la Comisión de Monumentos de Salamanca está fechada en 1900 tal y como reza la *Carpetilla de expediente sobre la conservación del tramo de la vía romana que existe en el término de Alba de Tormes* (Biblioteca de la Real Academia de la Historia). La intervención se realiza a instancias del Ingeniero Jefe de Obras Públicas de Salamanca quien había denunciado “el robo de bloques y piedras de la vía” en los términos municipales de Alba y Terradillos.

³ BUENO HERNÁNDEZ, *Historia de las obras públicas en la provincia de Salamanca*: 284.

⁴ MORÁN, César. *Reseña histórico-artística de la Provincia de Salamanca*. Diputación Provincial. Salamanca. 2000[1946]: 98.

⁵ Otros autores, como Blázquez o Wattenberg proponen que *Avia* se corresponde con *Abia* de las Torres (Palencia). Véase: UNIÓN ACADÉMICA INTERNACIONAL (COMITÉ ESPAÑOL). *Tabula Imperii Romani. Hoja K-30: Madrid. Caesaraugusta. Clunia*. Madrid: Ministerio de Cultura, IGN, CSIC, 1993.

sino en el pago de Las Revillas, al Sureste de la localidad, habiéndose hallado en el mismo restos de cerámica tosca y algunas tégulas, pruebas insuficientes de un asentamiento importante. Todo ello, a falta de un descubrimiento arqueológico que indique lo contrario, revelaría que la ocupación histórica de Alba de Tormes fue débil o poco significativa antes del periodo medieval. Tampoco hay indicios de una ocupación continuada de pobladores hispanogodos, a diferencia de otros núcleos cercanos como Salvatierra de Tormes.

Por lo general, el origen de Alba se sitúa en la alta Edad Media, en el momento de la “repoblación” cristiana.⁶ Este fenómeno, que se inicia en el siglo IX bajo Alfonso III en la línea del Duero y se consolida tras la victoria de Ramiro II en Simancas (939), no se consolida hasta bien entrado el siglo XI impulsado por Alfonso VI y su yerno Raimundo de Borgoña.

Es entonces cuando se debió tejer una red de poblamiento estable en la zona siguiendo los modelos de “repoblación” altomedieval, siendo Salamanca capital el centro principal de esta nueva red político-administrativa. Hemos de pensar que Alba de Tormes tuvo entonces valor en la consolidación del poder regio en la zona, dado que dicho proceso se estableció en este periodo en y desde las grandes líneas fluviales de la Meseta.

No obstante, es en 1140 cuando Alba de Tormes entra en la Historia. El 4 de julio de ese año Alfonso VII otorgaba carta-puebla o fuero a los pobladores de la localidad según el modelo leonés dentro de la familia foral de Zamora, Salamanca y Ledesma.⁷ Este acto implicaba la creación, primero, de una institución política –el concejo- dependiente directamente de la monarquía, y que quedaba encargada de la administración local y del territorio concedido a la villa. En segundo lugar, implicaba mediante la concesión de un amplio territorio, la creación de una jurisdicción en la que todos sus pobladores quedaban bajo el control del citado concejo. Igualmente la concesión de fuero suponía la creación de una diferenciación social entre los vecinos y habitantes de las villas, los del resto del término jurisdiccional y los de otros espacios rurales. Esta diferenciación quedaba marcada por una serie de derechos básicos de enorme trascendencia incluso a efectos urbanísticos: otorgaba un mercado semanal, implicaba derechos personales que iban desde la inviolabilidad del domicilio a derechos políticos, y regulaba la fiscalidad frente a la feudalidad del territorio rural.⁸ Por último, el fuero implicaba la creación efectiva de un nuevo espacio de sociabilidad definido por su carácter urbano, expresado éste tanto en los aspectos político-administrativos descritos, como en la organización

⁶ La historiografía actual considera que el término “repoblación” no expresa tanto una ocupación física de un espacio vacío como la reorganización política de un territorio que presentaba una débil jerarquización territorial.

⁷ Sobre el fuero de Alba, véanse: CASTRO, Américo; ONÍS, Federico de. *Fueros leoneses de Zamora, Salamanca, Ledesma y Alba de Tormes. I: textos*. Madrid: Centro de Estudios Históricos, 1916; y CARRASCO CANTOS, Inés; CARRASCO CANTOS, Pilar. *Estudio léxico-semántico de los fueros leoneses de Zamora, Salamanca, Ledesma y Alba de Tormes: concordancias lematizadas*. Granada: Universidad, 1997.

⁸ GACTO FERNÁNDEZ, M^a Trinidad. *Estructura de la población de la Extremadura Leonesa en los siglos XII y XIII: estudio de los grupos socio-jurídicos, a través de los fueros de Salamanca, Ledesma, Alba de Tormes y Zamora*. Salamanca: Centro de Estudios Salmantinos, 1977.

física de un espacio diferenciado. A este respecto el fuero limita la creación de elementos fortificados a la muralla y el castillo (de propiedad regia), limitando así legalmente la posibilidad de construcción de torres a excepción de las de las iglesias.⁹ También el fuero establecía una distinción fundamental en relación a las murallas, distinguiendo urbanísticamente, que no jurisdiccionalmente, intramuros y extramuros. La mención en el fuero del monasterio premostratense –futuro San Jerónimo– es su mejor prueba.

Alba de Tormes será, desde mediados del siglo XII, el núcleo murado, sus arrabales y las aldeas o “vecindades” de Martinvalero, Amatos, Las Huertas, Palomares, Tejares, Torrejón y Aldehuela. Según Luis A. Hortelano, estas vecindades se adscriben a distintas colaciones de la villa con el fin de tributar a las iglesias de Alba: “Tejares nombra empadronador y cogedor junto con la iglesia y collación de Santo Domingo, uniéndose a ellas San Marcos y Santa María de las Dueñas, hospital y monasterio respectivamente; Amatos a San Salvador; Martinvalero y Palomares con San Esteban; Torrejón con San Juan; Las Huertas –o Los Huertos– y la Aldehuela, que están vinculadas a San Leonardo, monasterio, constituyen una circunscripción única sin anexión a ninguna iglesia de Alba”.¹⁰ De esta manera, la propia organización urbana de Alba implica una traducción física de su jurisdicción, identificando anejos (territorio) con parroquias (villa). A la población cristiana se suma posiblemente ya en periodo altomedieval una comunidad judía de gran trascendencia para el urbanismo local como después se expondrá.¹¹ No obstante, en algunos momentos la jurisdicción de Alba de Tormes será mucho mayor, hasta limitar con el amplio alfoz de Ávila con quien se firma una concordia al respecto en 1274.

Otro elemento caracterizador de la Alba medieval será su muralla, que debemos situar como mínimo en la época del aforamiento o inmediatamente posterior. Sabemos que existe a principios del siglo XIV dado que Fernando IV cerca la villa 1312 como consecuencia del consorcio que forma la villa con Zamora y Salamanca en forma de Hermandad y su breve paso por manos del Infante de la Cerda.¹² Además, Alba de Tormes se encuentra en la frontera entre los reinos de León y de Castilla hasta la unificación definitiva de ambos,

⁹ Ello no implicará que no se cree una diferenciación social y jurídica entre sus vecinos. En un diploma de Alfonso X dado en Burgos a 10 de septiembre de 1277 se lee “Por fazer bien e merced a los cavalleros e a las dueñas e a los fijos de los cavalleros de Alba de Tormes, quítolos que no pechen por sus personas en este servicio que me agora an a dar cada año ellos e las otras villas del regno de León, que es tanto como una moneda por en toda mi vida”.

¹⁰ *Alba de Tormes: Villa para la historia*. Alba de Tormes: Ayuntamiento, 2001.

¹¹ Los orígenes de la comunidad hebrea medieval de Alba tienen una versión legendaria injustificable que situaría la llegada de los mismos en el siglo I después de Cristo o incluso en época veterotestamentaria (véase al respecto SÁNCHEZ RUEDA, José. *Recuerdos y esperanzas (de Alba de Tormes, su entorno y otras cosas)*. Salamanca: 1992: 19). Sobre la “repoblación” de Alba, veáanse: GONZÁLEZ GONZÁLEZ, Julio. Repoblación en tierra de Alba de Tormes (1226). En *Anuario de estudios medievales*. 17 (1987): 105-118; y MONSALVO ANTÓN, José María. La organización concejil en Salamanca, Ledesma y Alba de Tormes (s. XII-mediados del XIII). En *Actas I Congreso de historia de Salamanca*. Salamanca: Centro de Estudios Salmantinos, 1992: 365-396.

¹² Se conservan varias cartas y diplomas emitidos por la Chancillería Real el 10 de mayo de ese año en “la çerca sobre Alva de Tormes” (los edita TORRES FONTES, Juan. *Documentos de Fernando IV*. Murcia: Academia Alfonso X el Sabio, 1980: 112-113).

siendo entonces una plaza de enorme valor estratégico al cerrar el paso hacia la ciudad de Salamanca. La unificación de Castilla y León elimina el carácter fronterizo de Alba y, posiblemente, también limita su desarrollo futuro dada la proximidad de Salamanca.¹³

La villa permanece en el realengo hasta que en 1373 Enrique II la entrega como dote de su hija Constanza al infante don Dinís. Finalmente el enlace no se produce pero se destina al mismo fin, quedando en manos de un hermano de Dinís, don Juan, duque de Valencia, que sí desposará a la infanta castellana. Heredará la villa y su jurisdicción la hija nacida de este matrimonio, Beatriz de Portugal que ejercerá el señorío hasta su muerte en 1411. En ese momento la villa se entrega a Fernando de Antequera, futuro rey de Aragón y prohombre de la política castellana. Este disputará el señorío con los Infantes de Aragón, saliendo victorioso en la pugna Juan, rey de Navarra, y señor de Alba desde 1422. No obstante, la derrota de este rey por parte de Juan II de Castilla implicará la pérdida del señorío y la concesión posterior de éste, el 4 de marzo de 1430, al arzobispo Gutierre Álvarez de Toledo.¹⁴ El nuevo señor se ocupará de levantar el primer palacio, además de crear un hospital y el monasterio de San Jerónimo. El señorío pasa en 1446 por herencia a su sobrino Fernán Álvarez de Toledo, señor de Salvatierra. Las guerras civiles castellanas pondrán en peligro la posesión del señorío siéndole confiscado el castillo y la propia villa en 1448. Seis años después se le reintegrará el señorío de Alba y en 1459 se le concederá a Fernán Álvarez de Toledo el título de Conde de Alba. En 1464 el señorío pasa a su primogénito, García, que en 1469 ganará la dignidad de Duque de Alba. Desde entonces, la Casa Ducal gobernará la villa viviendo ésta –en los siglos XVI y XVII– su momento de mayor esplendor urbanístico y demográfico, particularmente al calor del gobierno del Gran Duque de Alba, Fernán Álvarez de Toledo.

Desde un punto de vista urbanístico, cinco son los elementos clave que definen Alba de Tormes desde la Edad Media hasta la Edad Moderna.

En primer lugar, sus murallas, requisito imprescindible para su categoría de villa. El trazado original se desconoce, pero posiblemente fue menor del que a finales del XV se organiza desde el alcázar (más antiguo, situado en un espolón del cerro septentrional, al pie del Tormes) hasta el palacio ducal, ya bajomedieval. El paso del realengo a señorío particular y el crecimiento demográfico de la localidad, impulsó la ampliación de la muralla hasta la traza conocida. Será al filo del 1500 cuando se amplíe la fortificación, dotándosela de un carácter palaciego pero no por ello menos imponente. La “vista” de

¹³ En 1834 la reforma de los partidos judiciales revela que la jurisdicción municipal de Alba se extendía por “la alquería de Martín Vicente, las aldeas de Matarra y Veguilla, y los despoblados de Naharrillos, Perales, Revilla alta y baja, Revilla de San Pedro, San Bellín, Torrejón y Vadillo” (*Subdivisión en partidos judiciales de la nueva división territorial de la Península e islas adyacentes, aprobada por S. M. en el real decreto de 21 de abril de 1834*. Madrid: Imprenta Real, 1834).

¹⁴ Para estos aspectos, véase: BARRIOS GARCÍA, Ángel; MONSALVO ANTÓN, José María. Poder y privilegio feudales: los señores y el señorío de Alba de Tormes en el siglo XV. En *Salamanca. Revista Provincial de Estudios*. 7 (1983): 33-96; y, sobre todo, MONSALVO ANTÓN, José María. *El sistema político concejil: el ejemplo del señorío medieval de Alba de Tormes y su Concejo de Villa y Tierra*. Salamanca: Universidad, 1989.

Wyngaerde da fe de su magnificencia en el momento de máximo esplendor de la villa, en el siglo XVI. Por el contrario, el dibujo de Jenaro Pérez-Villamil del palacio ducal refleja la decadencia en la que se encontraba el mismo a mediados del siglo XIX.¹⁵ Las murallas sufrirán en la Guerra de Independencia aunque la documentación revela que su destrucción es fruto de la inacción de sus propietarios, de las autoridades y del expolio por parte de los vecinos aproximadamente hacia 1870.¹⁶

¹⁵ Ilustración incluida en la obra *España Artística y Monumental* París: 1842-1844. La descripción antigua más completa que poseemos es la de Antonio Ponz, de finales del siglo XVIII: "Al lado del Mediodía de la Villa está situado el Castillo, y Palacio del Excelentísimo Duque de Alba, incluida la habitación dentro del mismo castillo, y pocos se mantienen tan bien conservados, atendiendo a su antigüedad. En el patio principal hay galería alta, y baxa, con catorce arcos en cada una, y columnas caprichosas en la alta, figurando como cuerdas retorcidas entre istrias espirales desde la basa al capitel. Las columnas de la galería baxa son regulares pero con capiteles también caprichosos: a este modo es el trepado de la coronación, el antepecho, los arcos de la escalera, el pasamano hasta la galería alta, &c. La portada del Palacio tiene también infinitas de estas labores, con similitud a las de la portada principal de la Universidad de Salamanca, de la que di noticia á V.

Se entra en una pequeña galería, correspondiente a un balcón de dicha portada y se ve adornada con pinturas de animalillos, medallas, y lo demás que llaman de grotesco: desde esta pieza hay comunicación a otra redonda en el hueco de una de las torres de la portada, especie de gabinete, o tocador, toda pintada a fresco como la antecedente, y del mismo género de ornatos con su cupulilla dorada. El autor de estas obras parece que fue un Thomas de Florencia, según un letrado que hay en la pieza anterior, y dice: *Illustrissimae Mariae Ferdinandi Ducis, conjugii cariss. & Comitiss. Albae listicae fialiae felicissimae. Thomas Forentinus C. & D.* No tengo presente si se llamó Thomas alguno de los hijos de Bergamasco, Fabricio, y Graneli, que pintaron las bóvedas de la Sacristía, y Capitulo del Escorial, conforme a las quales pinturas son estas que he referido a V.

Hay porción de cuadros repartidos en las piezas de este Palacio, que están bastante deteriorados: son de estilo flamenco, y juzgo que de Martín de Vios, o de su escuela. Parecen invenciones para pintar por ellas alguna bóveda: el mayor representa un congreso de los Dioses, y en los otros variedad de figuras, y adornos. Del mismo estilo son otra porción de cuadros de la historia de Moyses, y doce, que en figuras alegóricas expresan los meses del año. Las techumbres de algunas de estas piezas merecen observarse por sus labores.

También es cosa digna de verse la Armería, así por sus armas, y armaduras, como por las pinturas que adornan las paredes, ejecutadas por los mencionados Fabricio, y Graneli. Se representan tres batallas, en que fue General, y vencedor el gran Duque de Alba D. Fernando Álvarez de Toledo: una de ellas es, en la que quedó prisionero el Duque Mauricio de Saxonia, de quien se guarda allí mismo un busto de mármol.

Se sale á una espaciosa galería, al Mediodía de este Palacio, adornada de seis columnas de mármol, y medallas con cabezas de la misma materia en las enjutas. Dentro de la galería se ven algunos bustos de bronce sobre pedestales...

...Resalta del edificio ácia el lado de Poniente un parage que llaman el Paseo, especie de espolón, ó terrado, enlosado de mármoles, sitio delicioso como la galería, por lo que desde allí alcanza la vista" (PONZ, Antonio. *Viaje de España*. Aguilar. Madrid. 1947[1783], tomo XII). Las descripciones posteriores, como la de Fernando Araujo o la de Fidel Criado, describen el estado de ruina del conjunto palaciego (ARAUJO, Fernando. *Guía histórico-descriptiva de Alba de Tormes*. Salamanca: S. Cerezo, 1882; y CRIADO MIGUEL, Fidel. *Descripción y guía de la villa ducal de Alba de Tormes*. Salamanca: Imp. Núñez, 1905).

¹⁶ La Comisión de Monumentos de Salamanca se hace cargo al filo de 1879 de determinar la propiedad del castillo y también de poner freno al expolio citado: "que la mayor parte de la piedra la han llevado los particulares, y ya no hay más que la torre" (oficio del 21 de noviembre de 1879). La denuncia había llegado a la Real Academia de la Historia en estos términos: "algunos vecinos de Alba de Tormes, los cuales están comprando para construir casas, a dos reales carro, las piedras del castillo que existen en dicha villa. Del mismo modo, se manifiesta que han destruido las famosas murallas que allí existían hace seis o siete años".

En segundo lugar, un elemento clave es el puente del que se desconoce su origen, aunque existen pruebas de que es anterior al siglo XIII.¹⁷ La documentación sobre la fábrica conservada es bastante posterior. Se han documentado reparaciones del puente en 1644 a cargo de Pedro Gómez de Ruiseco, Francisco de la Lastra, Francisco Martínez del Valle y Francisco de Llánez. Con posterioridad tuvo otra reparación “bastante importante, entre los años 1717 y 1719 y otra en 1759” según Bueno Hernández. El mismo autor cita otra reparación en el siglo XIX que afectaría a la rampa central de acceso y a dos arcos.¹⁸ La datación del puente, para este autor, resulta difícil dadas las evidencias materiales de continuas reparaciones. En cualquier caso, podemos confirmar que su factura es medieval tal y como refleja el dibujo de Wyngaerde (fechado en 1570) y la documentación medieval de la villa. Según informa Madoz, “el puente de piedra que hay sobre este río tiene veinte y seis arcos, de los que volaron dos los ingleses en la guerra de la Independencia, reedificados posteriormente, así como sus pavimentos alto y bajo, que se hallaban desde entonces en el peor estado, su longitud es de 1380 pies, por 21 de latitud y 30 de altura, y a sus dos extremidades se han levantado dos rampas que facilitan una entrada cómoda y suave a los carruajes para los que se hallaban antes intransitable”.¹⁹ En el dibujo de Wyngaerde el puente sólo tiene 25 arcos.²⁰ Pero en este dibujo sí se aprecia la rampa central de acceso al puente “que a la vez servía de embarcadero”.²¹

Otro elemento importante, al menos durante el periodo medieval, fue la judería a la que antes se aludía. La aljama es tan antigua como la propia villa, existiendo constancia documental de la misma en el articulado del propio fuero.²² La judería debió ser importante ya que figura entre las que tributaban a las arcas reales en los siglos XIII y XIV. Abraham Zacut, además de las fuentes cristianas, informa de que en 1391, año de pogroms en Castilla, la judería de Alba también fue atacada pero no sabemos la incidencia concreta. El cambio en la titularidad de la villa, esto es, al pasar a señorío nobiliario, fue como en el caso de Béjar la razón de que esta judería floreciera en el siglo XV. Los Álvarez de Toledo protegieron a la comunidad judía que, entonces, aparece involucrada en tareas fiscales, particularmente en las rentas concejiles, pero también en tareas similares en Salamanca, por encargo del Concejo y de la Universidad.²³

¹⁷ “Los orígenes del puente de Alba de Tormes son de esta época, concretamente del siglo XIII, ya que en dicho siglo aparece como blasón municipal, pero el actual no conserva ningún vestigio de ello” (BUENO HERNÁNDEZ, *Historia de las obras públicas en la provincia de Salamanca*: 308).

¹⁸ Véase BUENO HERNÁNDEZ, *Historia de las obras públicas en la provincia de Salamanca*: 347.

¹⁹ MADDOZ, *Diccionario*, voz “Alba de Tormes”.

²⁰ Véase: MARÍAS, Fernando. Alba de Tormes. En *Ciudades del Siglo de Oro: las vistas españolas de Anton Van den Wyngaerde*. Madrid: El Viso, 1986: 259.

²¹ BUENO HERNÁNDEZ, *Historia de las obras públicas en la provincia de Salamanca*: 347.

²² Para esto y lo que sigue, véase: GARCÍA CASAR, María Fuencisla. La aljama de los judíos de Alba de Tormes en la Edad Media. En *Espacio, tiempo y forma. Historia Medieval*. 15 (2002): 77-94.

²³ Según informa María Fuencisla García Casar para el caso de Alba de Tormes, “las rentas del peso de la cera, del aceite, del hierro, del pan, del peso de la lana, de la sal, de los cotos y de la vendimia fueron sacadas entre 1407 y 1408 por los judíos don Biuas, don Qag Madrotiel, don Salomón Madrotiel y don Qag Xeteui. En 1460 arrendaban la renta del *sotillo e vareaje* don Daví Alcabaga, Symuel Sacud, su yerno, e Ysaque Husyllo” (La aljama de los judíos de Alba de Tormes.. En *Espacio, tiempo y forma. Historia Medieval*. 15 (2002): 81).

Además de al arrendamiento de rentas, en Alba los judíos se dedicaban a profesiones como oficios artesanos como la platería, la cerrajería, la cantería o la curtiduría. También se tienen noticias de carniceros (específicamente de la aljama), agricultores, de algún maestro, y, sobre todo, de boticarios, cirujanos y médicos. Este último oficio es ejercicio exclusivamente por judíos, llegando a ostentar alguno de ellos, como Rabí Osúa, el cargo de médico del Concejo durante más de un lustro.²⁴

A pesar de la protección de los señores de la villa, se constata una guettización de la comunidad judía desde principios del siglo XV promovida por el propio Concejo. Esta cuestión, interpretada en términos de antisemitismo, debe ser relacionada también con el diferente estatuto fiscal de la comunidad judía, que no tributaba a las arcas concejiles. En este sentido, las limitaciones que se van imponiendo a los judíos albenses en los mercados fuera de la aljama – comunes a toda Castilla- podría tener mucho que ver con los problemas de abastecimiento cíclicos pero sobre todos con la percepción de ventajas fiscales de la comunidad hebrea, o lo que es lo mismo, a la falta de control fiscal del Concejo sobre el comercio judío.

Lo cierto es que el Concejo trata de imponer dicho guetto a principios del siglo XV, tal y como se deduce de un testimonio de 1418 según el cual se “apremie a los judíos e judías de Alúa que çerquen el su çírculo e judería e que le pongan las puertas en él”.²⁵ Esta noticia invita a pensar que la judería de Alba no contaba con murallas propias y, aunque se fije la aljama en el entorno del castillo, no hay pruebas que permitan negar que la población judía no estaba relativamente dispersa por el caserío. Posiblemente lo estuviera en razón del agrupamiento étnico y la organización parroquial de la localidad, pero ese testimonio es prueba de que no existía una judería cercada como en otras ciudades de la Península Ibérica.

En relación con la judería, hay otro aspecto fundamental para la historia del urbanismo albense, la organización del casco urbano en parroquias o collaciones. En otros núcleos de la repoblación, como Salamanca, esta organización parroquial tiene una correspondencia con los efectivos de la colonización a partir del siglo XII. En Alba no podemos deducir tal correspondencia, pero es indudable que la organización parroquial fue fundamental en la configuración de la trama urbana. En el siglo XII parece que Alba se estructura en torno a las parroquias de San Salvador, San Esteban y Santa Cruz, situada esta última junto al monasterio benedictino. En el siglo XIII se instalan en la villa los franciscanos –Santo Domingo-. Otra parroquia de la que se tiene memoria es la de San Andrés, situada junto a Santa María de los Serranos –única mención expresa a la oriundez de los repobladores-. Estas últimas se situaban según algunos autores en las proximidades del futuro castillo ducal.

²⁴ GARCÍA CASAR, La aljama de los judíos de Alba de Tormes.. En *Espacio, tiempo y forma. Historia Medieval*. 15 (2002): 84 ss.

²⁵ GARCÍA CASAR, La aljama de los judíos de Alba de Tormes.. En *Espacio, tiempo y forma. Historia Medieval*. 15 (2002): 92.

Se conoce con cierto detalle el caso de los alfareros. Desde el siglo XVI tenemos constancia de la distribución de los alfares albenses por las parroquias de San Pedro, Santo Domingo, San Salvador y las tres presididas por iglesias románico mudéjares: Santiago –actualmente la iglesia más antigua de Alba, de la segunda mitad del XII-, San Juan –restaurada en el XVIII y en 1957- y San Miguel –desaparecida en 1977-. No obstante, según María Rosa Lorenzo, “será en la colación de esta última [San Miguel], donde se sitúe el Barrio de Olleros que acogía los alfares y viviendas de este gremio del barrio, siendo incluso propietaria [la parroquia de San Miguel] de algunos hornos de alfarería”.²⁶ La iglesia de San Miguel, de factura románico-mudéjar, desapareció en 1977. No obstante, esta organización no es históricamente inmutable ya que en el siglo XIX se produce un desplazamiento de los talleres desde el Norte de la localidad a otros puntos de la misma. A ello contribuyeron innumerables factores, como la expulsión de los judíos o sucesos concretos como un incendio. Este último es el caso de San Pedro cuya fábrica original románica se perdió en 1512, incluyendo su torre. El patrocinio de los Duques permitió su reconstrucción sobre trazas renacentistas, culminada en 1577.²⁷

En suma, esta organización parroquial o por colaciones, de la que apenas queda rastro, condicionó fuertemente la organización física del espacio urbano tanto o más de lo que lo hizo la topografía del terreno. En torno a las parroquias se abrieron plazas y a partir de ellas se trazaron las calles de la villa medieval. Un último aspecto de los anunciados es la construcción de edificios que no se corresponden con las imposiciones del fuero (muralla, castillo, parroquias, judería), sino a iniciativas particulares todas ellas en fecha tardía. Una de las más importantes es la construcción por parte de los Duques de una alhóndiga en 1541.²⁸ Pero la mayor transformación se produce en el ámbito de los edificios religiosos.²⁹ Efectivamente, en los siglos XV y XVI la villa de Alba asiste a la construcción de edificios religiosos que transforman levemente la estructura urbana, especialmente en lo material (introducción de nuevos estilos arquitectónicos) y en lo poblacional (distorsionando la organización parroquial de la villa). El monasterio de San Leonardo, por ejemplo, aunque se sitúa a las afuera de la villa, implica una refundación del ya existente, el premostratense, tras el traslado de la congregación a Ciudad Rodrigo. Esto implica la refundación del monasterio en 1429 y el establecimiento de la Orden de los Jerónimos en el mismo, una orden que se contaba entre las preferidas de la

²⁶ LORENZO, *Alfares en Salamanca*: 67.

²⁷ Sobre el patrocinio de los Duques, véase: CASTRO SANTAMARÍA, Ana. Arquitectura y mecenazgo: Juan de Álava y la Casa de Alba. En *Congreso Español de Historia del Arte (9e, 1992, León)*; *Actas*. León: Universidad, 1994: 199-212.

²⁸ JIMÉNEZ, Fernando. La alfondiga de Alba. En *De Salamanca. Arte y otras cosas*. Salamanca: Diputación Provincial, 1983: 133-136.

²⁹ Para lo que sigue, véanse: ANGULO IÑIGUEZ, Diego. Convento de las Carmelitas Descalzas de Alba de Tormes (Salamanca). Declaración de monumento histórico-artístico. En *Boletín de la Real Academia de la Historia*. 178 (1981): 5-8; BLÁZQUEZ GÓMEZ, Ricardo. *Alba de Tormes y su historia*. Salamanca: [el autor], 1994; CASASECA CASASECA, Antonio. *Jardines, sitios y conjuntos históricos de la provincia de Salamanca*. Salamanca: Diputación Provincial, 2002; SÁNCHEZ Y SÁNCHEZ, Daniel. *Alba de Tormes: historia, arte, tradiciones*. Salamanca: 1984; VV.AA. *Arte conventual en Alba de Tormes: los conventos de Santa Isabel y las Reverendas Madres Benedictinas (Dueñas)*. Salamanca: Centro de Estudios Salmantinos, 1998; GARCÍA GARCÍA, Jesús María. *Alba de Tormes: páginas sueltas de su historia*. Salamanca: Diputación Provincial, 1991. MIÑAMBRES SÁNCHEZ, Nicolás. *Alba de Tormes*. León: Edilesa, 2001.

alta nobleza castellana para sus exequias. Esa es la motivación fundacional de don Gutierre de Toledo, primer señor de su Casa, para San Leonardo. En fecha tardía, la Guerra de Independencia y las exclaustraciones provocadas por las desamortizaciones provocaron su casi total ruina, recuperándose a mediados del siglo XX por los Padres Reparadores. También situado extramuros, el monasterio benedictino femenino de Alba –Santa María de las Dueñas vulgo *Las Benitas*- fue trasladado en 1779 al interior del casco urbano. Otra muestra interesante es el convento de Santa Isabel, fundado por doña Aldonza Ruiz de Barrientos y otras dueñas en 1481 y acogido bajo el patrocinio ducal. Su fábrica es de principios del XVI destacando el claustro y la portada, de en torno a 1540. Ligeramente posteriores son las erecciones de sendos conventos carmelitas, el de las Descalzas o *las Madres*, fundado por la propia Santa en 1571 y lugar donde muere en 1582, y el de los Padres Carmelitas o *los Padres*, situado en las proximidades y de factura propiamente barroca, característica de la orden, de mediados del XVII. A estas obras se suman los ya citados hospitales de San Marcos y Santiago, igualmente bajo patrocinio ducal.

La historiografía coincide en que el siglo XVIII es el de la decadencia de Alba de Tormes, aunque otros autores matizan el aserto: “A pesar de su evidente decadencia, Alba contaba aún [en el siglo XVIII] con gran número de conventos –San Jerónimo, San Francisco, Carmelitas Descalzos, Monjas de Santa Isabel o Isabeles, Benedictinas y Carmelitas Descalzas-, dos hospitales: Santiago y San Marcos y varias parroquias”.³⁰ La decadencia es progresiva y en ella opera, sin duda, el alejamiento y falta de patrocinio de la Casa Ducal, responsable del precedente esplendor. También provoca el declive de la villa la crisis general que vive España y la marginación de Alba de las principales redes de comunicación incluida la del ferrocarril. El peso de la capital, ya señalado, es otro de los factores dado que Alba nunca había podido competir con su capitalidad. Algunos autores como Luis A. Hortelano achacan la decadencia, además, a otros factores, como “los destrozos provocados por las grandes crecidas del río Tormes (1626, 1739, 1743 y 1840), la Guerra de la Independencia (1812-1813) y el proceso desamortizador de los bienes religiosos (1836)”.

Las Carmelitas Descalzas ven subastar entre 1837 y 1844 buena parte de sus propiedades agrícolas en La Maya, Rágama, Cordobilla, Pedrosillo de Alba y San Vicente, entre otros lugares pero no parece que sean desprovistas de sus bienes en la villa ducal. Algo similar ocurre con los Padres que pierden su convento de las Batuecas pero no propiedades en Alba. Más afectadas parecen las Isabeles de Alba siempre sobre las propiedades rurales de aldeas como Turra, Velaviejo de Abajo o Navales, entre otros. Las Benitas pierden numerosas propiedades agrícolas en Alba y las aldeas de su entorno (Galinduste, Terradillos, Pedraza, Pelayos, Amatos de Alba, etc) y una aceña denominada Torreón de la que poseían la mitad, adquirida por un rentista madrileño en 1839. Similar es la pérdida de los jerónimos de Alba, cuya única propiedad perdida en Alba es la Aceña de Armenteros, adquirida por un vecino de la localidad en 1840. Además de las órdenes establecidas en Alba se constata alguna pérdida puntual de patrimonio eclesiástico en Alba, caso de

³⁰ LORENZO, *Alfares en Salamanca*: 65.

alguna yugada de los benedictinos de Salamanca (Santo Domingo de Silos) en 1844.³¹ No obstante, salvo la mención de dos aceñas amortizadas, no se nota una excesiva pérdida de patrimonio, en ningún caso afecta a los edificios conventuales y, la incidencia sobre los bienes que poseían los frailes y monjas albenses en el término municipal es casi inexistente. Ciertamente, la Desamortización afectó a sus patrimonios, pero más sin duda la disolución del régimen señorial que desactivaba la única fuente de patrocinio constante desde la Edad Media, la Casa Ducal. En suma, los procesos de “Desamortización” no explican el declive de la villa, y sólo parcialmente el abandono y declive de los edificios religiosos.

En cuanto a la Guerra de Independencia sí afectó sustancialmente a la villa, particularmente a sus murallas. La denominada Batalla de Alba, desarrollada el 28 de noviembre de 1809, supone una derrota frente a los franceses quienes una vez tomada la villa reforzarán el castillo con algunas obras.³² Estas obras, según José de Miranda, defensor de la plaza en 1812, fueron efectuadas por “los enemigos, en el año de 1809, ya por el local como por un torreón de toda consistencia, lo fortificaron para asegurar guarnición que conservase el puente y la villa” y podrían corresponderse con alguna batería de artillería similar a la del fuerte de La Merced en Salamanca apuntando hacia el puente de Alba. Más importante fue la actividad bélica en el año de 1812. Tras la derrota de Arapiles, las tropas francesas huyeron en parte por su puente a pesar de que Wellington había ordenado plantear oposición en el mismo.³³ Unos meses después, en noviembre, las tropas napoleónicas tratarán de tomar de nuevo la villa, encontrándose con una heroica resistencia de las tropas aliadas. El resultado de la resistencia se saldará con importantes daños en San Jerónimo, como consecuencia de la instalación de tropas y, sobre todo, en la voladura parcial del puente –dos de sus arcos- por parte de las tropas aliadas para dificultar el ataque francés.³⁴ Tras una dura resistencia de las tropas españolas acantonadas en Alba, del 14 al 24 de noviembre, se abandonó la plaza. El puente será reparado inmediatamente –posiblemente por los ingenieros franceses- y sólo después, en 1813, los franceses abandonarán Alba. Posiblemente todo ello acabara con buena parte del recinto murado, particularmente en la zona del antiguo alcázar y en la del castillo. Aún así, el palacio ducal se mantuvo en pie, aunque muy dañado.

³¹ ROBLEDO, Ricardo; INFANTE, Javier. La Desamortización de Mendizábal en la provincia de Salamanca, 1836-1848. Primeros resultados. En *Salamanca. Revista de Estudios*. 38 (1997): 463-515.

³² SÁNCHEZ FERNÁNDEZ, Jorge. *Valladolid durante la Guerra de la Independencia Española (1808-1814)*. [Tesis doctoral]. Universidad de Valladolid, 2002.

³³ Al parecer, las obras de fortificación de los franceses en el castillo habían sido demolidas por orden de Wellington poco antes de Arapiles. Da noticias de ello *La Gaceta de la Regencia* (16 de julio de 1812). Véase, también: PÉREZ DELGADO, Tomás y otros. *Los Arapiles. La batalla y su entorno*. Salamanca: Diputación Provincial, 2002.

³⁴ MIRANDA, José de. *Diario de la defensa y evacuación del castillo de la villa de Alba de Tormes en el mes de noviembre del año de 1812*. Sobre este personaje, véase: VIGIL DE QUIÑONES Y ALONSO, Rogelio. El mariscal de campo don José de Miranda y Cabezón, primer laureado del ejército español, defensor del castillo de Alba de Tormes (Salamanca) en la guerra de la independencia (1812). En *Hidalguía: revista de genealogía, nobleza y armas*. 119 (1973): 527-532.

Volviendo a las causas de la decadencia albense, a nuestro juicio aquellas deben atribuirse a razones de contexto. Desde sus orígenes, el desarrollo de Alba está lastrado para la proximidad con Salamanca. Las posibilidades de su mercado, por ejemplo, quedan a expensas del más potente de la capital.³⁵ Igual ocurre con las vías de comunicación que, desde la alta Edad Media, relegan a Alba a un papel secundario. Aunque tenemos constancia de la calzada romana, no pasa por su término ninguna cañada real ni ninguna secundaria salvo alguna de inferior importancia como la Colada de Maltercio. El Cordel de Merinas, tributario de la Cañada Soriana, no afecta siquiera al término municipal de Alba de Tormes, pasando en su punto más cercano, entre las localidades de Pedraza de Alba y Gómez Velasco.³⁶ Alba queda marginada de la red nacional de comunicaciones. Por ejemplo, no figura en la red del servicio de postas ni en 1761 ni en 1830.³⁷ Tampoco entra en los planes de desarrollo del ferrocarril ni en el XIX ni en el siglo XX. En cuanto a la red de carreteras y caminos, la clasificación que se hace a mediados del XIX (1853) revela que el principal camino existente es el que une con la capital y eso en razón de la capitalidad del partido judicial que ostenta Alba.³⁸ Sobre este camino se construirá a mediados del XIX la carretera a la capital –la nº 45–, que desde entonces siempre figurará como de tercer orden en todos los planes del Estado.³⁹ Madoz, en estos mismos años, recalca el mal estado de los caminos del partido judicial albense. En suma, la marginación de Alba respecto de las principales vías de comunicación de la provincia han propiciado históricamente su marginalidad y dependencia de la capital. Las vicisitudes que acompañan al proyecto de erección de la basílica de Santa Teresa a finales del XIX por iniciativa del Padre Cámara y el estado inconcluso de la obra sirven de prueba material de esta decadencia a la que, sin duda, contribuyó la debilidad de la industria y el comercio local. En el siglo XX la principal industria albense será la alfarería y ésta, a mediados de siglo, entrará ya en decadencia para mantenerse como oficio artesano dedicado a la producción de objetos turísticos. Tras la construcción de los conventos carmelitas no hay constancia de modificaciones importantes en la trama urbana de Alba. Sólo el proyecto de basílica y las tímidas actuaciones sobre la plaza Mayor y su entorno al filo del 1900 tienen alguna relevancia.⁴⁰ Hay noticias de un bombardeo en 1937 por

³⁵ En el siglo XIX Alba mantendrá, además del mercado semanal que se celebraba en la plazuela de San Miguel, tres ferias anuales: la del domingo de la Santísima Trinidad que duraba tres días, la Feria de la Octava que se extendía desde el día de Santa Teresa al 15 de octubre, y la que acompañaba el primer lunes de septiembre a la romería de la Virgen del Otero.

³⁶ MINISTERIO DE AGRICULTURA. *Cuadernos de Trashumancia*. Segovia, Ávila, Salamanca, nº 21.

³⁷ BUENO HERNÁNDEZ, *Historia de las obras públicas en la provincia de Salamanca*: 327 y 359.

³⁸ BUENO HERNÁNDEZ, *Historia de las obras públicas en la provincia de Salamanca*: 363.

³⁹ *Memoria sobre el Estado de las Obras Públicas en España en fin del primer trimestre de 1859*. Madrid: Imprenta Nacional, 1859. Para el siglo XX, donde sigue figurando como de tercer orden con una longitud de 18+690 km, véase BUENO HERNÁNDEZ, *Historia de las obras públicas en la provincia de Salamanca*: 389.

⁴⁰ Sobre estos aspectos, véanse: REPULLÉS Y VARGAS, Enrique María. *Proyecto de Basílica a Santa Teresa de Jesús en Alba de Tormes*. Salamanca: Calatrava, 1900. [existe edición facsímil. Ávila: Fundación Cultural Sta. Teresa, 1995]; Díez ELCUAZ, José Ignacio; RUPÉREZ ALMAJANO, María Nieves. El peso de la tradición: la Basílica teresiana de Alba de Tormes, 1897-1923. En *Congreso Español de Historia del Arte (9e, 1992, León)*; *Actas*. León: Universidad, 1994: 373-386; y JIMÉNEZ, Fernando. La Plaza Mayor de Alba de Tormes. En *Plazas con encanto de la provincia de Salamanca*. J.A. BONILLA, coord. Salamanca: Diputación Provincial, 2005: 25-32.

parte de la aviación republicana que además de cinco fallecidos y algunos heridos, provocó la destrucción de ocho edificios, pero tampoco esto ha supuesto una transformación de la trama urbana. De hecho, dicha trama es lo más original del actual caserío albense, aunque la misma no tenga siempre una correspondencia en las tipologías constructivas. Los procesos migratorios del siglo XX debilitarán aún más las posibilidades de la villa y la leve recuperación de finales de siglo ha llevado aparejada una sistemática sustitución de construcciones tradicionales o de estilo histórico por otras de factura reciente. La destrucción de la iglesia románica de San Miguel en fecha tan reciente como 1977 es un buen ejemplo de ello. En cuanto al castillo y palacio ducal, se documenta tanto su abandono como el expolio masivo a lo largo del siglo XIX. Hacia 1870 se debía conservar buena parte de la estructura del palacio. Nueve años después sólo queda la torre de la Armería en pie, principal seña de identidad urbana de Alba de Tormes.

3.2. Patrimonio histórico.- A continuación se incluye la información oficial obtenida sobre las declaraciones de Bien de Interés Cultural:

- Monasterio de San Leonardo, declarado el 3 junio de 1931
- Castillo y restos de murallas, declarado genéricamente el 22 de abril de 1949
- Convento de la Anunciación MM Carmelitas, declarado el 11 de julio de 1980
- Iglesia de San Juan, declarada el 24 de junio de 1993
- Iglesia del Convento de MM Isabeles, declarada el 24 de octubre de 1996
- Iglesia de Santiago, declarada el 24 de octubre de 1996

3.3. Población y poblamiento.-

3.3.1. Población.-

Serie histórica 1900-1991 de población de hecho (INE)

1900	3321
1910	3446
1920	3144
1930	3155
1940	3364
1950	3668
1960	3666
1970	3985
1981	4106
1991	4422

Serie histórica 1986-1995 de población de derecho (INE)

	V	M	T
1986	2100	2095	4195
1987	2111	2100	4211
1988	2116	2091	4207
1989	2132	2119	4251
1990	2138	2135	4273
1991	2169	2175	4344
1992	2176	2215	4391
1993	2177	2239	4416
1994	2208	2293	4501
1995	2230	2341	4571

Serie actual (1996-2008)

	V	M	T
1996	2292	2355	4647
1997	-	-	-
1998	2266	2343	4609
1999	2250	2317	4567
2000	2290	2364	4654
2001	2384	2468	4852
2002	2396	2431	4827
2003	2367	2418	4785
2004	2401	2443	4844
2005	2457	2496	4953
2006	2474	2547	5021
2007	2552	2582	5134
2008	2605	2637	5242
2009	2635	2696	5331

2010	2658	2733	5391
2011	2666	2735	5401

La condición de cabecera de comarca, la proximidad a Salamanca capital y el hecho de ser nudo de comunicaciones secundario de carácter regional, ha determinado una consolidación de la población equilibrada entre hombres y mujeres que últimamente ya supera los 5000 habitantes, lo que ha supuesto un modesto incremento en los últimos 10 años que puede situarse próximo al 15%. Esta condición es relativamente optimista, comparada con la tónica general de una provincia cuya población ha tendido en la última época a la disminución y al envejecimiento.

3.3.2. Poblamiento.- Aunque casi el 94% de la población vive en el núcleo de Alba de Tormes, la amplitud del término municipal hace que el mismo englobe varios núcleos más. Dos de ellos posiblemente fueron antiguos municipios, Amatos de Alba y Palomares de Alba, al norte del núcleo principal, con 38 y 12 habitantes respectivamente, mientras que otro, Torrejón de Alba, con 47 habitantes, es consecuencia de la política de colonización rural de mediados del siglo pasado. Sin embargo, el núcleo más importante es de reciente creación, El Pinar de Alba, de 233 habitantes, que obedece a una tipología propia de ciudad jardín de baja densidad, que en principio se pensó para segunda residencia y en parte sigue teniendo esta característica.

Todos estos núcleos tienen rango de suelo urbano, de modo que en las Normas vigentes ya tienen esta clasificación, pero además existen tres núcleos menores, que se adaptan a la categoría de suelo rústico de asentamiento tradicional, que se sitúan en la vega del río al sur del núcleo principal, con las denominaciones de Las Casillas, La Veguilla y el Monasterio de San Jerónimo o San Leonardo, si bien las connotaciones patrimoniales de este último aconsejen más bien encuadrarlo en la categoría de protección cultural.

El Código INE, según su página con referencia más reciente al año 2012 es el siguiente:

**Nomenclátor:
Población del
Padrón
Continuo por
Unidad
Poblacional**

Provincia	Municipio	Unidad Poblacional	Año 2012		
			Población total	Varones	Mujeres
37 Salamanca	008 Alba de Tormes	000000 ALBA DE TORMES	5382	2671	2711
37 Salamanca	008 Alba de Tormes	000100 ALBA DE TORMES	5066	2498	2568
37 Salamanca	008 Alba de Tormes	000101 ALBA DE TORMES	5011	2464	2547
37 Salamanca	008 Alba de Tormes	000199 *DISEMINADO*	55	34	21
37 Salamanca	008 Alba de Tormes	000200 AMATOS DE ALBA	28	17	11
37 Salamanca	008 Alba de Tormes	000201 AMATOS DE ALBA	28	17	11
37 Salamanca	008 Alba de Tormes	000300 PALOMARES DE ALBA	4	3	1
37 Salamanca	008 Alba de Tormes	000301 PALOMARES DE ALBA	4	3	1
37 Salamanca	008 Alba de Tormes	000399 *DISEMINADO*	0	0	0
37 Salamanca	008 Alba de Tormes	000400 TORREJON DE ALBA	54	28	26
37 Salamanca	008 Alba de Tormes	000401 TORREJON DE ALBA	54	28	26
37 Salamanca	008 Alba de Tormes	000500 PINAR DE ALBA (EL)	230	125	105
37 Salamanca	008 Alba de Tormes	000501 PINAR DE ALBA (EL)	230	125	105

3.4. Actividad económica

A pesar de su importante diversificación, en la economía de Alba de Tormes destaca el sector servicios (59%) sobre el resto, sector en el que tiene

un peso importante el turismo, entorno al cual interactúan empresas relacionadas con la hostelería, la artesanía, y la gastronomía. Así, Alba de Tormes cuenta con cuatro alojamientos hosteleros, camping y varios establecimientos de restauración y tapeo, además de una decena de establecimientos de ocio tanto diurno como nocturno.

Relacionado con el turismo destaca la artesanía albense, especialmente la alfarería, cerámica y artesanía religiosa; un papel importante juega la “gastronomía artesanal”, especialmente las confiterías artesanas con productos de fabricación propia como las almendras garrapiñadas o las yemas de Alba. La artesanía e industria representan el 11% y la construcción, hasta la crisis del sector del año 2008 representaba un 21% de la actividad económica albense.

El sector primario, que ocupa aproximadamente al 9% de la población activa, se basa fundamentalmente en el cultivo de cereales, remolacha azucarera, garbanzos y patatas. Las explotaciones agrarias, 285 según el censo agrario de 1999, ocupaban 3.870 hectáreas, el 52,1% en propiedad, el 44,3% en arrendamiento, el 2,7% en régimen de aparcería y el 0,9% en otros regímenes de tenencia. 2.789 ha estaban labradas (2.788 de herbáceos y 1 de frutales), 799 se dedicaban a pastos permanentes, 248 a explotaciones forestales y 33 ha eran otras tierras no forestales. La mayoría de las explotaciones, 169, tenían menos de 5 ha y 24 superaban las 50 ha. Las unidades ganaderas censadas en 1999 eran 5.257: 2.046 de bovino, 280 de ovino, 1 de caprino, 2.231 de porcino, 36 de equino y 663 de ave.

Estos son los principales indicadores económicos del municipio de Alba de Tormes

INMUEBLES

FECHA	2005								
INDICADOR	URBANO: NÚMERO TOTAL DE PARCELAS CON LA CONDICIÓN DE SOLAR	URBANO: NÚMERO TOTAL DE PARCELAS EDIFICADAS	URBANO: NÚMERO TOTAL DE PARCELAS EDIFICADAS CUYO SOLAR Y CONSTRUCCIÓN SON DEL MISMO PROPIETARIO	URBANO: NÚMERO TOTAL DE PARCELAS EDIFICADAS EN RÉGIMEN DE COPROPIEDAD	URBANO: SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS CON LA CONDICIÓN DE SOLAR (M2)	URBANO: SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS EDIFICADAS (M2)	URBANO: NÚMERO TOTAL DE UNIDADES URBANAS	RÚSTICO: NÚMERO TOTAL DE TITULARES CATASTRALES	RÚSTICO: NÚMERO TOTAL DE PARCELAS REALES
MUNICIPIO									
37008 ALBA DE TORMES	267	1.565	1.297	268	884.555	996.187	4.510	561	1.131
TOTAL	267	1.565	1.297	268	884.555	996.187	4.510	561	1.131

EDIFICIOS (Censo de edificio y viviendas)

FECHA	1990		1991	2001		
INDICADOR	EDIFICIOS	LOCALES	VIVIENDAS	EDIFICIOS	VIVIENDAS	LOCALES
MUNICIPIO						
37008 ALBA DE TORMES	1.123	357	1.699	1.320	2.421	451

TOTAL	1.123	357	1.699	1.320	2.421	451
--------------	-------	-----	-------	-------	-------	-----

OFICINAS FINANCIERAS

FECHA	2006		
INDICADOR	OFICINAS DE BANCA PRIVADA	OFICINAS DE CAJAS DE AHORROS	OFICINAS DE CAJAS RURALES Y COOPERATIVAS DE CRÉDITO
MUNICIPIO			
37008 ALBA DE TORMES	3	1	1
TOTAL	3	1	

LÍNEAS DE TELÉFONO

FECHA	2001	2002	2003	2004	2005
INDICADOR	LÍNEAS TELEFÓNICAS EN SERVICIO	LÍNEAS TELEFÓNICAS EN SERVICIO	LÍNEAS TELEFÓNICAS EN SERVICIO	LÍNEAS TELEFÓNICAS EN SERVICIO	LÍNEAS TELEFÓNICAS EN SERVICIO
MUNICIPIO					
37008 ALBA DE TORMES	1.630	1.612	1.696	1.797	1.905
TOTAL	1.630	1.612	1.696	1.797	1.905

PARQUE AUTOMOVILÍSTICO

FECHA	2006					
INDICADOR	TURISMOS	MOTOCICLETAS	CAMIONES Y FURGONETAS	AUTOBUSES	TRACTORES INDUSTRIALES	OTROS TIPOS DE VEHÍCULOS
MUNICIPIO						
37008 ALBA DE TORMES	2.248	95	605	16	36	144
TOTAL	2.248	95	605	16	36	144

EMPRESAS (AÑO 2006)

		1	2	8	37	63	9	21	8
MUNICIPAL		8	9	19	63	222	3	27	32
		8	9	19	63	222	3	27	32
NACIONAL		Y TRANSFORM	INDUSTRIAS TRANSFORMAD	OTRAS	COMER	COMERCIO	TRANSPORTE	ES	
	TOTAL						11		
							11		
		S Y PR						ALA	
TIPO COTIZACION									
NO		1	2	8	37	63	9	21	8

PROFESIONALES

FECHA		2006						
DIVISION		PROFESIONALES RELACIONADOS CON LA AGRICULTURA, GANADERIA, CA	PROFESIONALES RELACIONADOS CON OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURER	PROFESIONALES RELACIONADOS CON LA CONSTRUCCION	PROFESIONALES RELACIONADOS CON EL COMERCIO Y LA HOSTELERIA	PROFESIONALES RELACIONADOS CON LAS ACTIVIDADES FINANCIERAS,	PROFESIONALES RELACIONADOS CON OTROS SERVICIOS	TOTAL
TIPO COTIZACION	MUNICIPIO TRIBUTARIO							
NO INFORMADO	37008 ALBA DE TORMES	1	1	.	1	4	5	12
	TOTAL	1	1	.	1	4	5	12
MUNICIPAL	37008 ALBA DE TORMES	3	1	4	2	10	8	28
	TOTAL	3	1	4	2	10	8	28

AGRICULTURA- (Censos agrarios 1989 y 1999)

FECHA	1989					1999			
INDICADOR	EXPLOTACIONES AGRARIAS	PARCELAS AGRARIAS	SUP. TOT. DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS (HA.)	UNIDADES GANADERAS	MAQUINARIA AGRÍCOLA	EXPLOTACIONES AGRARIAS	PARCELAS AGRARIAS	SUP. TOT. DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS (HA.)	UNIDAD GANADERA
MUNICIPIO									
37008 ALBA DE TORMES	304	626	3.489	3.228	135	285	891	3.870	5.2
TOTAL	304	626	3.489	3.228	135	285	891	3.870	5.2

FECHA	1999					
INDICADOR	SUP. TOT. EN T. LABRADAS (HA.)	SUP. TOT. EN T. LABRADAS DE SECANO (HA.)	SUP. TOT. DE T. LABRADAS DE REGADÍO (HA.)	SUPERFICIE AGRÍCOLA UTILIZADA (SAU) DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS (HA.)	FAMILIARES QUE TRABAJAN EN EXPLOTACIONES AGRARIAS	MARGEN BRUTO TOTAL DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS (EUR.)
MUNICIPIO						
37008 ALBA DE TORMES	2.789	2.182	607	3.589	309	3.110.730
TOTAL	2.789	2.182	607	3.589	309	3.110.730

DESEMPLEADOS

MES	11-2008											
GRAN GRUPO RAMA DE ACTIVIDAD	AGRICULTURA		CONSTRUCCION		INDUSTRIA		SERVICIOS		SIN EMPLEO ANTERIOR		TOTAL	
	NUMERO DE PARADOS	NUMERO DE DEMANDANTES	NUMERO DE PARADOS	NUMERO DE DEMANDANTES	NUMERO DE PARADOS	NUMERO DE DEMANDANTES	NUMERO DE PARADOS	NUMERO DE DEMANDANTES	NUMERO DE PARADOS	NUMERO DE DEMANDANTES	NUMERO DE PARADOS	NUMERO DE DEMANDANTES
MUNICIPIO												
37008 ALBA DE TORMES	6	6	94	109	12	14	177	226	42	46	331	401
TOTAL	6	6	94	109	12	14	177	226	42	46	331	401

ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERIA

MES	09-2008			
CATEGORIA	ALOJAMIENTOS HOTELEROS	CAFETERIAS	CAMPAMENTOS TURISTICOS	RESTAURANTES
MUNICIPIO				
37008 ALBA DE TORMES	4	1	1	3
TOTAL	4	1	1	3

(Fuente: Sistema de Información Estadísticas de la Junta de Castilla y León):

4. El medio urbano.-

4.1. Dinámica del desarrollo urbano.- Las características de reparto de la población en el municipio y las determinaciones de las Normas Subsidiarias, ya estudiadas en el epígrafe correspondiente, han provocado que un porcentaje muy alto de la actividad edificatoria se haya concentrado en el núcleo principal y dentro de éste, se ha intensificado en la renovación de las áreas centrales. El alto aprovechamiento concedido por el planeamiento para estas áreas, unido a la falta de suelo para nuevos desarrollos residenciales previsto en zonas adecuadas, ha tenido como consecuencia la congestión del centro por aumento de la densidad de viviendas, aunque este es sólo uno de los males que han influido en el deterioro ambiental del núcleo urbano. El otro, como ya se ha apuntado en la parte dedicada al planeamiento vigente, ha sido la falta de aprecio por el patrimonio cultural existente, sacrificado sin ningún escrúpulo al

interés privado. Existen manzanas, especialmente en el sureste del casco antiguo, completamente o casi completamente renovadas con los parámetros de las Normas vigentes, si no están en algunos casos superados por criterios de cierta permisividad, especialmente en zonas de las laderas acusadas que bajan hacia el río.

Esta densificación del centro ha ocasionado la complicación hasta extremos insospechados en una población de las características de Alba de Tormes de las circulaciones peatonales y rodadas, de tal forma que la estrechez de las calles y la falta de previsión de aparcamientos, además de la ausencia de una regulación racional del tráfico rodado y de la existencia de problemas de estructura urbana, determina un deterioro agudo de la calidad de vida de la gente por este exclusivo motivo.

Cierta demanda de vivienda unifamiliar de carácter suburbano se ha solventado mediante modificaciones puntuales para la incorporación de nuevos desarrollos periféricos en suelo urbanizable con continuidad con el casco urbano, ya ejecutados.

Las actividades productivas, con superficie de suelo clasificada en las Normas de forma claramente desproporcionada, a base de sectores prácticamente inabarcables en un municipio como este, no se han desarrollado más que en una pequeña parte, y ello mediante una previa modificación del planeamiento que delimitó un sector mucho menos extenso que los previstos.

La dispersa forma de clasificación de los sectores, probablemente a petición de algún propietario de suelo, ha hecho que alguno de ellos, en especial el denominado “Alba Marina”, haya llegado a desarrollarse al menos hasta su urbanización, si bien no se ha recibido por el Ayuntamiento y la actividad edificatoria haya sido prácticamente nula. No obstante se ha realizado una inversión indeseable para el desarrollo urbano racional del municipio, que más tarde o más temprano provocará un nuevo núcleo alejado del principal y de todos los demás ya existentes, lo cual determinará nuevas dificultades de gestión para el Ayuntamiento, sobre todo por encarecimiento.

Agravando esta misma situación, llegó a la última fase de tramitación una modificación de las Normas con ordenación detallada consistente en un cambio en la clasificación del suelo de dos parcelas en las inmediaciones de la Ermita de Otero, próximas al río. Actualmente la clasificación es de suelo no urbanizable común cambiándose a suelo urbanizable con uso predominante residencial. Esta modificación ha sido denegada, según se ha reseñado en el apartado correspondiente al análisis del planeamiento anterior, en la sesión de noviembre de 2009 por la Comisión Territorial de Urbanismo. El interés manifestado por el Ayuntamiento en incorporar esta y otras iniciativas al desarrollo urbano de la orilla izquierda ha llevado al equipo redactor a proponer en el presente documento para la aprobación inicial una amplia solución de carácter global para esta zona, que contempla los problemas suscitados por lo que en definitiva es la potenciación urbana de un territorio que ya en estos momentos tiene graves dificultades de integración. Afortunadamente, el

Ayuntamiento ha acabado renunciando al sector no colindante con el núcleo urbano, lo que ha simplificado en gran medida el problema.

4.2. Usos del suelo urbano.- En la mayor parte del suelo urbano conviven usos residenciales, terciarios y de equipamiento (aunque la mayor parte de los equipamientos públicos tiene una situación periférica), además de alguna pequeña industria seguramente destinada a desaparecer o como mínimo a desplazarse. Esta convivencia es una buena cualidad, que contribuye a la complejidad propia de la vida en el suelo urbano tal como se entiende en la cultura europea. Es una lástima que esta utilización deseable del espacio urbano privado sea un contenido que no se haya visto acompañado por un continente mejor adaptado al ambiente cultural preexistente, tanto en el aspecto volumétrico como en el control del diseño y de los materiales.

Los equipamientos más importantes se encuentran en al periferia, pero existen algunos solares y edificaciones municipales más centrales que podrían equilibrar en alguna medida su distribución.

En las escasas nuevas urbanizaciones, sin embargo, se ha optado por la especialización en vivienda unifamiliar, con pequeñas reservas de suelo para equipamientos que tardarán en prestar servicio.

El uso industrial se ha situado tradicionalmente en torno al eje de la travesía de la carretera de Peñaranda de Bracamonte, en el noreste del núcleo urbano.

El plano I6 de este documento da una idea más exacta de la distribución de usos.

4.3. Tipología urbana y edificatoria.- Como ya se ha dicho, la mayor parte del núcleo conserva la trama antigua, aunque en determinados puntos el deseo de un mayor aprovechamiento ha ocasionado intervenciones que han modificado esta trama al introducir tipologías de bloque abierto en pleno centro histórico, lo cual ha destruido irreversiblemente las trazas patrimoniales de la trama urbana preexistente. Al mismo tiempo, al haberse reconstruido una parte significativa del casco histórico con aprovechamientos y alturas desproporcionadas respecto a los espacios urbanos claramente medievales que las soportan, se ha producido una grave distorsión de la imagen urbana tradicional, en gran medida ya irrecuperable. No obstante, perviven espacios urbanos de excepcional calidad, sobre todo el conjunto formado por las Plazas Mayor y de Santa Teresa y su entorno próximo, así como la calle Juderías y algunas de las calles de la ladera del Castillo, en concreto la llamada Sin Salida que parte de la calle del Búho.

Lo abrupto de la topografía del lugar donde se asienta el casco urbano de Alba de Tormes, debido al brusco encajamiento del río entre el Azud de Villagonzalo y los últimos promontorios rocosos de pizarras y cuarcitas, provoca que una banda de suelo urbano de unos cien metros desde la orilla contenga intrincadas ocupaciones de este suelo, por otra parte comunes a muchos otros cascos tradicionales. Este hecho no constituiría un problema grave cuando la edificación que soporta se ha adaptado orgánicamente al terreno, con

aprovechamientos adecuados que no suponen la aparición de volúmenes desproporcionados y fuera de lugar, tal como ha sucedido en la reconstrucción de varios solares, por la aplicación de una normativa ajena a las características concretas de cada territorio. Estas ocupaciones tienen además grave repercusión en las vistas y en los entornos de los elementos que constituyen el patrimonio histórico del municipio.

La presión e insistencia en reedificar el centro, por otra parte debido a la ausencia de suelo para ensanche, ha determinado precisamente que no exista una trama urbana racional periférica que pueda albergar las ampliaciones naturales del casco de una forma estructurada, con las conexiones adecuadas con el casco existente. Se exceptúan algunas pequeñas actuaciones que provienen del desarrollo de los sectores donde las Normas preveían un PERI o procedentes de ordenaciones detalladas en modificaciones puntuales. Estas actuaciones han introducido cierto orden parcial, pero como no formaban parte de una estructura más amplia, podrían interferir una ordenación racional del conjunto urbano.

En cuanto a la tipología edificatoria, debe distinguirse de antemano la tradicional de la renovada y, dentro de la primera, la edificación singular de la común.

La edificación singular a su vez ofrece bastante variedad tipológica, aunque predominan los edificios religiosos sobre los seculares, especialmente los comunitarios, los cuales contienen piezas de gran valor, como las iglesias de diversa representación histórica, pero especialmente aparece el románico mudéjar y el renacimiento. No obstante, también hay ejemplares civiles muy apreciables, como el Castillo Ducal, los restos de la muralla, el propio Ayuntamiento, la Alhóndiga y el Pozo de la Nieve, aunque también es reseñable, como representante de una cierta arquitectura racionalista educacional de ladrillo propia del primer tercio del siglo XX, el Colegio Público Santa Teresa de Jesús. En todo caso, todos estos elementos ocupan una superficie muy significativa del conjunto urbano, tanto por su cantidad como por su situación.

La arquitectura común tradicional es la que peor parada ha salido de la renovación interna del casco urbano, seguramente por su humilde apariencia en muchos casos, lo que no ha predispuesto a los ciudadanos para apoyar su supervivencia. No obstante, los escasos ejemplares, casi siempre muy deteriorados, que todavía pueden verse, formaron parte en su día de un conjunto sin muchas pretensiones pero definido como arquitectura popular de la llanura, que con toda probabilidad proporcionaba un aspecto tranquilo y agradable. Esta arquitectura se caracteriza por un volumen de una o dos plantas, con huecos de disposición aleatoria o seriada, con proporción vertical y algunas veces remarcados con pequeños balcones individualizados por huecos de voladizos cortos muy delgados. Los huecos son de proporción vertical y no predominan sobre el macizo; a veces en edificios ya del siglo XIX y principios del XX se encuentran cierros o miradores componiendo simetrías en la fachada. Tampoco son edificios de aleros pronunciados, sino más bien al contrario, apenas sobresalen lo justo para desaguar en el canalón. Los

acabados eran simples enfoscados encalados y con zócalos grises. En alguna ocasión se recurre a esgrafiados. En la época de auge de la cerámica, es decir, a finales del XIX y principios del XX, pueden verse aún algún ejemplar de ladrillo visto con más referencias culturales, de composición más elaborada que los que se podrían adscribir al siglo XVIII. En la Plaza Mayor destacan algunos edificios claramente adscritos al Modernismo, de aspecto muy urbano y representativo, con tres y hasta cuatro plantas.

Así pues, podemos hablar de dos grupos tipológicos: los que se adscriben a la herencia del siglo XVIII, de carácter modesto tanto en diseño como en materiales, muchas veces con una clara imagen rural y los que se van realizando en el XIX y el primer tercio del XX, de raíz más urbana y utilización de diseños elaborados, resueltos con ladrillo visto de llaga fina y por tanto sin referencias mudéjares.

La intensa renovación urbana del centro sin embargo ha tenido como consecuencia la introducción de tipos completamente ajenos a la arquitectura preexistente, desde el bloque que puede verse en las periferias de las grandes ciudades propios de los años setenta del pasado siglo, con toda la carga de vulgaridad y de bajísima calidad que solían llevar consigo, hasta las más recientes manipulaciones pseudoclasicistas o “modernas”, en ningún caso resignadas a una cierta discreción, ni de diseño ni de los materiales empleados. Esta actividad renovadora, aparte del aprovechamiento abusivo que se encuentra en su raíz, ha producido una imagen de ciudad extraña, desordenada y contraria a lo que debería haber sido un telón de fondo apacible para la importante masa edificada monumental con la que cuenta Alba de Tormes.

4.4. Equipo urbano.-

4.4.1. Educacional.-

A) Públicos: Centro de infantil y primaria “Santa Teresa de Jesús”, Centro de secundaria y superior “Leonardo da Vinci”, un Centro de Educación para Adultos y una Escuela Municipal de Música.

B) Privados: uno de primaria y otro de secundaria.

4.4.2. Administrativo.- Casa Consistorial en la Plaza Mayor, oficina de Correos, Juzgado de Paz, registro de la Propiedad, Notaría y Agricultura y Ganadería.

4.4.3. Asistencial.- Centro de salud, Cruz Roja, Centro de Acción Social, 3 residencias de la tercera edad, dos farmacias.

4.4.4. Deportivo.- En la actualidad está concentrado en un área situada en la vega del río, al sur del casco urbano. Tiene toda clase de instalaciones, incluida una piscina climatizada.

4.4.5. Cultural.-

- Torre del Homenaje-Museo del Castillo Ducal
- Iglesia de la Anunciación, Convento de MM Carmelitas Descalzas
- Iglesia de San Juan de la Cruz, Monasterio PP Carmelitas Descalzos.
- Museo de los Padres Carmelitas Descalzos.
- Basílica de Santa Teresa
- Iglesia de San Juan
- Iglesia de Santiago
- Iglesia y Convento de MM Benedictinas
- Iglesia de las Isabeles y Convento de Franciscanas Terciarias
- Parroquia de San Pedro
- Monasterio de San Leonardo y San Jerónimo, con Museo Didáctico de Prehistoria y Arqueología del Padre Belda.

4.4.6. Otros.-

- Cementerio
- Guardia Civil
- Estación de autobuses

4.4.7 Servicios urbanísticos

4.4.7.1 Abastecimiento de agua.- El agua procede del río Tormes, con toma al sur del núcleo previa estación potabilizadora. Desde aquí, existe una tubería de impulsión que lleva el agua a los nuevos depósitos, que se encuentran en la margen norte de la salida de la carretera de Peñaranda de Bracamonte. La mayor parte de la red municipal es de fibrocemento, si bien se está reponiendo en la zona centro con PVC o polietileno. La tubería de impulsión es de fundición dúctil. Los diámetros oscilan entre los 60 mm de la distribución domiciliaria a los 160 mm de los ramales generales.

La gestión del abastecimiento se ha concedido a una empresa privada, aunque sólo de la zona urbana al este del río (que es más del 90% del total), mientras que en la pequeña zona de la parte oeste el servicio es muy precario y sin ninguna conexión con la red general del este, hasta el punto de que la nueva urbanización “Balcón de Alba” ha debido abastecerse del río con toma propia.

La decisión municipal de potenciar el desarrollo urbano de la margen izquierda lleva consigo la necesidad de llevar a cabo un plan integral de implantación de los servicios urbanos generales más importantes, especialmente todo lo referente al ciclo del agua, a los cuales puedan conectarse las redes de cada uno de los sectores que resulten de la aplicación del planeamiento. No podrá procederse a iniciar cualquier desarrollo urbano e incluso debe evitarse la

concesión de licencias hasta que se ejecuten las obras de infraestructuras generales necesarias dimensionadas de acuerdo con las necesidades que se deduzcan de las previsiones de desarrollo. Lo dicho para el abastecimiento se debe extender para el resto de los servicios urbanísticos.

En cuanto a los núcleos menores, se constata la existencia de severas deficiencias en todo el ciclo del agua, especialmente en Amatos y Palomares; en este último se duda incluso de la existencia de servicios operativos. De hecho los existentes se van a condenar, según un proyecto de mejoras en pedanías de Alba realizado por ACUALIA, sustituyéndolos por una nueva conducción. En Palomares, Amatos y Torrejón, el mismo proyecto mejora ambos sistemas de potabilización (dosificación de cloro en los dos primeros y eliminación de nitratos en el tercero). La urbanización más reciente, Pinar de Alba, todavía no se ha recibido, por lo que no será posible conceder licencias hasta que esto no suceda, por aplicación de la Disposición Transitoria Octava del RUCyL modificado. En conjunto, debería aclararse la situación de los servicios, en especial el ciclo del agua, en todos los núcleos menores.

4.4.7.2. Saneamiento y depuración.- Lo fundamental de la red es de hormigón centrifugado, con sistema unitario, aunque las últimas urbanizaciones emplean PVC y en algunas de ellas, sistema separativo. Existe una estación depuradora de aguas residuales al final de un regato que corre este-oeste hasta desembocar en el río Tormes, que limita por el norte con las proximidades del casco urbano. La estación depuradora es nueva y funciona eficientemente.

Al igual que con el abastecimiento, el vertido y depuración sólo atiende a la zona del casco urbano al este del río Tormes, mientras que la parte oeste se encuentra en precario, salvo la nueva urbanización, que cuenta con red y depuración propias. Mientras se han tramitado estas NUM, se han ejecutado las obras de las EDAR de Torrejón de Alba y Amatos de Alba, con lo que se cumplen las condiciones de la Memoria ambiental, que a su vez recoge el ISA y el informe de la Confederación Hidrográfica.

4.4.7.3. Pavimentación.- La parte del casco central con tráfico rodado tiene pavimento de aglomerado asfáltico sobre losa de hormigón. Los barrios periféricos, sin embargo, tienen pavimento antiguo de hormigón, en estado algo deficiente. Aún queda alguna intervención privada bastante céntrica que no ha concluido la pavimentación, aún siendo relativamente antigua. El pavimento de las calles más centrales, próximas a la Plaza Mayor, con vocación de ser peatonales, están pavimentadas con bandas de granito y entrepaños de canto rodado.

Aunque existen aceras en casi todo el viario donde se permite la circulación rodada, son todas ellas francamente insuficientes y, al no existir una ordenación del tráfico, de modo que calles como la de Carlos III soportan circulación en ambos sentidos, es muy difícil acometer una ampliación que permita a los peatones disfrutar de una mínima seguridad.

4.4.7.4. Alumbrado y energía eléctrica.- El alumbrado se compone exclusivamente de lámparas de descarga cerrada y se encuentra en buen estado.

La energía eléctrica está suministrada por IBERDROLA a través de una línea de alta tensión de 45 kv. El trazado, tanto de la distribución interna del núcleo urbano, como de las líneas de media y alta tensión se encuentran en los planos de información 9.1 y 9.2 y han sido facilitados al equipo redactor por la empresa suministradora.

4.4.7.5. Limpieza y recogida de basura.- Existe servicio de la mancomunidad de.

4.4.7.6. Espacios libres.- Están distribuidos entre El Espolón, sobre la parte de muralla que aún se conserva, y una zona que linda con el río y el área de equipamiento deportivo. Estas dos suman unos 8500 m² y son las únicas verdaderamente útiles y por tanto utilizadas, porque aunque hay otra zona más extensa alrededor de un grupo de bloques, un colegio y el cuartel de la Guardia Civil, es una banda estrecha cuya topografía impide un disfrute real. Por tanto, cabe concluir que Alba de Tormes está bastante deficitaria de espacios libres públicos, si lo comparamos con el estándar de 5 m² por habitante que figura en la legislación en el caso de planes generales.

Por el equipo redactor,

José Carlos Marcos Berrocal	Ángel León Ruiz
septiembre de 2010	Arquitectos

DOCUMENTO Nº 2.- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

1. Análisis.-

1.1. Dinámica general del desarrollo urbano.- Como ya se ha indicado en la parte informativa de esta Memoria, salvo pequeñas actuaciones periféricas a través de planes especiales o modificaciones puntuales con ordenación detallada, el desarrollo urbano se ha centrado en la reconstrucción intensiva del centro urbano del núcleo principal, sin perjuicio de dos iniciativas para urbanizar sendos sectores alejados de todo núcleo existente en lo que era suelo rústico al norte del núcleo de Alba de Tormes. Tampoco estos dos sectores tienen ninguna relación entre sí.

La reconstrucción del casco, que se ha efectuado fundamentalmente al amparo de las Normas Subsidiarias que ahora se revisan, ha tenido consecuencias indeseables en el resultado final, pues ha utilizado especulativamente el aprovechamiento claramente abusivo que concedían las Normas, si tenemos en cuenta la exigüidad de los espacios públicos que soportan las parcelas privadas, relación que se correspondía con su origen medieval. Esto ha provocado un aumento de la congestión interior del casco, que con su frágil estructura urbana no es capaz de absorber la práctica totalidad del incremento poblacional y el consecuente aumento del tráfico rodado, sin garantías de seguridad suficiente para la circulación peatonal, ni posibilidades de aparcamiento.

Otra secuela no menos lamentable ha sido la destrucción sistemática de la imagen urbana preexistente, si bien este proceso comenzó seguramente a finales de los años 60 del siglo pasado. La falta de aprecio hacia la arquitectura popular de acompañamiento al conjunto monumental heredado ha determinado un grave deterioro de la imagen urbana, tanto por volumen, que es especialmente significativo cuando se implanta en zonas de fuertes pendientes en laderas, como por la elección de tipologías de vivienda colectiva absolutamente ajenas al entorno urbano que constituye el conjunto monumental, por no hablar de los diseños y los materiales heterogéneos empleados. Como es habitual en España, salvo los conjuntos claramente declarados bien de interés cultural, en las parcelas no ocupadas por los edificios monumentales se emplea la política del todo vale. Con esta actitud, no solamente se deteriora el entorno urbano a escala próxima, sino también a escala paisajística o de perfil urbano general.

En cuanto a los nuevos desarrollos desligados de los núcleos existentes, se sigue incidiendo en el error de abandonar de hecho la esencia del planeamiento, que consiste en programar los desarrollos en función de un análisis preciso del territorio y de los datos objetivos que aporta, con el fin de establecer desde los poderes públicos y en interés los ciudadanos en general un uso armónico y sostenible del suelo. En lugar de ello se opta por reclasificaciones solicitadas por urbanizadores que han comprado previamente suelo rústico barato, sin que importe dónde ni por qué. Esto trae consecuencias

nada deseables a medio y largo plazo, como la desintegración de la población en núcleos distantes, sin relación entre sí, y el encarecimiento del mantenimiento y de la prestación de servicios por parte del Ayuntamiento, hasta tal punto que esta labor llega a hacerse a veces imposible.

A pesar de todo, debe aceptarse el hecho claro de la estructura polinuclear del desarrollo urbano en el territorio del término municipal de Alba de Tormes, tanto procedente de la absorción de municipios preexistentes, como Palomares de Alba y Amatos de Alba, junto con aquellos otros que han ido surgiendo como consecuencia de políticas estructurales de colonización (Torrejón de Alba) o como resultado de la permisividad del oportunismo en la ocupación urbana del territorio de la que ya se ha dado cuenta (Pinar de Alba, Alba Marina). Incluso es posible identificar una división territorial urbana dentro del que tradicionalmente se ha entendido como núcleo principal de Alba de Tormes: tomando como referencia geográfica el río Tormes, el Núcleo Este y el Núcleo Oeste.

Es evidente que el núcleo más tradicional ha sido siempre el Núcleo Este en gran parte porque el origen histórico de Alba de Tormes es el de una villa fortificada, por lo que es lógico, desde un punto de vista militar, que era necesario aprovechar la orilla escarpada a la derecha del río para situar la muralla, utilizando el propio río como foso natural. De esta manera, el desarrollo urbano intramuros concentró necesariamente la totalidad de las instituciones públicas o privadas, civiles o religiosas, así como el 90% del uso residencial y de servicios en el que se ha denominado Núcleo Este. El Núcleo Oeste siempre se ha considerado como un arrabal urbano que no sólo forma parte del núcleo principal, sino que depende para casi todo del Núcleo Este, pero además su integración física en el conjunto poblacional de Alba de Tormes es sumamente débil, pues está muy limitada, antes por la existencia del vado, y más tarde por el puente. No obstante, este núcleo secundario ha tenido tradicionalmente un carácter urbano, en el que se han refugiado una serie de usos (residenciales de baja densidad, industriales) menos frecuentes por más dificultosos en el núcleo principal. Este carácter urbano ya ha sido reconocido de forma oficial en las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos, pues este arrabal, debido a la aleatoriedad de las divisiones entre términos municipales, tiene continuidad en el término vecino, con características prácticamente idénticas. En la parte de Alba de Tormes se llevó a cabo una modificación de las Normas Subsidiarias, relativamente reciente, mediante la cual se clasificó un sector de suelo urbanizable residencial que ya se ha convertido en suelo urbano por la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento y además se encuentra edificado en su práctica totalidad. En cuanto a servicios urbanísticos, ambos municipios comparten los principales servicios.

Hay que señalar otra causa de integración entre ambos núcleos, en este caso visual y paisajística: la delimitación del Conjunto Histórico, que, con toda la razón, incluyó dentro del BIC una franja de la orilla izquierda del río Tormes, con el fin fundamental de preservar y controlar las vistas del Conjunto. La protección que ello implica, para la que con toda probabilidad las Normas en tramitación deberían utilizar procedimientos de adscripción de sistemas

generales a sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, integra también el Núcleo Oeste en el conjunto del desarrollo urbano de Alba de Tormes.

1.2. Análisis y valoración de la estructura urbana.- Haciendo abstracción de las poco significativas actuaciones en la periferia, la trama urbana con la que cuenta Alba de Tormes en una escala interior del núcleo es básicamente medieval, por lo que en principio presenta grandes dificultades para la implantación de usos y tipologías no tradicionales, porque exigen unas condiciones de espacio urbano exterior con las que evidentemente no se cuenta. Estas dificultades se agudizan cuando se actúa en zonas del casco tradicional cuyo soporte territorial es muy abrupto, como ocurre en la primera banda de terrenos desde el río hacia el este. Entonces las dificultades de acceso prácticamente impiden la implantación de usos y edificaciones propios de un ensanche con topografía más o menos llana. Por tanto, es evidente que la trama urbana más generalizada de Alba de Tormes es un dato que influye enormemente en las decisiones que se tomen sobre la forma de edificar aceptándola como base territorial previa.

Pero también es preciso analizar la estructura urbana a una escala más amplia, es decir, en cuanto a la capacidad de los medios de accesibilidad actuales desde el exterior, no sólo para el flujo hacia el interior de la población, sino los flujos de paso por el núcleo urbano debido a su condición de cruce de comunicaciones por carretera, que se deriva de su carácter tradicional de centro comarcal.

Para empezar, hay que aceptar que el río está actuando como barrera para la fluidez de las comunicaciones, al contar exclusivamente con un solo puente y además muy antiguo y estrecho para unir ambas orillas del Tormes. Esto hace que necesariamente todo el tráfico se concentre de una u otra forma en alguno de sus dos extremos, lo cual congestiona regularmente tanto el puente como sus accesos.

Esto es grave si tenemos en cuenta que, según la publicación “Mapa de Tráfico y de Velocidades 2007” de la Junta de Castilla y León, la situación es la siguiente:

	IMD	LIGEROS	PESADOS
CL-510 (TRAMO N)	6752	6291/93%	461/7%
CL-510 (TRAMO S)	1633	1510/92%	123/8%
SA-114 (TRAMO N)	1335	1066/80%	269/20%
SA-114 (TRAMO S)	1907	1620/85%	287/15%

De estos datos podemos deducir que, dado que la población de Alba de Tormes se asienta en más de un 90% en la margen derecha del río y que el flujo por el tramo sur de la carretera SA-114 es sólo el 16% del total, hemos de concluir que más de un 80% del tráfico, tanto de origen y destino Salamanca-Alba como el de paso, circula por el puente. También es significativo que, aunque en números absolutos el tráfico pesado entre Salamanca y Alba es un 62% más que el que circula por la SA-114, dentro de esta última el tráfico

pesado representa un 20% del total, mientras que en la primera es sólo del 7%. Además, el tráfico pesado en la 114 se mantiene constante en ambos tramos, lo que indica que existe un flujo muy significativo de esta clase de vehículos en esta dirección.

Como consecuencia de este análisis se llega a la conclusión de que la mayor parte del núcleo urbano de Alba de Tormes soporta una intensidad media diaria (IMD) de cerca de 10.000 vehículos, sin que su estructura urbana esté preparada para ello y que además una parte significativa de ellos es de paso, como mínimo entre un 30 y un 40 por ciento. Además, una parte importante de este tráfico de paso es pesado y aparece como un flujo constante por todo el tramo de la SA-114 que atraviesa el municipio, lo cual tiene una incidencia muy negativa en la calidad de vida de los ciudadanos del núcleo urbano de Alba de Tormes.

Pero además de los flujos exteriores hay que analizar los flujos interiores, llegándose a la conclusión de que la actual falta de comunicaciones periféricas generales provoca la congestión de algunas calles del centro, por ser la única alternativa de circulación entre las diversas zonas o barrios de la población. A la congestión y dificultad puramente circulatoria se une en el interior de una población la necesidad de estacionamiento, tanto para los habitantes como para los visitantes, cuestión que no ha llegado ni al planteamiento de las posibles soluciones.

1.3. Valoración del patrimonio urbano y arquitectónico.-

1.3.1. Capacidad de acogida.- De los apartados anteriores se puede deducir que el actual parque de solares, es decir, aquellas parcelas con condiciones urbanísticas como para construir con una simple licencia de obra, sin acudir siquiera a actuaciones aisladas o que procedan de algún tipo de planeamiento de desarrollo, ya no son muchos, siempre que de ahora en adelante haya voluntad política de no seguir congestionando la trama urbana existente ni deteriorando más el patrimonio cultural y en general el medio ambiente urbano.

Si tenemos en cuenta por los datos de crecimiento demográfico que en los últimos diez años ha habido un incremento inferior al 15%, hemos de aceptar que en los próximos diez años dicho incremento no llegaría a 1000 habitantes. Sin embargo, para las proporciones en que nos movemos no resulta tan poco, pues equivaldría aproximadamente a 300 viviendas, que no es conveniente seguir dando cabida en la misma superficie, pues la densidad aumentaría hasta niveles impropios de una población del rango de Alba de Tormes. En efecto, del censo de viviendas de 2001 (INE) se obtiene el dato de que había 2421 viviendas.

12 años después, según la información de la Gerencia Territorial del Catastro, se contabilizan 3129 viviendas (es decir, un incremento de un 30%, producido con toda probabilidad en su inmensa mayor parte en los 6 años que van de 2001 a 2007, lo que da una media de crecimiento anual aproximado de un 5%

en el número de viviendas), de las que un porcentaje muy elevado se ha establecido en un área de poco más de 30 ha, si descontamos el suelo ocupado por usos diferentes a los propiamente residenciales, que llegan aproximadamente a las 5 ha. Eso quiere decir que en el ámbito estricto residencial se ha podido alcanzar una alta densidad, superior a 80 viviendas por hectárea.

Así pues, cabe concluir que, aparte de otras muchas razones, no es posible incrementar más la densidad en el mismo lugar, cuya capacidad de acogida debe considerarse agotada, siendo necesario prever otras soluciones. Estas se pueden resumir en dos estrategias: la conservación básica del volumen en el centro del núcleo urbano principal, lo cual prácticamente se garantiza por la necesidad de respetarla legislación de patrimonio cultural aplicable a la declaración de Conjunto Histórico de la mayor parte del mismo, y la previsión de suelo suficiente como para albergar un crecimiento en 10 años de unas 1600 viviendas, considerando que se está del lado de la seguridad si se acepta que se pudiera repetir el crecimiento más optimista (un 5% anual) ya ocurrido en los primeros 5 ó 6 años del siglo XXI. Esta sería la capacidad hipotética límite aproximada que se podría justificar en función de un crecimiento histórico para la previsión de suelo urbanizable residencial, hipótesis que concuerda con el artículo 27.2.a) del RUCyL. Asimismo, la cifra se encuentra dentro del límite impuesto por el artículo 81.2.b) del RUCyL, según el cual en suelo urbanizable sólo es posible prever el 50% de la suma de las viviendas posibles en suelo urbano (a su vez suma de las existentes más las posibles según el planeamiento) con las previstas en suelo urbanizable, porque, contando sólo con las viviendas acreditadas como existentes, la cifra de 1600 representaría menos del 34% de dicha suma (4729), 16 puntos menos que el límite permitido, margen que aumentaría indudablemente si se añaden las viviendas no construidas pero todavía posibles por aplicación del planeamiento.

1.3.2. Grado de urbanización.- El grado de urbanización es suficiente en el casco antiguo y en el ensanche, aunque quedan algunas zonas, en especial las situadas en laderas de alta pendiente y otras periféricas al norte donde la urbanización es estricta o claramente deficitaria.

De todas formas, se puede observar una cierta falta de criterios a la hora de abordar la pavimentación, especialmente en el trato al peatón, que no dispone de suficiente espacio para poder desenvolverse, tratándose de un ámbito tan reducido, que es posible recorrer andando en pocos minutos, aunque es cierto que se observa una cierta intención de peatonalización del centro.

1.3.3. Estimación del patrimonio cultural.- La riqueza del patrimonio cultural es la principal característica de Alba de Tormes, de la que hay que partir para elaborar una metodología de planeamiento urbanístico en esta pequeña ciudad. El peso del suelo ocupado por el patrimonio es claro y contundente con la mera observación del plano: en un espacio tan reducido se encuentran cuatro bienes de interés cultural (BIC) declarados específicamente (Madres Carmelitas, San Juan, Santiago e Isabeles), más dos con declaración genérica (Castillo Ducal y muralla), a los que hay que añadir otros tres monumentos que podrían optar a la declaración de BIC (San Pedro, Padres

Carmelitas, Benedictinas), más tres edificios singulares (el Ayuntamiento, el Pozo de la Nieve y la Alhóndiga), por citar sólo los más antiguos. Es decir, en total doce elementos de alta calidad, a los que probablemente se añadirá en su día la Basílica.

Además de esto, se conserva en gran parte la trama medieval urbana y otros espacios que, aunque posteriores, presentan un alto interés, como el conjunto formado por las plazas Mayor y de Santa Teresa. A una escala más amplia, el propio paisaje urbano visto desde la orilla izquierda, reflejado en el río, aporta todavía sensaciones gratificantes.

Está justificado, por tanto, partir del patrimonio cultural para llegar al planeamiento urbanístico en el ámbito urbano, pero también en el territorio rústico que lo acoge.

2. Diagnóstico.- Del análisis anterior, cabe deducir las siguientes conclusiones:

- a) Alba de Tormes es esencialmente una villa histórica, con un papel territorial de cabecera de una comarca de transición entre el llano cerealista y la penillanura salmantina, al este y al oeste del río Tormes, respectivamente, el cual divide todo el municipio de norte a sur y representa el elemento geográfico, geomorfológico y paisajístico más característico y significativo del territorio.
- b) Su condición de cabecera de comarca, aunque hoy día de alcance limitado debido a la proximidad de Peñaranda de Bracamonte y, sobre todo, de Salamanca, le ha legado su gran patrimonio cultural y además le ha proporcionado su condición de cruce de caminos y la concentración de vías pecuarias.
- c) Precisamente la proximidad a Salamanca y su rango-tamaño, que es suficiente para albergar servicios de nivel territorial intermedio, ha propiciado el crecimiento de la población de los últimos 10 años, próximo al 15%. Este crecimiento, sin embargo, se produce a cambio de la permanencia de una servidumbre de dependencia con la capital, como lo pone de manifiesto la intensidad media diaria del tráfico de automóviles, que alcanza la cifra de 7000 vehículos.
- d) El tamaño relativo de la villa respecto del entorno próximo ha determinado la absorción de la población de antiguos municipios al norte del término (Amatos y Palomares) y probablemente hubiera ocurrido lo mismo con Terradillos, de no recibir en época temprana el influjo de Salamanca debido a una mayor proximidad del límite norte de su término municipal y haberse consolidado, si bien trabajosamente, una iniciativa discutible pero real. La dispersión del poblamiento que supuso la absorción de los dos núcleos se acrecentó en la mitad del siglo XX por la política de colonización a través de nuevos núcleos implantados desde cero, casi siempre en zonas de regadío, con la fundación de Torrejón de Alba. Por si fuera poco, la urbanización Pinar de Alba se vino a añadir a los asentamientos que jalonan el territorio entre Salamanca y el núcleo principal del municipio, pero, naturalmente, sin relación alguna con él. Por desgracia, esta política de dispersión territorial de la población ha seguido presente en época reciente, por aceptación, según se planteaban, de iniciativas particulares de urbanización del territorio de forma desintegrada y aleatoria, propiciando un resultado que poco tiene que ver con una planificación racional del desarrollo urbano.
- e) A pesar de esta dispersión, la actividad edificatoria se ha concentrado en el núcleo principal y dentro de éste, en las zonas centrales. Esto ha sido propiciado en gran medida por la propia normativa urbanística, que por un lado ha permitido la reconstrucción sistemática e indiscriminada del centro y de las zona aledañas sin ningún análisis previo de la situación inicial, de la influencia de las grandes piezas del patrimonio cultural y de la valoración de la arquitectura de acompañamiento, de raíz popular y de composición aleatoria o más culta con composiciones geométricas y ordenadas. El resultado ha sido la casi completa destrucción del ambiente urbano preexistente, necesario para la adecuada comprensión

por las generaciones futuras de la historia de su ciudad mediante la continuidad de la memoria.

- f) El segundo efecto indeseable ha sido la congestión del núcleo urbano existente, debido a que no ha habido una compensación por la creación de nuevos espacios públicos, ya que no se ha producido un ensanche ordenado que pudiera resolver o al menos paliar los graves problemas de estructura urbana que la congestión lleva consigo necesariamente. De aquí se desprende la casi imposibilidad de seguir incrementando la reconstrucción, sobre todo del centro, con los parámetros de las Normas subsidiarias vigentes, entre otras cosas porque se llegaría a situaciones próximas a las que pretende evitar el artículo 36 de la LUCyL, redactado según el artículo 7 de la LMUS.
- g) Por los motivos expuestos, las nuevas Normas deberán tender, en la medida de lo posible, a recuperar las formas de construcción tradicionales, sobre todo en el centro y en las áreas de influencia de los bienes del patrimonio cultural, de modo que se estimule un crecimiento periférico de ensanche natural, suficiente para el incremento previsible de la población con un cierto margen para diversificar la oferta de suelo, que permita al mismo tiempo resolver los problemas de comunicación y accesibilidad mediante la implantación de una nueva estructura urbana que pueda establecer conexiones con la trama existente, respetando en todo caso las alineaciones históricas.

De esta forma, y abandonando toda política de ocupación indiscriminada del territorio por iniciativas particulares no integradas en la planificación y ordenación del mismo, se podrá llevar el desarrollo urbano a los niveles de calidad actualmente perdidos, naturalmente dentro de las posibilidades que todavía quedan.

Por tanto, las nuevas clasificaciones de suelo urbanizable deberán ser tales que, primero, representen un ensanche natural del núcleo existente; segundo, se sitúen estratégicamente de modo que los costes de conexión con los sistemas generales sean razonables y tercero, que los usos predominantes asignados a cada sector sean los adecuados para el lugar, apoyando los existentes, y equilibrándolos respecto de la demanda previsible.

El resto del territorio municipal se preservará de nuevas iniciativas de ocupación en suelo urbanizable, salvo las que apoyen la recuperación de los núcleos urbanos dispersos, actualmente en clara decadencia y siempre que colaboren en la rehabilitación interior.

DOCUMENTO Nº 3.- TRÁMITE AMBIENTAL

El avance se constituyó en el documento inicial para la redacción y tramitación del estudio ambiental prescrito por el art. 52-bis de la LMUS y 152.4 del RUCyL.

Con fecha 16 de octubre de 2008 tuvo lugar el registro de entrada en el Ayuntamiento del Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes, que fue enviado al equipo redactor con fecha de salida 21 de octubre, si bien no se publicó en el BOCyL hasta el 23 de octubre.

Tomando como base el Documento de Referencia, en concreto su apartado 3, Criterios Ambientales Estratégicos y Principios de Sostenibilidad, se obtienen los principales elementos para la elaboración del documento definitivo de las Normas Urbanísticas, que se desarrollan en la Memoria Vinculante, Documento Nº 3.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) se puso a información pública simultáneamente con el documento aprobado inicialmente de las Normas Urbanísticas Municipales y fue tenido en cuenta en el documento denominado Refundido I, que fue sometido a nueva información pública durante un mes debido a que el Ayuntamiento consideró que la ampliación del Conjunto Histórico que introdujo la Dirección General de Patrimonio Cultural en la definitiva incoación de BIC durante el primer periodo de información pública constituía una modificación sustancial de lo aprobado inicialmente. Por tanto, en el Refundido I y en los sucesivos documentos (aprobación provisional) se introdujeron las consideraciones del ISA, que coinciden con el apartado V de la Memoria Ambiental, “Determinaciones a incluir en las Normas Urbanísticas Municipales”, que fue comunicada al Ayuntamiento por el Consejero de Fomento y Medio Ambiente con fecha 27 de mayo de 2013. Esta Memoria Ambiental se expone a continuación:



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
REGISTRO ÚNICO C. AGRICULTURA
Y G. C. FOMENTO Y MEDIO
AMBIENTE

Salida Nº. 20131650005265 27.05.13

Sra. Alcaldesa-Presidente del 12:16:05
Ayuntamiento
Plaza Mayor, s/n
37800 ALBA DE TORMES
Salamanca

ASUNTO: COMUNICACIÓN MEMORIA AMBIENTAL DE ALBA DE TORMES (SA).

Ajuntó le remito copia de la **Memoria Ambiental** correspondiente a la **Evaluación Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes (Salamanca)**, a los efectos oportunos.

Valladolid, 24 de mayo de 2013
EL JEFE DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
Y AUDITORIAS AMBIENTALES



Edo: Alejandro Meana Gutiérrez



24 MAY 2013

MEMORIA AMBIENTAL CORRESPONDIENTE A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ALBA DE TORMES (SALAMANCA).

I. DESCRIPCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES (NUM).

I.1. CARÁCTER DEL PLAN.

Las NUM de Alba de Tormes son un instrumento de planeamiento general que adopta la forma de una revisión del anterior, las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas con fecha 21 de diciembre de 1994 (BOCyL 31-03-1995) que han sido objeto en sus años de vigencia de diez modificaciones puntuales y se han desarrollado en mayor o menor grado a través de cuatro instrumentos en los que se ha definido sendas ordenaciones detalladas. Alba de Tormes se encuentra en la situación contemplada por la Disposición Transitoria Tercera g) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según la cual, por ser un municipio de más de 5000 habitantes, no se podrán aprobar definitivamente modificaciones del planeamiento general ni instrumentos de planeamiento de desarrollo, lo que por sí solo justificaría la necesidad de una revisión de las Normas Subsidiarias de 1994 que adapten el planeamiento general a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).

Pero además, el propio planeamiento que pretende sustituirse mediante su revisión ofrece suficientes argumentos como para apoyarla, según el análisis que se lleva a cabo en la Memoria Informativa del documento en tramitación.

Es relevante hacer constar que una parte muy importante del casco urbano de Alba de Tormes (454875m², más de un 46% del suelo urbano perteneciente al núcleo principal) fue declarada Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico por Acuerdo 69/2012 de 16 de agosto de la Junta de Castilla y León. El proceso de incoación fue iniciado a instancias del Ayuntamiento.

Por tanto, las NUM aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento tienen el doble carácter de planeamiento general y planeamiento de desarrollo, puesto que incluyen el tratamiento de la zona delimitada en la Declaración de Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico como Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH).

La incoación del Conjunto ha tenido trascendencia en la tramitación de las NUM, porque la delimitación definitiva que fijó la Consejería de Cultura ampliaba significativamente la que en un primer momento entendió como válida. Como esta fue la que se utilizó en el documento aprobado inicialmente, en medio del periodo de información pública se produjo una distorsión importante, hasta el punto de que el Ayuntamiento consideró que se introducía una modificación sustancial, lo que obligó a un nuevo periodo de información pública de un mes.

I.2. PRINCIPIOS RECTORES Y OBJETIVOS.

El Ayuntamiento, como promotor de este planeamiento, ha procurado que la ordenación urbanística que contiene, se guíe por el principio de desarrollo sostenible, favoreciendo los objetivos que se establecen en el artículo 5.3.b) del RUCyL. Estos



24 MAY 2013

objetivos genéricos se traducen en los particulares del planeamiento que ahora se tramita, los cuales, según se resumen en la Memoria Vinculante, son los siguientes:

1. Modelo territorial.-

- a) La nueva clasificación del suelo deberá estar ajustada a la vocación de los terrenos, a su interés social y a las características del entorno.
- b) La ordenación del municipio debe propiciar zonas urbanas razonablemente compactas y variadas, una adecuada protección y pervivencia de los terrenos de naturaleza rústica y una zona de transición entre ambas. Se limitan a dos casos: un sector colindante con el límite oeste del término municipal y otro, el denominado UBZ-AR1 en el avance, que además ha sido objeto de denegación de aprobación definitiva en la sesión de noviembre de 2009 de la Comisión Territorial de Urbanismo. Sobre este último, el Ayuntamiento ha tomado la decisión de eliminarlo, dado el resultado de la tramitación de la modificación y, sobre todo, la aplicación del artículo 27 del RUCyL. Como, a pesar de estas condiciones negativas de entrada, el Ayuntamiento persiste en su idea de acoger aquellas iniciativas en la margen izquierda del río que sean viables desde el punto de vista de la legalidad formal, deben disponerse los medios de planeamiento suficientes, no sólo para que se cumpla la legislación urbanística vigente desde el punto de vista formal, sino que antes de proceder a llevar a cabo esos nuevos desarrollos, deben estar solventados de hecho todos los problemas que dichas iniciativas plantean en el ámbito municipal: conexión con los sistemas generales de infraestructuras de todo tipo, así como asegurar los accesos y que éstos no perturben ni empeoren el funcionamiento de los sistemas de movilidad actualmente existentes. También deben estimarse los costes de estas implantaciones y su financiación, que debe ser eminentemente privada, con cargo a los promotores de los nuevos desarrollos propuestos, por ser los que provocan las nuevas necesidades.
- c) Debe garantizarse la protección del medio ambiente y del patrimonio natural como recurso territorial y turístico, sin menoscabo de su conservación.
- d) Deben preverse los medios necesarios para garantizar la descongestión del tráfico rodado existente, tanto en las redes exteriores como interiores.
- e) Se considera relevante por el Documento de Referencia proteger el paisaje agrario de regadío en el tercio meridional del municipio, tal como se hace en el avance, mediante la categoría de suelo rústico con protección agropecuaria.

2. Áreas naturales.-

- a) Se clasificarán como suelo rústico de protección natural los hábitats y elementos más importantes del término municipal, en concreto los Lugares de Interés Comunitario, los restos de la dehesa de encina y los hábitats de interés comunitario vinculados a ecosistemas fluviales.
- b) Se desarrollará la normativa precisa dentro de la categoría de protección natural de los terrenos afectados por los espacios de la Red Natura 2000.



- c) Las superficies forestales y de monte no arboladas contarán con una protección adecuada a su situación actual y las posibilidades de restauración y recuperación del hábitat de la dehesa.

3. Gestión del agua.-

- Debe garantizarse la capacidad del suministro de agua ajustada a la demanda residencial prevista en el municipio.
- La calidad del agua debe ser adecuada para cada uso concreto.
- Las infraestructuras de saneamiento deberán contar las condiciones necesarias para el incremento de la demanda.
- Se deberán prever los medios de depuración proporcionales al incremento esperado, por lo que deberá establecerse un sistema integrado minimizando el número de estaciones depuradoras.

4. *Patrimonio cultural.-* Se reconoce el valor y significación del patrimonio cultural vinculado al espacio edificado en ciertas zonas del casco urbano de Alba de Tormes y la necesidad de incorporarlo correctamente al planeamiento urbanístico para su protección, más aún teniendo en cuenta la intención del Ayuntamiento de la incoación de Conjunto Histórico y del consecuente Plan Especial de Protección que llevaría asociado.

I.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LAS NUM.

Las Normas Urbanísticas Municipales son el instrumento de planeamiento que establece las determinaciones de ordenación general en la totalidad del municipio de Alba de Tormes, así como las de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, de las cuales, las aplicables al ámbito de la Declaración del Conjunto Histórico serán asimilables a un Plan Especial de Protección, cumpliéndose así, con el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, el requisito de planeamiento contenido en el artículo 43 de la Ley 12/2002, de 1 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El siguiente cuadro resume las superficies destinadas a cada clase y categoría de suelo en todo el ámbito municipal de Alba de Tormes:

CLASIFICACIÓN DE SUELO. RESUMEN DE SUPERFICIES						
		m2	%	m2	%	%
URBANO	ALBA DE TORMES N.P.	1140170	100			
	S.U. CONSOLIDADO	1045992	91,74			
	N.C. USO RESIDENCIAL	80210				
	N.C. USO INDUSTRIAL	13968				
	NO CONSOLIDADO	94178	8,26			
	NÚCLEOS MENORES (S.U.C.)	532629	100			
	AMATOS DE ALBA	46581	8,75			
	PALOMARES DE ALBA	68766	12,91			
	TORREJÓN DE ALBA	48524	9,11			
	PINAR DE ALBA	368758	69,23			



24 MAY 2013

	TOTAL URBANO			1672799	100	3,61
	URBANO CONSOLIDADO			1578621	94,37	
	URBANO NO CONSOLIDADO			94178	5,63	
URBANIZABLE	ASUMIDO PLAN ANTERIOR	353094	100			
	A. USO RESIDENCIAL	240122	68,01			
	A. USO INDUSTRIAL	112972	31,99			
	PROPUESTO NUM	835382	100			
	P. USO RESIDENCIAL	536062	64,17			
	P. USO MIXTO	142648	17,08			
	P. USO INDUSTRIAL	156672	18,75			
	TOTAL URBANIZABLE			1188476	100	2,56
	RESIDENCIAL			776184	65,31	
	INDUSTRIAL			269644	22,69	
RÚSTICO	LIC	2023792	20,48			
	HÁBITAT	3246470	32,86			
	VÍAS PECUARIAS	574291	5,81			
	D. P. HIDRÁULICO	4035539	40,85			
	TOTAL P. NATURAL	9880092	100			
	TOTAL P. CULTURAL	483952	100			
	CARRETERAS	1268628	40,27			
	RESERVA VARIANTE	739253	23,46			
	CAMINOS	1142719	36,27			
	TOTAL P. INFRAESTRUCTURAS	3150600	100			
	P. ESPECIAL AVENIDA ORDINARIA	2894612	18,33			
	P. ESPECIAL AVENIDA 100 AÑOS	1256425	7,96			
	P. ESPECIAL AVENIDA 500 AÑOS	2595141	16,43			
	P. ESPECIAL POLICÍA CHD	9044245	57,28			
	TOTAL P. ESPECIAL	15790423	100			
	TOTAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA	4187709	100			
	TOTAL ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	4640586	100			
	TOTAL COMÚN	17645497	100			
	TOTAL ASENTAMIENTO IRREGULAR	35851	100			
	TOTAL DOTACIONES GENERALES	19336	100			
	TOTAL ASENTAMIENTO TRADICIONAL	52460	100			
	TOTAL PISCIFACTORÍA	71418	100			
	TOTAL CAMPING	19151	100			
	TOTAL RÚSTICO			43498143		93,83
TÉRMINO				46359418		100,00
LAS SUPERFICIES DE SUELO RÚSTICO NO SON SUMABLES POR SUPERPOSICIÓN DE CATEGORÍAS						



24 MAY 2013

Esta clasificación propuesta se encuentra justificada en la Memoria Vinculante para cada clase y categoría de suelo, de la siguiente forma:

SUELO RÚSTICO

El suelo rústico se define con protecciones ligadas a los criterios de clasificación aplicables a través del artículo 30 del RUCyL.

Estos criterios se traducen en las siguientes categorías de suelo rústico:

1. Común.- Son los terrenos que no tienen ninguna protección específica, pero que deben ser protegidos del proceso de urbanización. En Alba de Tormes se componen de las zonas de cultivo de secano. Del total aprobado inicialmente, hay que restar unas 221ha, que es el conjunto del incremento en las categorías de protección natural y protección especial impuesto por el ISA, lo que reduce el suelo rústico común a unas 1800ha.

2. De asentamiento tradicional.- Está constituido por los caseríos de Las Casillas y La Veguilla.

3. Con protección agropecuaria.- Es la zona de regadío de la vega del río Tormes al sur del casco urbano de Alba de Tormes.

4. Con protección de infraestructuras.- Se compone de los siguientes elementos:

4.1. Reserva de suelo para variante de la población de Alba de Tormes, con protección de 50m a cada lado de su eje.

4.2. Carreteras de la red básica con titularidad de la Comunidad Autónoma. Es la carretera CL-510, de Salamanca a Piedrahita. Se protege prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 28,5m de su eje.

4.3. Carreteras de la red complementaria con titularidad de la Comunidad Autónoma. Carretera SA-114 de Peñaranda de Bracamonte a Fresno-Alhándiga. Se protege prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 21m de su eje.

4.4. Carreteras con titularidad de la Diputación Provincial.- Son las siguientes:

DSA-107, de Alba a la N-501
DSA-151, de Alba a Aldeaseca de Alba
DSA-150, de la CL-510 a Alaraz
DSA-130, de la CL-510 a Galinduste
DSA-120, de Alba a Valdemierque

Se protegen prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 21m de su eje.

4.5. Caminos.- Son todos los señalados en el plano P1 Clasificación de Suelo, de titularidad pública. Se protegen prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 3m desde sus márgenes.



5. Con protección cultural.- Se compone de todos los yacimientos arqueológicos que han resultado del informe elaborado después de la prospección del término municipal por el equipo redactor, con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Además, se consideran con la misma protección los bienes de interés etnológico inventariados en el mismo informe. Todos ellos se señalan en el Plano P1, Clasificación de Suelo.

6. Con protección natural.- Se aplica a los siguientes elementos:

- a) Zona LIC (Lugar de Interés Comunitario) por la existencia de fauna y vegetación, extendiéndose a todo el cauce del río Tormes aguas arriba del núcleo urbano de alba de Tormes, según se delimita por la avenida ordinaria o de retorno de 10 años (según datos proporcionados por la Confederación Hidrográfica), más una franja de 25m en todo su borde.
- b) Todos los cauces públicos (dominio público hidráulico), más la franja de 5m de servidumbre de dominio público hidráulico.
- c) Vías pecuarias, según informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, que se adjunta y según se señala en el Plano P1, Clasificación de Suelo, dibujadas con la dimensión legal de sus anchos.
- d) Zonas de dehesa a lo largo de la falla paralela al río Tormes en su orilla izquierda, además de las zonas de compensación de vías pecuarias. A estas zonas iniciales se ha añadido una serie de terrenos que han sido detectados como portadores de hábitat por el ISA, cuya inclusión ha provocado la modificación del plano P1 Clasificación del Suelo. Son 81ha más, lo que da un total de 314ha.

7. Con protección especial.- Se trata de evitar riesgos por implantación de usos o edificaciones inapropiados en zonas próximas a los cauces. Se distinguen los siguientes casos, de mayor a menor riesgo:

7.1. Grado 1, los terrenos ocupados por la avenida de 100 años del río Tormes. (CHD).

7.2. Grado 2, los terrenos ocupados por la avenida de 500 años del río Tormes (CHD).

7.3. Grado 3, los terrenos ocupados por las bandas de policía de la Confederación Hidrográfica en los arroyos. Hay que añadir los cauces detectados por el ISA, 140ha, con lo que esta categoría llega a unas 904ha.

Todos estos terrenos están señalados en el Plano P1 Clasificación de Suelo, además de la curva de nivel máximo del Azud de Villagonzalo (aproximadamente la 810).

8. De asentamiento irregular.- Es una zona de unas 3,6ha, situada en la carretera de Aldeaseca de Alba, a una distancia algo superior a un kilómetro desde el núcleo urbano de Alba de Tormes. La normativa contendrá las condiciones según las cuales podrá tramitarse un Plan Especial para regular una actuación excepcional.

9. De actividades extractivas.- Se otorga esta categoría de suelo rústico a las cuadrículas mineras que tienen otorgadas concesiones para investigación o para



24 MAY 2013

explotación. En el término de Alba de Tormes se dividen en dos grupos: uno de ellos se trata de una explotación de graveras y coincide en una gran parte de su superficie con el LIC incluido en la Red Natura 2000, la otra zona es solo objetivo de investigación y no coincide con suelos con condiciones para ser protegidos por otros conceptos.

II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

II.1. DESCRIPCIÓN.

El ISA está definido en los artículos 2.e) y 8 de la Ley 9/2006 de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y tiene por objeto identificar, describir y evaluar los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del nuevo modelo territorial propuesto para el municipio de Alba de Tormes en las NUM que ahora se tramitan.

El ISA se redactó con el fin de cumplir los objetivos del citado artículo 8 y con el contenido definido en el Anexo I de la misma Ley 9/2006, de 28 de abril, además de tener en cuenta las directrices y criterios establecidos por el órgano ambiental en el Documento de Referencia.

El ISA desarrolla el esquema con la profundidad suficiente para obtener el perfil ambiental del municipio y establece, como consecuencia, cuáles son los problemas ambientales de partida, es decir, con las Normas Subsidiarias vigentes, antes de la aplicación de la normativa urbanística que se tramita (NUM), obteniendo el siguiente resultado:

1. Las NNSS adolecen de un análisis riguroso de todo el término municipal, especialmente del propio casco urbano tradicional.

2. La normativa urbanística vigente ha propiciado que la actividad edificatoria se haya concentrado en el núcleo principal y dentro de éste en las zonas centrales. Como resultado se ha producido la casi completa destrucción del ambiente urbano preexistente y la congestión del núcleo urbano principal.

Esta densificación del centro ha ido acompañada de la falta de aprecio por el patrimonio cultural, siendo éste una de las principales riquezas de Alba de Tormes, provocando una importante destrucción del mismo al no disponer las NNSS de una normativa de protección del casco urbano ni de un catálogo de monumentos y/o arquitectura tradicional y dando lugar a la introducción de tipologías completamente ajenas a la tipología preexistente.

3. La capacidad de acogida se encuentra agotada.

4. La mayor parte del núcleo urbano de Alba de Tormes soporta una elevada intensidad media diaria de tráfico, de cerca de 10.000 vehículos, sin que su estructura urbana esté preparada para ello. Además, el río está actuando como barrera para la fluidez de las comunicaciones, pues se dispone únicamente de un puente, provocando su congestión habitual y de sus accesos.

5. Alba de Tormes es deficitaria de espacios libres públicos si lo comparamos con el estándar de 5 m²/habitante que figura en la legislación en el caso de planes generales.

6. La dispersión del poblamiento en cinco núcleos de población (uno principal y cuatro menores) complica y encarece mucho la gestión de los servicios municipales.

Los problemas ambientales se centran en la situación actual de los sistemas de saneamiento:

- La parte del casco urbano de Alba de Tormes desarrollada en la margen izquierda del río Tormes vierte a través de un aliviadero sin tratamiento de depuración.
- Amatos y Palomares de Alba carecen de sistema de depuración.
- El caso de Torrejón de Alba es especialmente crítico pues vierte sus aguas, previo paso por una fosa séptica que no funciona, al desagüe D-I, afluente de un tramo del río Tormes declarado LIC.

7. Presencia de un asentamiento irregular, ocupando una superficie aprox. de 3,6 Ha.

8. El planeamiento vigente carece de medidas normativas de protección de todos los valores naturales y culturales distribuidos por el municipio. Del mismo modo no existe una normativa preventiva con relación a los riesgos geológicos, fundamentalmente por las inundaciones por desbordamiento del río Tormes.

En general, las NUM acogen entre sus objetivos solucionar, dentro de los límites que impone la propia naturaleza de un instrumento de planeamiento, la problemática ambiental detectada por el ISA, mejorando especialmente las medidas de protección en relación con los valores medioambientales, tanto desde el punto de vista del medio natural como del medio urbano, es decir, otorgando categorías adecuadas al suelo rústico con distintos niveles de protección y tratando de reconducir el suelo urbano, especialmente el ámbito de la Declaración de Conjunto Histórico, hacia un control del volumen y de la imagen de las edificaciones, otorgando prioridad a la conservación y rehabilitación sobre las sustituciones. También se deduce de las propuestas de las NUM la idea general de limitar los nuevos desarrollos a las zonas contiguas al actual suelo urbano, aún reconociendo que ha debido asumir determinadas iniciativas pasadas claramente no deseables, si bien limitándolo a aquellas que ya han consumado al menos la implantación de la urbanización.

II.2. PRINCIPALES PROPUESTAS QUE DEBEN INCLUIRSE EN LAS NUM.

En primer lugar, se refleja la incidencia del análisis territorial y medioambiental del ISA en el documento aprobado inicialmente de las NUM, es decir, la fase de planeamiento general, debido al mayor nivel de detalle que, como es lógico, el ISA alcanza para los temas ambientales en relación con el de las NUM.

Han sido seis las cuestiones planteadas por el ISA respecto de la documentación de las NUM aprobadas inicialmente:

1. Extensión de la zonificación acústica a todos los desarrollos incluidos en la clasificación de suelo. Se modifica el plano de zonificación acústica con el fin de incluir todos los desarrollos.



24 MAY 2013

2. Se detecta la no inclusión de algunos cauces menores en las mismas categorías de protección que el resto. Se modifica el plano P1 de Clasificación de suelo, incluyendo los cauces detectados.
3. Finalizar la instalación de EDAR en todos los núcleos de población. En el capítulo de la normativa dedicado a regular las obras de urbanización, se impone la condición de contar con la EDAR en los núcleos menores que no la tuvieran o fuera deficiente para permitir nuevos desarrollos de cierta envergadura.
4. Los hábitat de interés comunitario no estaban protegidos en su integridad, debiéndose ampliar la categoría de suelo rústico con protección natural a otros ámbitos que se señalan en el ISA. Se modifica el plano P1 de Clasificación de suelo, incluyendo los hábitats no considerados en la aprobación inicial.
5. El trazado de alguna de las vías pecuarias no era el correcto y faltaba reflejar dos áreas compensatorias de superficie que se destinaron a descansadero y abrevadero, debido a la pérdida de anchura de algunos tramos de las vías después del proyecto y ejecución de la concentración parcelaria. Se modifica el plano P1, Clasificación de suelo, de forma que se incluyen estas dos áreas en la categoría de suelo rústico con protección natural
6. Inclusión de todos los ámbitos de concesión de explotación o investigación de recursos mineros. El documento que se expone en la segunda información pública contiene todas las zonas de concesión reflejadas en el informe sectorial de la Sección de Minas del Servicio Territorial de Industria.

En segundo lugar, se recoge la incidencia de las medidas correctoras en la fase de desarrollo de las NUM: todas las medidas correctoras propuestas para la fase de desarrollo de las NUM pueden incluirse en el capítulo de urbanización de la Normativa urbanística, con excepción de lo relativo al camping, que el ISA hace depender del informe de la Confederación Hidrográfica del Duero; sin embargo, dicho organismo ha emitido el informe sectorial que en términos generales es favorable, salvo algunas observaciones entre las que no se encuentra el posible riesgo del camping.

III. EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS PREVISIBLES EN LA APLICACIÓN DEL PLAN.

El ISA analiza los efectos ambientales, positivos y negativos, que previsiblemente se produzcan como consecuencia de la aplicación del planeamiento que se tramita, en cada uno de los componentes ambientales del territorio. También establece las medidas correctoras, las cuales se traducen en las propuestas que deben introducirse en el documento urbanístico aprobado inicialmente, tal como se especifica en el apartado anterior.

Los efectos previsibles detectados por el ISA son los siguientes, matizados por las correcciones ya realizadas en el documento refundido después de la primera información pública:

AGUA

Uno de efectos positivos más importantes derivados de la aplicación de las NUM propuestas es la protección de gran parte de la red hidráulica del término municipal,



24 MAY 2013

compuesta por el cauce del río Tormes, el cual alberga gran parte de los valores naturales del término y que ha dado lugar a su clasificación como suelo rústico con protección natural en su coincidencia con el LIC Riberas del Tormes y afluentes, y por el resto de la red hidráulica, protegida mediante la clasificación como suelo rústico con protección natural del DPH y su servidumbre y como suelo rústico con protección especial, grado tres, de la zona de policía. Sin embargo, los planos de las NUM no han identificado algunos arroyos y regatos, quedando éstos desprotegidos.

El mayor impacto ambiental existente actualmente sobre la red hidráulica consiste en los vertidos de aguas residuales sin depurar procedentes de Amatos, Palomares, Torrejón (fosa séptica inoperante) y la parte del casco urbano de Alba de Tormes desarrollado en la margen izquierda del río Tormes. De hecho la CHD impuso al ayuntamiento la elaboración de un Programa de Reducción de la Contaminación, actualmente ya se ha adjudicado la obra para la construcción de la EDAR de Torrejón siendo éste el vertido de mayor impacto al realizarse sobre un desagüe que vierte las aguas al río Tormes en un tramo incluido dentro del LIC.

Las NUM incluyen que todos los nuevos desarrollos han de disponer de red separativa y de sistema de reciclaje de aguas para uso distinto del doméstico.

El desarrollo de los sectores urbanizables puede dar lugar a la contaminación de las aguas superficiales y profundas por vertidos de grasas, carburantes y aceites durante las obras de urbanización y edificación. Este efecto podrá prolongarse en los sectores industriales en la fase de funcionamiento de éstos. La ubicación de los sectores industriales AI5 y AI4 sobre los materiales permeables de la terraza fluvial origina que ante un posible vertido la pluma contaminante tenga una mayor extensión en función de la dirección de flujo del agua subterránea.

FAUNA

Perturbaciones y molestias a la fauna

La urbanización y edificación de los nuevos sectores puede afectar a poblaciones residentes y que nidifiquen en la zona o en sus proximidades, ahuyentarlas de sus refugios o interferir sus áreas de campeo.

Los sectores urbanizables se encuentran en un entorno natural bastante influenciado por actividades agropecuarias y con un grado medio de alteración.

Pérdida de hábitat

La transformación del suelo podría suponer la pérdida de recursos aprovechables por las especies típicas de estos ecosistemas. Las que pertenecen a un mayor grado de amenaza y deben estar bajo la consideración de la protección de su hábitat se encuentran en las zonas que no se verían influenciadas por posibles nuevas intervenciones previstas en las NUM.

Efecto barrera de infraestructuras

La futura variante proyectada puede producir una fragmentación en el territorio, que afectaría sobre todo a las poblaciones de mamíferos terrestres (todas ellas catalogadas como no amenazadas), reptiles y anfibios.



24 MAY 2013

Afección a la fauna por contaminación de la atmósfera, suelo y agua

Posible afección como consecuencia de que los núcleos de población carecen en la actualidad de sistemas de depuración de aguas residuales.

En las zonas destinadas a suelo industrial, la instalación de fábricas, industrias, o naves de almacén pueden ser potencialmente causantes de contaminación en diferentes vertientes como son emisiones de gases de efecto invernadero, vertidos a la cuenca hidrográfica y depósitos contaminantes en el suelo.

FLORA Y VEGETACIÓN

Afección a hábitats de interés comunitario

Se ha realizado, tal y como se recoge en el apartado 2.2.8.3 del ISA, el estudio de los siete tipos de hábitats de interés comunitario inventariados en el municipio, describiendo su valor ecológico y su estado de conservación actual, con lo cual se ha podido evaluar la necesidad de clasificarlos como SR PN.

Únicamente los sectores urbanizables situados al norte del casco urbano (R1 y M1) coinciden territorialmente con un hábitat de interés comunitario prioritario, codificado como 6220 (áreas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*), sin embargo el estudio realizado concluye que el estado actual (cultivo de secano, pastizales, naves industriales, carretera comarcal) no se corresponde con los valores por los que fue inventariado y por ello no se propone su protección.

Afección a zonas con alto valor ecológico

Las NUM clasifican acertadamente como suelo rústico con protección natural el LIC, la dehesa y tres parcelas actualmente en repoblación forestal; sin embargo las conclusiones del diagnóstico indican que existen otras zonas de alto valor ecológico, algunas de las cuales coinciden con las inventariadas por presentar hábitats de interés comunitario, aunque actualmente en estado degradado pero que sin embargo poseen otros valores naturales distintos a los que dio lugar a su catalogación.

Pérdida de cubierta vegetal directa

La mayoría de los sectores urbanizables se sitúan en torno al actual casco urbano, sobre terrenos de carácter agrícola generalmente, y también sobre pequeñas huertas, terrenos baldíos y degradados cuya cubierta vegetal está conformada mayoritariamente por plantas silvestres herbáceas de carácter ruderal y arvense de amplia distribución.

Afección al arbolado de ribera

En el término municipal el arbolado de ribera se encuentra en buen estado de conservación conformando los sotos fluviales en los arroyos y regatos del río Tormes. Los sectores urbanizables no ocupan estas áreas ni tampoco las zonas de inundación histórica ni la servidumbre de arroyos y regatos de la red hidrológica. Su afección esta provocada por el vertido de aguas residuales sin tratar procedentes de los núcleos de población.



PAISAJE

Protección de los elementos característicos del paisaje

El paisaje de Alba de Tormes tiene cinco unidades paisajísticas: el curso fluvial y la ribera del río Tormes, los cultivos de secano en las llanuras de la cuenca sedimentaria, los cultivos de regadío, las zonas de monte adeshado y el propio núcleo urbano de Alba de Tormes. La protección del paisaje en cada una de estas unidades ha sido uno de los criterios fundamentales en la normativa de las NUM para todas las clases de suelo; por ello, la aplicación del planeamiento propuesto tendrá un efecto positivo tanto en lo que refiere al paisaje rural (clasificación como SR PN del LIC, los cauces, el monte de dehesa y las vías pecuarias; clasificación de SR con protección agropecuaria de la vega del río y clasificación de SR con protección cultural de los elementos de interés cultural y yacimientos arqueológicos), como al paisaje urbano (para el que se incluye una normativa específica para paliar los impactos paisajísticos debidos al crecimiento urbanístico en las laderas del casco urbano tanto dentro como fuera del Plan Especial de Protección).

Introducción de elementos extraños

Puesto que los nuevos crecimientos están proyectados en el entorno del casco urbano, la calidad paisajística del área afectada por dichos desarrollos se puede considerar baja debido a su fuerte antropización. La implantación de nuevas edificaciones (residenciales e industriales) podrá causar un impacto paisajístico permanente en función de los puntos y ángulos de visión una vez realizados los trabajos de nivelación del terreno. Especialmente se deben considerar los sectores urbanizables para uso residencial R1 y R6 por sus características topográficas y por su ubicación.

RED DE ÁREAS NATURALES NATURALES PROTEGIDAS

Protección del LIC Riberas del Tormes y afluentes (ES4150085)

Las NUM protegen el tramo del LIC coincidente con el término de Alba de Tormes mediante la clasificación como suelo rústico de protección natural (SR PN) del cauce (máxima avenida ordinaria) más una anchura de veinticinco metros a cada margen.

RIESGOS NATURALES

Consideración de los riesgos naturales en la planificación

Los principales riesgos naturales que pueden afectar al término de Alba de Tormes son de tipo hidrológico y geotécnico. Las NUM han considerado el riesgo de inundación por desbordamiento del río Tormes clasificando las zonas inundables como suelo rústico con protección especial (SR PE), por lo que ninguno de los sectores urbanizables se localiza en esta zona. Si bien las NUM no han considerado los riesgos geológicos por movimientos de ladera, una de estas zonas de mayor pendiente está clasificada como SR PN (monte de dehesa), mientras que las otras dos (paraje de Los



Pinos y ladera sur de la Mesa del Carpio) se proponen clasificar en este ISA con la misma categoría de suelo rústico (SR PN).

Afección al campamento de turismo

Al sur del casco de Alba de Tormes se localiza desde hace más de veinte años un campamento de turismo que ocupa una extensión de 2 Ha. aprox. toda su superficie se localiza dentro de la zona inundable del río Tormes según el proyecto *LINDE: Estudio y delimitación previa del DPH correspondiente a la 2ª fase* 2ª etapa del proyecto *LINDE. Cuenca hidrográfica del río Duero tramo 02SA3B entre la presa de Santa Teresa y Alba de Tormes*. No obstante, el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero no hace mención especial a esta implantación, cuya tramitación y consiguiente obtención de permisos, tanto de la CHD como de la Junta de Castilla y León se produjo hace mucho tiempo.

POBLACIÓN

Los principales efectos positivos originados por la aplicación de las NUM sobre la demografía consistirán en el aumento y/o mantenimiento de la población local incentivada tanto por el aumento de la oferta de vivienda y de la actividad industrial; aumentará la oferta de empleo debido a la demanda de mano de obra tanto en la fase de urbanización y edificación de los nuevos desarrollos como en la de instalación de nuevas empresas originando un notable incremento de la tasas de actividad.

TERRITORIO

Las NUM pretenden una mejora de la red viaria (accesos y conexiones) mediante la reserva de suelo para una variante que descongestione el tráfico en el casco urbano de Alba de Tormes, un aumento de la capacidad de acogida del municipio acorde con el crecimiento de la población previsto debido a la oferta de suelo residencial, la amplia superficie de suelo industrial y la creación de nuevos espacios libres públicos.

La clasificación de suelo rústico con protección de infraestructuras protege la red de carreteras y caminos de todo el término municipal.

Los nuevos desarrollos previstos implicarán un aumento de la demanda de los servicios públicos, fundamentalmente en relación a la dotación de agua potable, depuración de aguas residuales y recogida de residuos sólidos urbanos (RSU).

En relación a la capacidad municipal para abastecer a los nuevos desarrollos previstos, según el registro de aguas de la CHD, el abastecimiento de la localidad de Alba de Tormes a partir de la toma en el río Tormes otorga un caudal medio equivalente a 45 l/s y un volumen máximo anual de 1.419.120 m³. De acuerdo con los datos de dicho organismo y considerando una dotación de 190l /hab. día, se estima que el consumo actual de municipio es de 11,5l/seg., de lo que se deduce que se dispone actualmente de un volumen de agua de 1.056.456 m³ suficiente para abastecer una población de aproximadamente 15.200 habitantes (muy superior a los 4.209 habitantes previstos como ocupantes de los nuevos crecimientos), por lo cual, independientemente del consumo de los desarrollos industriales, se puede asegurar



24 MAY 2013

que el caudal disponible de agua para abastecimiento es suficiente igualmente habrá que considerar la capacidad de la ETAP para tratar el agua necesaria para el consumo humano.

El impacto causado por el actual vertido de las aguas residuales sin tratar se vería multiplicado al añadir el procedente de los nuevos desarrollos. Las industrias a instalar pueden dar lugar a un tipo de vertido que dificulte o impida el funcionamiento de la EDAR proyectada al sur de los sectores industriales.

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Si bien las NUM clasifican la superficie ocupada por los derechos mineros vigentes dentro del término municipal con la categoría de suelo rústico de actividades extractivas, el documento aprobado inicialmente no incluye el territorio que dentro del término coincide con el permiso de investigación de recursos de la sección C), cuarzo metalúrgico, denominado MARTINAMOR, lo cual se ha subsanado en el plano P1 incluido en la presente Memoria Ambiental y en el cuadro de superficies, lo cual deberá ser subsanado en el documento para la aprobación definitiva de las NUM.

PATRIMONIO CULTURAL

Uno de los efectos más positivos que dará lugar la aplicación de las NUM es la protección del importante patrimonio cultural de Alba de Tormes.

Para la protección del patrimonio cultural vinculado a ciertas zonas del casco de Alba de Tormes se establece la delimitación de un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH), según fue declarado por el Acuerdo 69/2012 de 16 de agosto de la Junta de Castilla y León, así como los criterios para la redacción de dicho PEPCH. Se ha clasificado como suelo rústico con protección cultural todos aquellos yacimientos arqueológicos inventariados y elementos de interés cultural presentes por el resto del territorio.

Además, las NUM han establecido una ordenanza para la protección general del patrimonio, cuyo fin es disponer las medidas necesarias para la adecuada documentación, protección, investigación, defensa y conservación del patrimonio cultural de todo el término municipal de Alba de Tormes.

Se han clasificado como suelo rústico con protección natural (SR PN) el trazado y anchura de todas las vías pecuarias que discurren por Alba de Tormes según su descripción en el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias de Alba de Tormes (O.M. de 25 de febrero de 1958), el Proyecto de Modificación de las vías pecuarias de Alba de Tormes (O.M. de 4 de diciembre de 1970) y en el Proyecto de Concentración Parcelaria de Alba de Tormes; Futuro Trazado de las Vías Pecuarias de Alba de Tormes.



IV. EVALUACIÓN DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS, DE LOS INFORMES SECTORIALES Y DE LAS ALEGACIONES.

IV.1. RESULTADO DE LA FASE DE CONSULTAS (ARTÍCULO 10 DE LA LEY 9/2006).

A) INFORME DEL RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ISA.

Las Normas Urbanísticas Municipales, así como el Informe de Sostenibilidad fueron sometidos a información pública por un plazo de al menos dos meses, siguiendo las normas vigentes de publicación para este tipo de documentos.

No hubo alegaciones al ISA procedentes de personas físicas o jurídicas de carácter privado.

B) INFORME DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS ESPECÍFICAS DEL ISA.

Consejería de Agricultura y Ganadería.- Realiza una serie de consideraciones relativas a los terrenos de regadío, las industrias agrarias, el Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, las explotaciones de ganado porcino, la parcela mínima de cultivo y las condiciones de edificación de naves agrícolas.

Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.- En escrito de fecha 3 de abril de 2013 informa favorablemente la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales y Plan de Especial de Protección del Casco Histórico de Alba de Tormes.

Agencia de Protección Civil y Consumo.- Como se expresa en el propio informe, el riesgo poblacional de inundación está clasificado como bajo. Por otra parte, como ya se observaba en el informe de la Confederación Hidrográfica, no se clasifica más suelo urbano ni suelo urbanizable que pudiera estar afectado por dicho riesgo. Otro tipo de riesgos no han sido comunicados al promotor procedentes del trámite ambiental que pudieran tener trascendencia en la clasificación de suelo.

Servicio Territorial de Medio Ambiente.- Considera muy acertada la alternativa escogida como propuesta de clasificación del suelo, si bien hace algunas matizaciones que deben ser reflejadas en las NUM:

-se considera conveniente incluir también en suelo rústico con protección natural la parcela 5219 del polígono 505, por tratarse de un encinar joven bien regenerado.

-se debe repasar el trazado de las vías pecuarias, contrastando el que figura en el plano de clasificación de suelo con una ortofoto que adjunta. Se recomienda que los tramos de vías pecuarias colindantes con sectores urbanizables (R1, M1, M2, R3, R4A, R7, AI5, AI4 y R6), sean incluidos dentro de los sistemas generales, manteniendo su anchura y los usos compatibles según la legislación sectorial de vías pecuarias. La colindancia se reflejará en las fichas de cada sector.

El promotor indica que modificarán las NUM atendiendo a los criterios y recomendaciones de este informe procedente del trámite ambiental.

Dirección General del Medio Natural.- Se consideran ambientalmente positivos algunos de los cambios efectuados respecto del avance, como es la supresión del sector UBZ-AR1. Sin embargo, entiende no justificada suficientemente la propuesta



global de nuevos desarrollos urbanos, pues la suma de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se eleva a 120 ha, superficie muy similar al conjunto del suelo urbano consolidado (126 ha), aunque reconoce que ninguno de los sectores previstos afecta a zonas sensibles desde el punto de vista medioambiental, más allá de lo ya detectado en el ISA.

En cuanto al suelo rústico, avisa de la posible afección de determinadas actividades sobre la zona protegida de la Red Natura 2000, es decir el LIC de las márgenes del río Tormes. Especialmente cita la piscifactoría, el campamento de turismo y las concesiones para actividades extractivas. En estas zonas, además de las clasificadas como suelo rústico con protección especial y suelo rústico con protección agropecuaria, la normativa reguladora de las NUM debe remitir al preceptivo informe por parte de la Consejería de Medio Ambiente de forma previa al otorgamiento de licencias. Asimismo, advierte cierta contradicción en la compatibilidad de actividades extractivas con la protección agropecuaria, según el RUCyL.

El promotor indica que la suma de las superficies de suelo urbano y urbanizable no representa más que alrededor del 4% del total municipal.

Las NUM pueden recoger en la normativa la necesidad de solicitar informe previo a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente para conceder licencia en todos aquellos lugares que puedan afectar al LIC. En las NUM aprobadas inicialmente el equipo redactor ha sido consciente de que podía existir una cierta contradicción entre la protección agropecuaria de la vega de regadío y el suelo rústico con actividades extractivas que coincide en parte con ella. Sin embargo, esta contradicción viene dada por hechos previos que en sí mismos son contradictorios: la existencia de una gran superficie de regadío en la que el Estado ha hecho concesiones de explotación minera, creando unos derechos que pueden llegar a chocar con la permanencia de otras actividades, como es la agrícola, e incluso afectar y ser afectados a la protección natural propia del LIC, tal y como está delimitado.

IV.2. RESULTADO DE LA FASE DE CONSULTAS SEGÚN EL ARTÍCULO 15.3. DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008.

El artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, establece que en la fase de consultas deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento, de conformidad con su legislación reguladora:

- a) El de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.
- b) El de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.



Confederación Hidrográfica del Duero.- Informa favorablemente las NUM siempre que se cumplan los condicionantes establecidos en su informe de 1 de junio de 2011 relativos a las obras en zonas de policía en determinados sectores de SUNC y SUR, ampliación o modificación de las instalaciones de depuración de aguas actuales conforme se vayan desarrollando los sectores previstos y solucionar los vertidos sin depurar del núcleo de Amatos de Alba.

Servicio Territorial de Fomento.- Con respecto a las carreteras CL-510 y SA-114, cuyo titular es la Junta de Castilla y León, informa favorablemente las NUM siempre que en la aprobación definitiva se incluyan las condiciones de su informe relativas al Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.

Diputación de Salamanca.- Informa favorablemente las NUM en relación con las carreteras CV- 60, CV-40, CV-39, CV-45, DSA-107 y DSA-110.

V.-DETERMINACIONES A INCLUIR EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

Las NUM de Alba de Tormes, al establecer el marco normativo para la autorización de proyectos en materias relacionadas con el urbanismo y la ordenación del territorio, se han sometido al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, que ha sido desarrollado correctamente desde el punto de vista formal en todas su fases, según lo dispone la Ley 9/2006, de 28 de abril.

Conforme al artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, la Memoria Ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan. La Memoria Ambiental es preceptiva y se tendrá en cuenta en el plan o programa antes de su aprobación definitiva. Las NUM de Alba de Tormes deberán dar traslado a las medidas y actuaciones propuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, al contenido especificado en los informes sectoriales resultantes de la fase de consultas y a las condiciones que se señalen en este apartado de la Memoria Ambiental.

El ISA de las NUM de Alba de Tormes ha sido elaborado por el órgano promotor siguiendo las especificaciones y contenidos detallados por el órgano ambiental en el Documento de Referencia, dando como resultado un documento técnico ajustado a las características geográficas generales y a los valores ambientales presentes en el término municipal.

No obstante, las cifras de planeamiento general en la categorización del suelo del término expuestos en el ISA no coinciden con las propuestas en la Memoria Vinculante de las NUM, por lo que se deberá revisar el ISA y actualizarlo.

Una vez corregido, el ISA deberá servir de ayuda en la toma de decisiones y será incorporado plenamente a las NUM especialmente lo referente a las propuestas a incluir en el plan señaladas en el apartado II.2. de la presente Memoria Ambiental, junto con las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier efecto significativo en el medio ambiente por la aplicación de las NUM, recogidas en el apartado 7 del ISA.

Las NUM incluyen dentro del Suelo Rústico con Protección Natural la superficie comprendida en el LIC "Riberas del río Tormes y afluentes" (ES4150085) a su paso por el término municipal, todos los cauces públicos más su franja de servidumbre, las vías pecuarias y terrenos forestales adhesados situados al norte y al suroeste del



término municipal. En esta protección quedan incorporados los hábitats de interés comunitario con mejor grado de conservación presentes en el término municipal, de acuerdo con lo establecido en el ISA.

En concordancia con lo establecido en el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, que consta en el expediente, la superficie de Suelo Rústico con Protección Natural (Dehesa y Hábitats) SRPN situada al suroeste del término, deberá ampliarse abarcando por su zona norte la parcela 5219 del polígono 505, por tratarse de un encinar joven bien regenerado y colindante con el citado SRPN.

En cuanto al modelo territorial planteado, aún cuando se ha suprimido el sector de suelo urbanizable "UBZ-AR1" de acuerdo con lo señalado en el Documento de Referencia, resulta expansivo, si bien no cabe esperar afecciones derivadas del desarrollo de los sectores planteados a la Red Natura 2000, teniendo especial precaución con la depuración de los vertidos generados por las nuevas áreas urbanizables.

La normativa reguladora del régimen de suelo rústico deberá incluir que en la tramitación de los proyectos que se desarrollen en Suelo Rústico con Protección Natural (zona LIC) deberá solicitarse el Informe de Evaluación de las Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) a la Dirección General con competencias en materia de espacios naturales, de forma previa al otorgamiento de la licencia, con objeto de evaluar la compatibilidad de cada uso promovido con la conservación de los valores naturales que motivaron la inclusión de los lugares en Red Natura 2000.

La solicitud de este informe, de acuerdo con lo expresado por la Dirección General del Medio Natural, se deberá extender a los proyectos promovidos en las siguientes categorías de suelo que estén colindantes a la zona LIC: Suelo Rústico de Actividades Extractivas, Área destinada a la actividad de piscifactoría, Área destinada a la actividad de campamento de turismo, Suelo Rústico con Protección Especial y Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (Regadío).

Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación detallada de los sectores de Suelo Urbanizable residencial deberán someterse al procedimiento establecido en la Sección 2ª del Capítulo II del RDL 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, al estar incluidos en su Anexo II.

Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación detallada de los sectores de Suelo Urbanizable industrial deberán someterse al procedimiento establecido en la Sección 1ª del Capítulo II del citado RDL 1/2008, de 11 de enero, al estar incluidos en el Anexo IV de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Excepto para los sectores denominados UBZ-AI4 y UBZ-I2 que se encuentran no colindantes a suelo urbano o urbanizable residencial, los respectivos Estudios de Impacto Ambiental de los demás Planes Parciales de los sectores de Suelo Urbanizable industrial incluirán el proyecto acústico establecido en el Anexo VII de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

Igualmente, entre sus determinaciones finales, esta Memoria Ambiental asume las apreciaciones y condiciones incluidas por los informes sectoriales correspondientes a las Administraciones competentes en materia de infraestructuras, en los términos descritos en su apartado IV, relativo al resultado de la fase de consultas. Estos informes, conforme al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, serán determinantes para el contenido de las NUM, que sólo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente



Es copia fiel y concuerda
con su original

24 MAY 2013

APROBACIÓN DE LAS NUM

La propuesta de NUM que se apruebe en el desarrollo del trámite urbanístico deberá tener en cuenta las determinaciones recogidas en esta Memoria y las modificaciones que se deriven de las alegaciones consideradas.

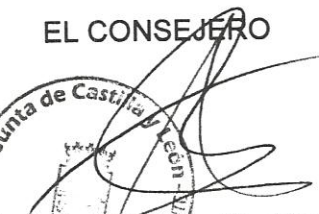
PUBLICIDAD

Siguiendo el artículo 14 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, una vez aprobadas las NUM, existirá a disposición del público un ejemplar de:

- a) Las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes.
- b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos:
 - 1º De qué manera se han integrado en el plan los aspectos ambientales.
 - 2º Cómo se ha tomado en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental, los resultados de las consultas, la Memoria Ambiental, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
- c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.
- d) Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los dos puntos anteriores.

Valladolid, 20 de mayo de 2013

EL CONSEJERO


Fdo: Antonio Silvan Rodríguez



DOCUMENTO Nº 4.- MEMORIA VINCULANTE.

4.1. Relación de objetivos y propuestas de ordenación.-

1. Modelo territorial.-

- a) La nueva clasificación del suelo deberá estar ajustada a la vocación de los terrenos, a su interés social y a las características del entorno, según la legislación básica del suelo y su aplicación en Castilla y León a través de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y el Decreto 45/2009 que modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En este último, su artículo 27 establece los criterios de clasificación. En primer lugar, la cantidad de suelo urbanizable tiene que justificarse por la demanda probable para usos residenciales, dotacionales o productivos, que, en todo caso, tendrá los límites contenidos en el artículo 81.2 del RUCyL, el primero cualitativo, según el cual no se pueden generar nuevos núcleos de población ni modificar los existentes si se compromete o perjudica la capacidad y funcionalidad de las redes y servicios de interés general, y el segundo cuantitativo, por cuanto al menos el 50% de la suma de las viviendas existentes y las previstas en el nuevo planeamiento deben situarse en suelo urbano. En el caso de Alba de Tormes, la demanda probable debe ajustarse al moderado crecimiento que se ha demostrado en los últimos años, que debe situarse esencialmente en aquellos lugares que faciliten la continuidad y eficacia de los servicios existentes, en especial los desagües y el drenaje, así como el abastecimiento de agua y la facilidad de unión con la trama viaria existente. Estos lugares se sitúan fundamentalmente a la franja norte, debiéndose limitar al mínimo en los bordes sur y sureste y en la orilla izquierda del río Tormes, donde en todo caso se impondrán las cargas de sistemas generales necesarios para solucionar el abastecimiento, el desagüe y la depuración y especialmente estos últimos en la franja sureste de la orilla derecha, que carece de cota suficiente para conectar con la depuradora actualmente en servicio.
- b) La ordenación del municipio debe propiciar zonas urbanas razonablemente compactas y variadas, una adecuada protección y pervivencia de los terrenos de naturaleza rústica y una zona de transición entre ambas, donde se establezcan medidas que eviten que este espacio sólo sirva como zona meramente especulativa por expectativas de desarrollo urbanístico. En este sentido se propone no clasificar como urbanizables los sectores previstos en las Normas Subsidiarias o en sus modificaciones que todavía no se hayan desarrollado y que no estén en contacto con los núcleos existentes. Se limitan a dos casos: un sector colindante con el límite oeste del término municipal y otro, el denominado UBZ-AR1 en el avance, que además ha sido objeto de denegación de aprobación definitiva en la sesión de noviembre de 2009 de la Comisión Territorial de Urbanismo. Sobre este último, el Ayuntamiento ha tomado la decisión de eliminarlo, dado el resultado de la tramitación de la modificación

y, sobre todo, la aplicación del artículo 27 del RUCyL. Como, a pesar de estas condiciones negativas de entrada, el Ayuntamiento persiste en su idea de acoger aquellas iniciativas en la margen izquierda del río que sean viables desde el punto de vista de la legalidad formal, deben disponerse los medios de planeamiento suficientes, no sólo para que se cumpla la legislación urbanística vigente desde el punto de vista formal, sino que antes de proceder a llevar a cabo esos nuevos desarrollos, deben estar solventados de hecho todos los problemas que dichas iniciativas plantean en el ámbito municipal: conexión con los sistemas generales de infraestructuras de todo tipo, así como asegurar los accesos y que éstos no perturben ni empeoren el funcionamiento de los sistemas de movilidad actualmente existentes. También deben estimarse los costes de estas implantaciones y su financiación, que debe ser eminentemente privada, con cargo a los promotores de los nuevos desarrollos propuestos, por ser los que provocan las nuevas necesidades.

- c) Debe garantizarse la protección del medio ambiente y del patrimonio natural como recurso territorial y turístico, sin menoscabo de su conservación. Para ello se propone conservar básicamente los niveles de protección del suelo rústico contenidos en el avance.
- d) Deben preverse los medios necesarios para garantizar la descongestión del tráfico rodado existente, tanto en las redes exteriores como interiores. Se propondrá la protección de una franja para una variante, que alivie el actual tráfico de paso y de acceso a la población que inevitablemente circula en la actualidad por el único y antiguo puente sobre el Tormes. En cuanto a la circulación interna, se profundizará sobre el esquema que se refleja en el plano de estructura urbana del avance.
- e) Se considera relevante por el Documento de Referencia proteger el paisaje agrario de regadío en el tercio meridional del municipio, tal como se hace en el avance, mediante la categoría de suelo rústico con protección agropecuaria.

2. Áreas naturales.-

- a) Se clasificarán como suelo rústico de protección natural los hábitat y elementos más importantes del término municipal, en concreto los Lugares de Interés Comunitario, los restos de la dehesa de encina y los hábitat de interés comunitario vinculados a ecosistemas fluviales, incentivando la protección y conservación de cauces de agua y bordes de parcela con el mantenimiento y nuevas plantaciones de setos, sebes y plantaciones arbóreas.
- b) Se minimizarán los efectos indirectos que la expansión urbana pueda provocar en los recursos naturales a través de su valoración mediante los Estudios de Impacto Ambiental que deberán tramitarse en todos aquellos nuevos desarrollos con incidencia en dichos recursos.

- c) Se desarrollará la normativa precisa, tanto en el texto como gráficamente sobre las previsiones establecidas en el avance como documento de inicio del trámite ambiental, dentro de la categoría de protección natural de los terrenos afectados por los espacios de la Red Natura 2000, teniendo en cuenta los requerimientos legales a que están sujetos (Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad).
- d) Las superficies forestales y de monte no arboladas contarán con una protección adecuada a su situación actual y las posibilidades de restauración y recuperación del hábitat de la dehesa, en cumplimiento la Ley 3/2009 de Montes de Castilla y León.

3. Gestión del agua.- Las consideraciones del Documento de Referencia se complementan con el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero que ha tenido entrada en el Ayuntamiento el 4 de diciembre de 2009 y remitido al equipo redactor con registro de salida el 21 de diciembre.

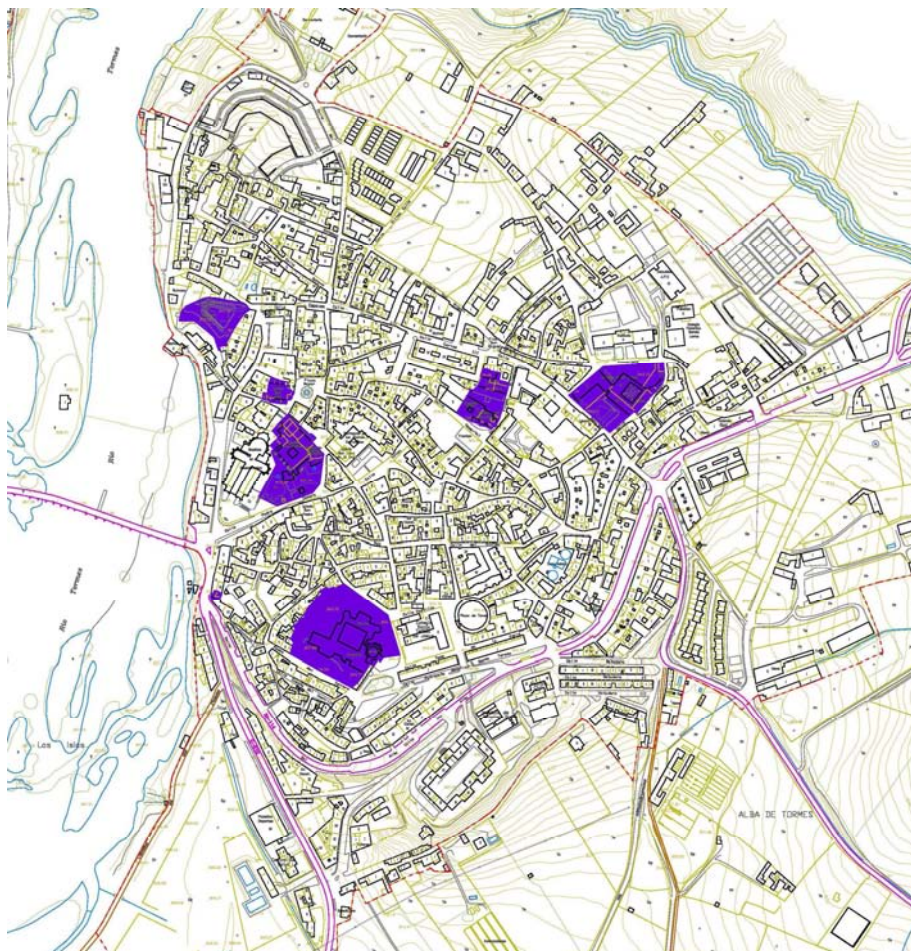
a) Debe garantizarse la capacidad del suministro de agua ajustada a la demanda residencial prevista en el municipio. El Organismo de cuenca establece unas necesidades actuales de 190 litros por habitante y día, lo que proporciona un caudal mínimo de 11,5 litros por segundo para una población algo superior a los 5200 habitantes, asegurando que sólo con la toma del río Tormes es suficiente. No obstante, no se pronuncia sobre la capacidad de suministro hasta no conocer las necesidades derivadas del incremento de población correspondientes a las previsiones del nuevo planeamiento general. No parece éste uno de los problemas fundamentales, pues teniendo el río como principal elemento suministrador, no debería producirse dificultades de suministro para un crecimiento modesto como el previsible. Otra cosa es la falta de coordinación en las redes internas, especialmente entre las orillas izquierda y derecha del núcleo principal. Para mejorar esta situación debería establecerse una gestión integrada de la orilla izquierda, aunque fuera independiente, con el objetivo de que pudiera unirse a la parte mayoritaria de la orilla derecha a través del nuevo puente de la variante prevista. No obstante, para la situación actual e incluso para el crecimiento previsto, son suficientes, con ciertos refuerzos puntuales, los servicios existentes compartidos con el municipio de Terradillos: abastecimiento de agua y depuración, con una nueva EDAR construida recientemente.

b) La calidad del agua debe ser adecuada para cada uso concreto, por lo que en las normas de urbanización se fomentará la reutilización y reciclaje, sobre todo en los nuevos desarrollos.

- c) Las infraestructuras de saneamiento deberán contar las condiciones necesarias para el incremento de la demanda, exigiendo a los nuevos desarrollos la previsión de las conexiones con las redes generales y el reforzamiento de éstas si fuera necesario, estableciéndolo explícitamente en la normativa general y en la específica de cada sector.
 - d) Se deberán prever los medios de depuración proporcionales al incremento esperado, por lo que deberá establecerse un sistema integrado minimizando el número de estaciones depuradoras. Por este motivo, no deberá sobrecargarse el desarrollo urbano en aquellas áreas con dificultades de acceso a los actuales sistemas; si se opta por desarrollar la margen izquierda del río Tormes, se deberá seguir la estrategia prevista en las Normas, mediante la adopción de medidas de obtención de suelo para estos fines. El informe de Confederación Hidrográfica detecta problemas de vertidos no controlados en núcleos menores, especialmente Torrejón de Alba y Amatos de Alba, aunque en el transcurso de la tramitación de estas Normas se han ejecutado las obras de las EDAR de estos núcleos y de la orilla izquierda del río, aunque la urbanización “Balcones de Alba” y la residencia de ancianos, ambas actuaciones procedentes de sendos planes parciales, tienen depuración propia.
 - e) El Dominio Público Hidráulico se protege mediante la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural, además de que para la franja de 100 metros de Policía se establece una protección especial que refuerza la anterior que para los cauces menores o estacionales resulta suficiente en este nivel de planeamiento general. En cuanto a las zonas inundables del río Tormes, en el avance y en el presente documento se han utilizado los estudios facilitados al equipo redactor por la propia Confederación, de modo que se protegen los terrenos con la categoría de protección especial con distinta intensidad según estuvieran afectados por la avenida ordinaria, de 100 o de 500 años. No obstante, tal como dice el informe de Confederación, será necesario que los responsables de los proyectos concretos de nuevos desarrollos urbanos afectados por cauces públicos elaboren los correspondientes estudios hidrológico-hidráulicos, cuestión que se reflejará en la normativa de las presentes Normas.
4. Patrimonio cultural.- A decir del Documento de Referencia, el Documento de Iniciación, del que forma parte el Avance, *reconoce con gran acierto el valor y significación del patrimonio cultural vinculado al espacio edificado en ciertas*

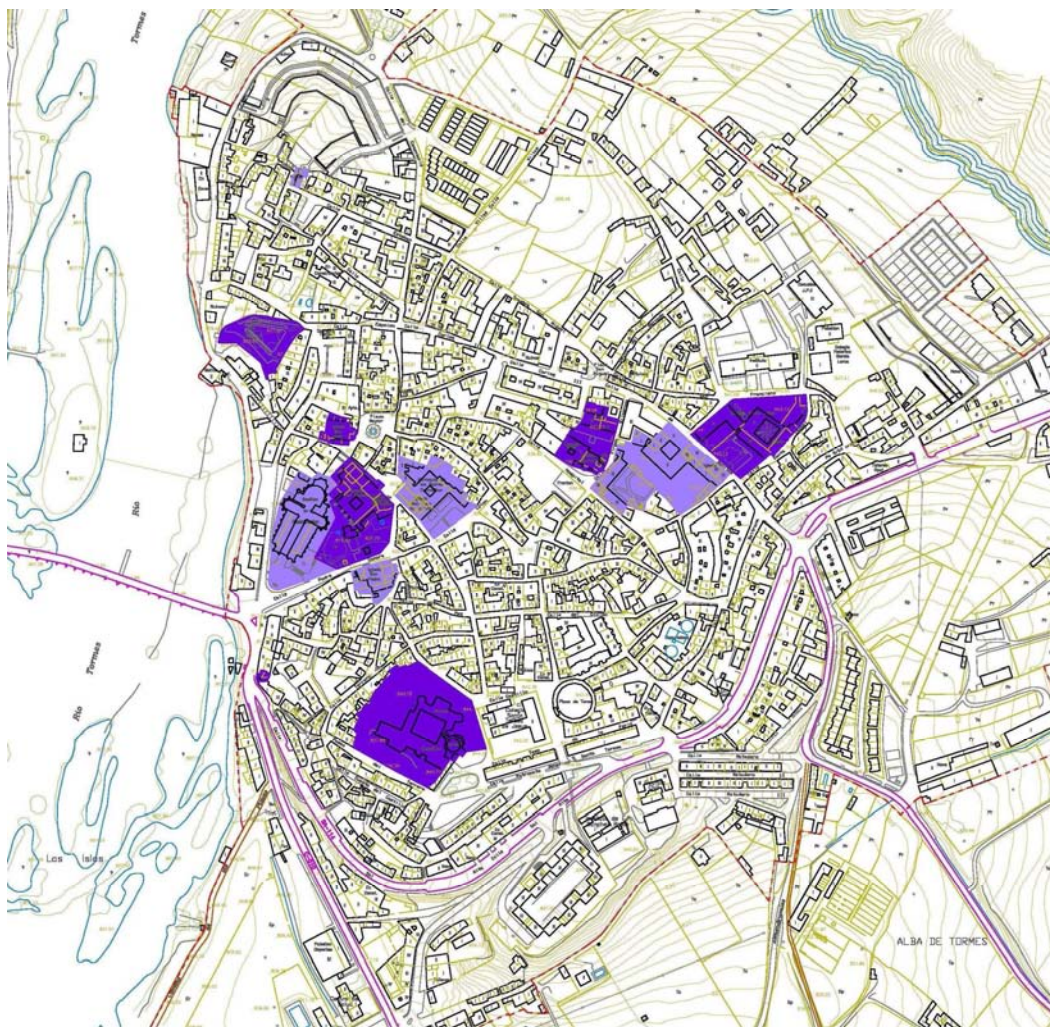
zonas del casco urbano de Alba de Tormes y la necesidad de incorporarlo correctamente al planeamiento urbanístico para su protección, más aún teniendo en cuenta la intención del Ayuntamiento de la incoación de Conjunto Histórico y del consecuente Plan Especial de Protección que llevaría asociado. Parece, por tanto, que el planteamiento metodológico que se hacía en el avance puede y debe incorporarse al presente documento definitivo, con la modificación en la delimitación del conjunto que ha introducido la Consejería de Cultura después de estudiar la posible incoación e incorporada en la Declaración de 2012. Así pues, la metodología del avance se introduce a continuación en la Memoria Vinculante con el fin de justificar los objetivos del planeamiento en suelo urbano consolidado, que en el recinto delimitado para el Conjunto Histórico contará con la ordenación detallada del mismo dentro de las presentes Normas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento tramite en el momento que considere oportuno un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico propiamente dicho.

La metodología empleada para llegar a la propuesta definitiva de las Normas, justificada en todo lo expresado hasta este momento, es partir de la base de la consideración prioritaria del patrimonio cultural en suelo urbano para desarrollar sus futuras determinaciones de planeamiento urbanístico y de los diversos elementos de importancia en suelo rústico para establecer las distintas protecciones. A continuación se explica gráficamente esta metodología en suelo urbano:



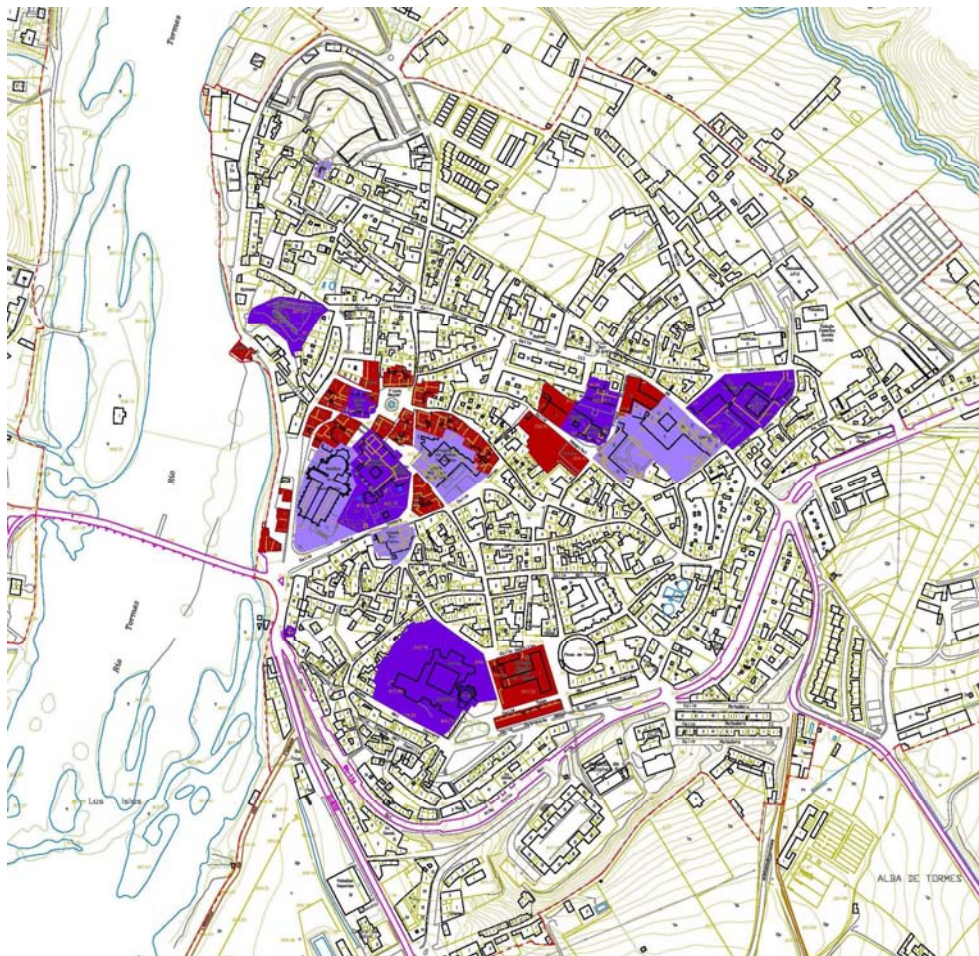
1. PARCELAS CON BIC

En este plano se insertan simplemente todas las parcelas que contienen una construcción con declaración genérica o específica de Bien de Interés Cultural, con el fin de comprobar su peso en el núcleo urbano.



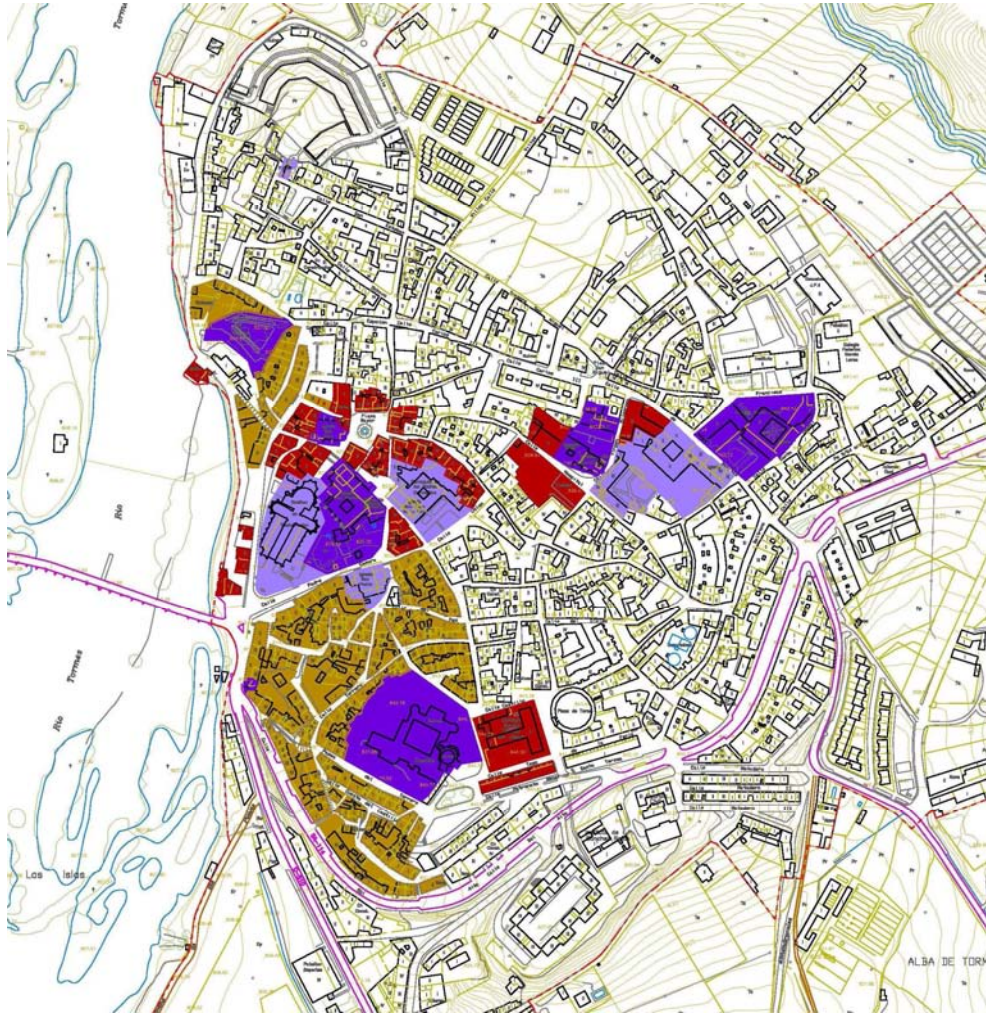
2. BIC+MONUMENTOS

Se añaden las parcelas que contengan edificios de carácter monumental, aunque no estuvieran declarados BIC. Con este conjunto se establecen los focos patrimoniales que producen su influencia sobre el resto del casco urbano.



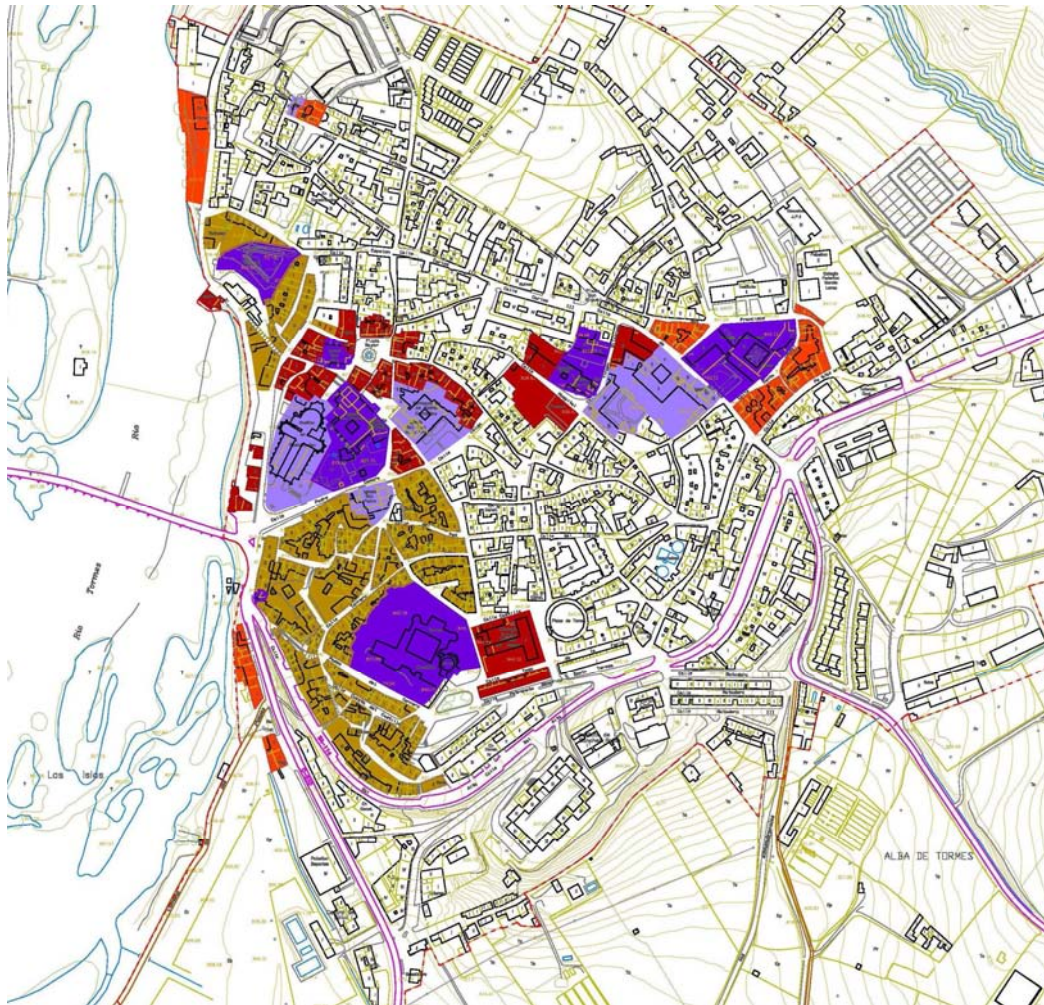
3. BIC+MONUMENTOS+PARCELAS CON INFLUENCIA DIRECTA

Se identifican las parcelas directamente afectadas por los elementos más importantes del patrimonio, por colindancia o proximidad, de modo que la normativa sea la adecuada para la preservación del ambiente urbano de su entorno. Todas ellas se encuentran en el territorio que se puede entender como casco tradicional en origen.



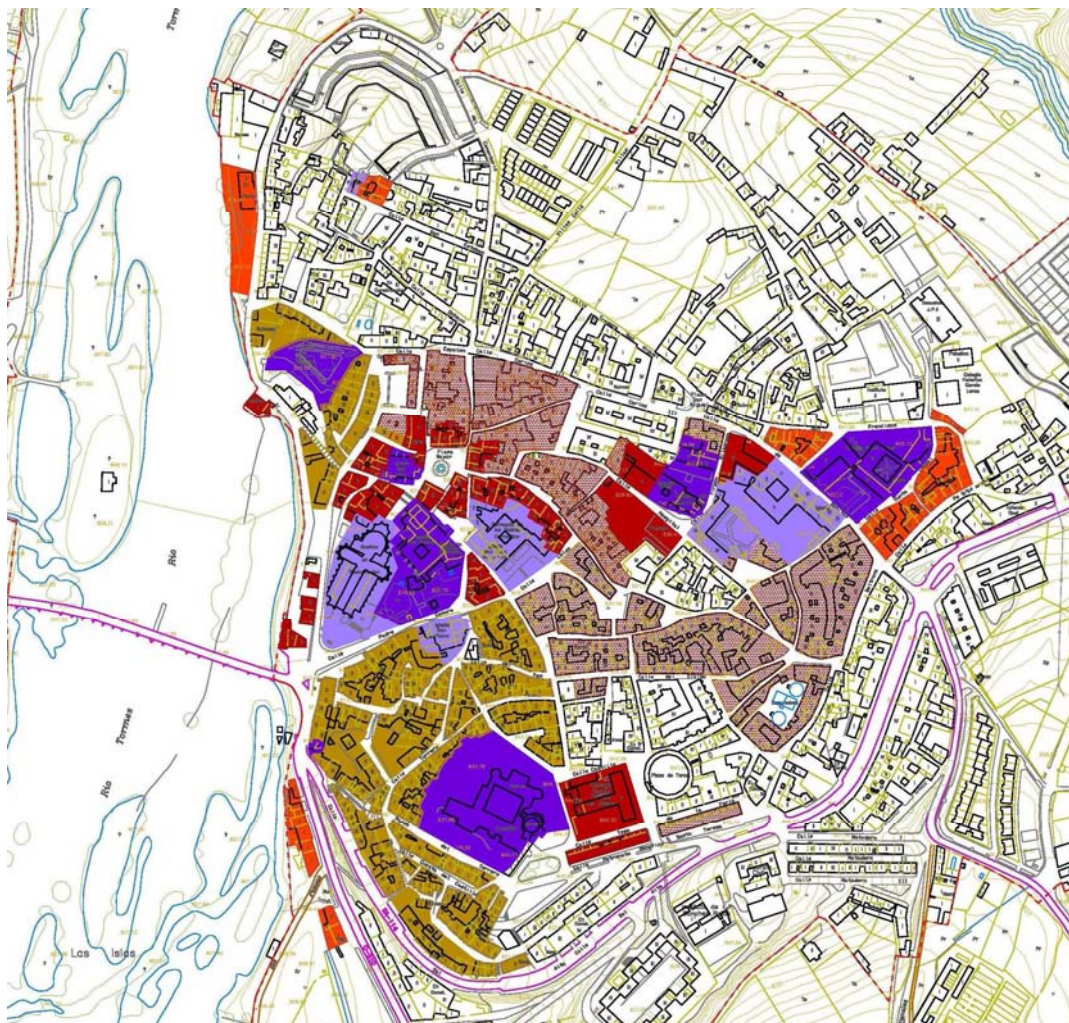
4. BIC+MONUMENTOS+PARCELAS CON INFLUENCIA DIRECTA+PARCELAS CON INFLUENCIA EN LADERAS

Las parcelas situadas en zonas de ladera con fuerte pendiente son especialmente sensibles respecto de las vistas y el paisaje que puedan afectar al patrimonio. Siguen encontrándose en el casco tradicional.



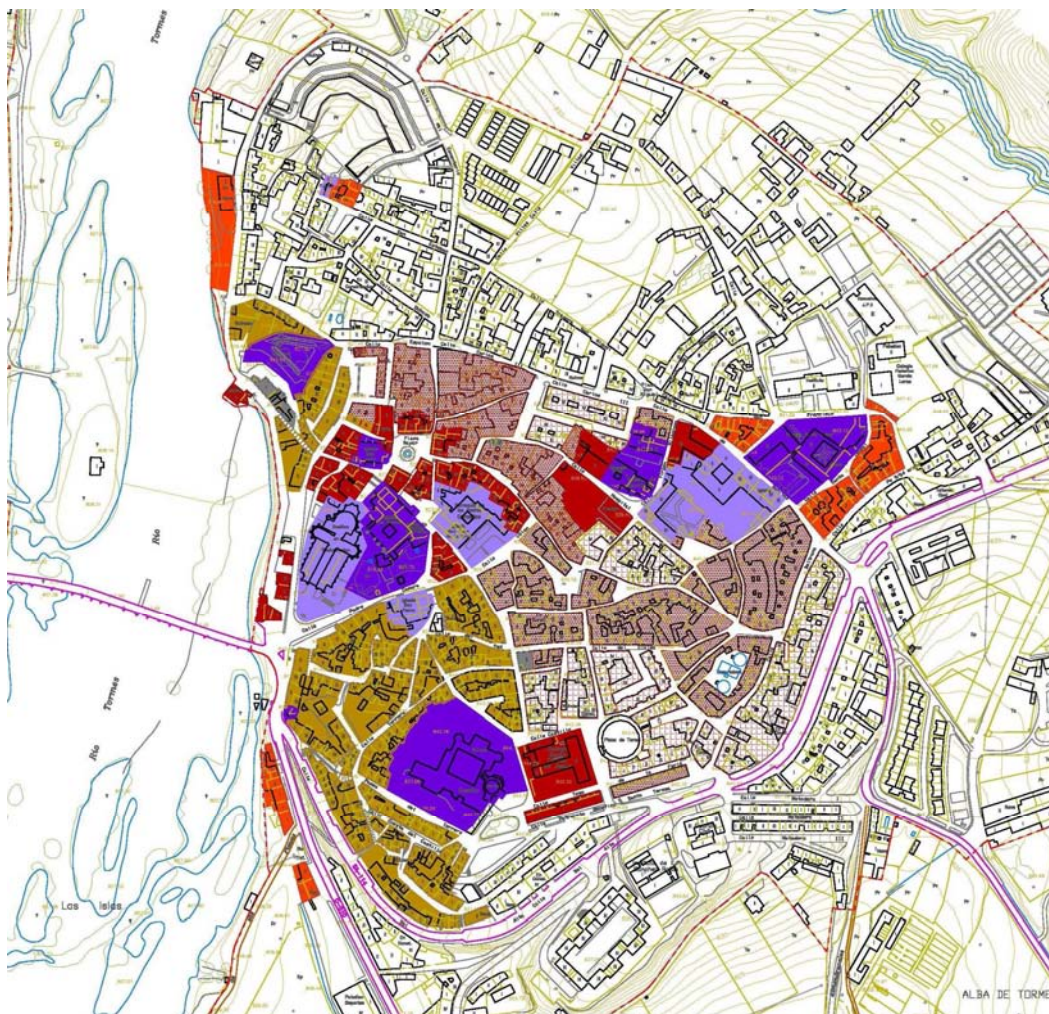
5. BIC+MONUMENTOS+PARCELAS CON INFLUENCIA DIRECTA+PARCELAS CON INFLUENCIA EN LADERAS+PARCELAS CON INFLUENCIA EN ENSANCHE

En zonas que pudieran entenderse como primer ensanche unas pocas parcelas guardan relación de proximidad con el patrimonio cultural, en especial las que se sitúan en la orilla del río pueden influir en el paisaje general del conjunto urbano.



6. BIC+MONUMENTOS+PARCELAS CON INFLUENCIA DIRECTA+PARCELAS CON INFLUENCIA EN LADERAS+PARCELAS CON INFLUENCIA EN ENSANCHE+PARCELAS DE CASCO HISTÓRICO CON MENOR RECONSTRUCCIÓN

En esta etapa se añaden las parcelas del casco tradicional que todavía no han sido totalmente reconstruidas, por lo que tienen alguna posibilidad de ser tratadas de forma que no sigan contribuyendo a la desaparición del ambiente urbano que debe acompañar los edificios monumentales.



7. BIC+MONUMENTOS+PARCELAS CON INFLUENCIA DIRECTA+PARCELAS CON INFLUENCIA EN LADERAS+PARCELAS CON INFLUENCIA EN ENSANCHE+PARCELAS DE CASCO HISTÓRICO CON MENOR RECONSTRUCCIÓN+MANZANAS MUY RECONSTRUIDAS

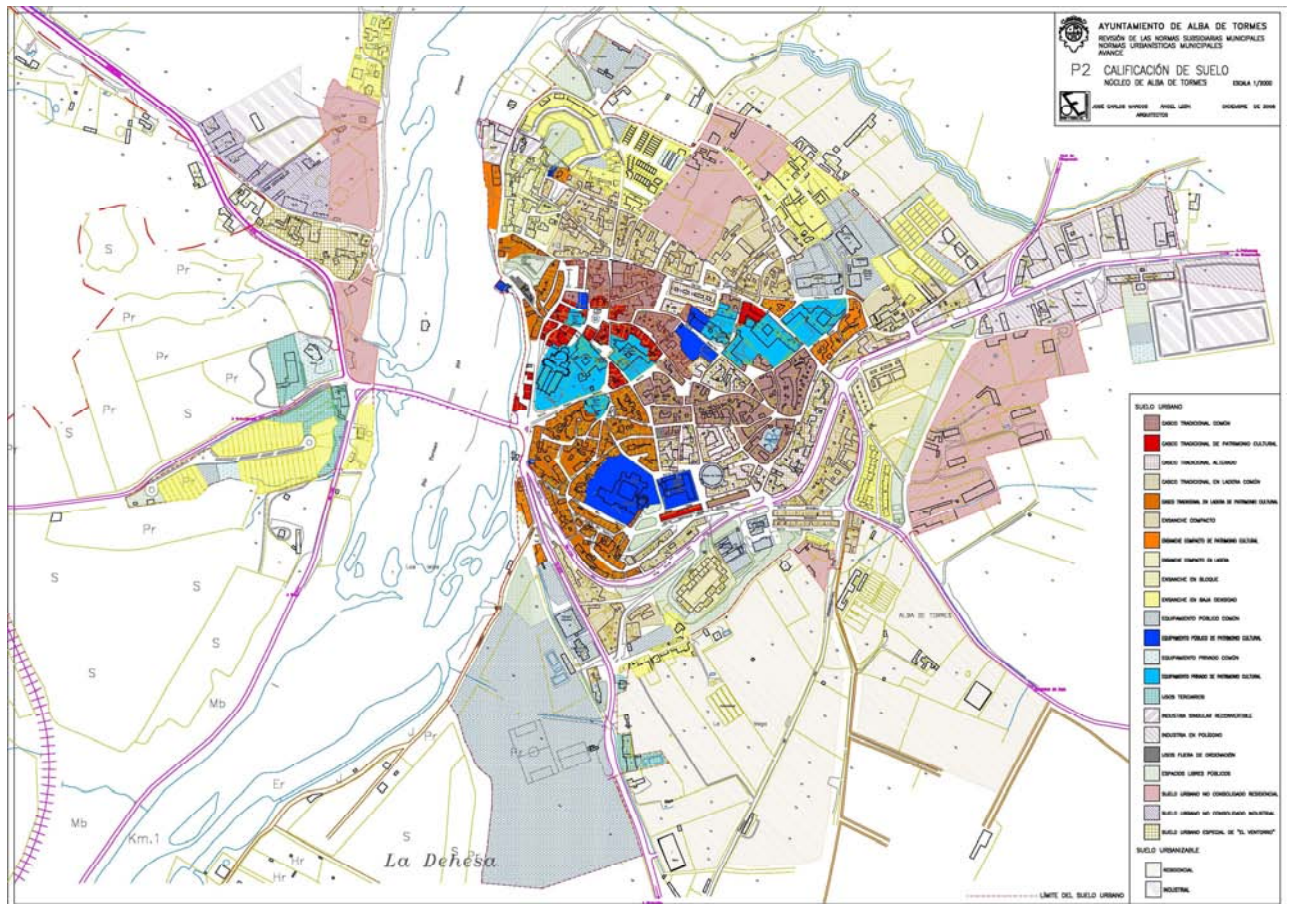
El resto de las manzanas del casco tradicional se encuentran en la actualidad renovadas en casi un cien por cien de las parcelas que las componen, por lo que poco se puede hacer con ellas. Lo poco que queda por renovar se podrá adaptar a la media de lo existente.

Hasta aquí se ha analizado el núcleo Este, a la orilla derecha del río, porque se trata del que contiene el 90 ó 95% de todo el núcleo principal y prácticamente todo el Conjunto Histórico. En cuanto el núcleo Oeste, a la orilla izquierda del río, se transcribe a continuación lo expresado en el Análisis y Diagnóstico de las presentes NUM:

Es evidente que el núcleo más tradicional ha sido siempre el Núcleo Este en gran parte porque el origen histórico de Alba de Tormes es el de una villa fortificada, por lo que es lógico, desde un punto de vista militar, que era necesario aprovechar la orilla escarpada a la derecha del río para situar la muralla, utilizando el propio río como foso natural. De esta manera, el

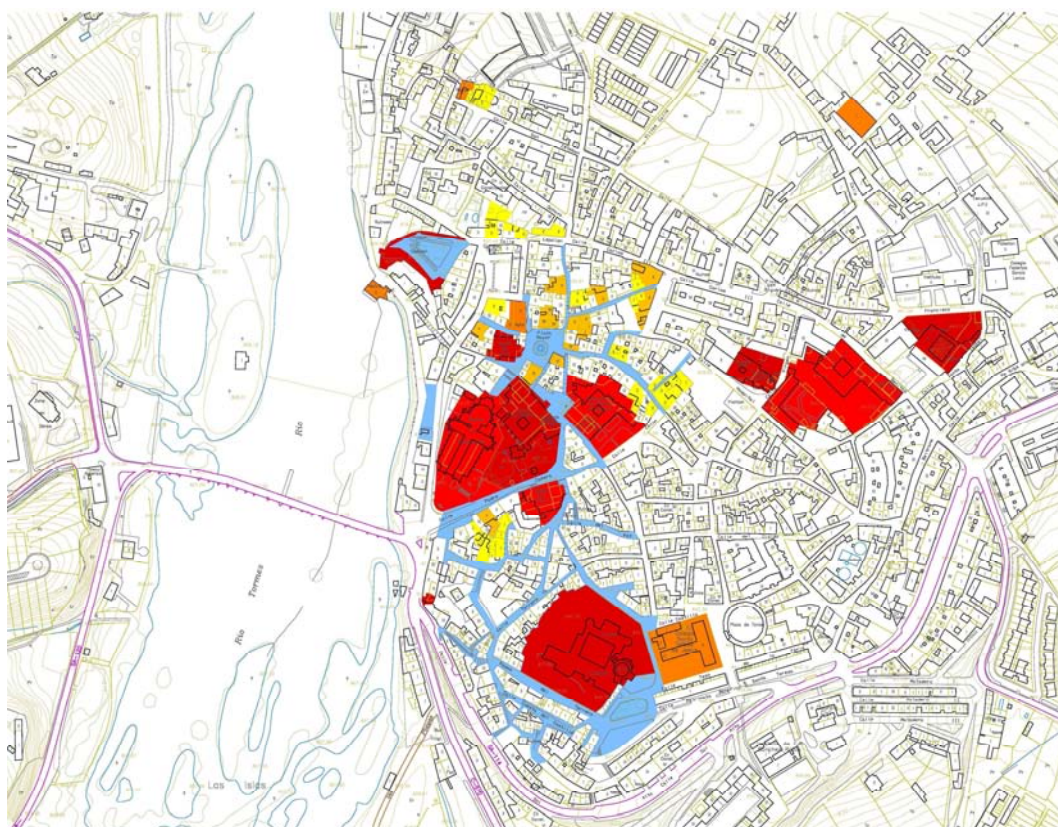
desarrollo urbano intramuros concentró necesariamente la totalidad de las instituciones públicas o privadas, civiles o religiosas, así como el 90% del uso residencial y de servicios en el que se ha denominado Núcleo Este. El Núcleo Oeste siempre se ha considerado como un arrabal urbano que no sólo forma parte del núcleo principal, sino que depende para casi todo del Núcleo Este, pero además su integración física en el conjunto poblacional de Alba de Tormes es sumamente débil, pues está muy limitada, antes por la existencia del vado, y más tarde por el puente. No obstante, este núcleo secundario ha tenido tradicionalmente un carácter urbano, en el que se han refugiado una serie de usos (residenciales de baja densidad, industriales) menos frecuentes por más dificultosos en el núcleo principal. Este carácter urbano ya ha sido reconocido de forma oficial en las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos, pues este arrabal, debido a la aleatoriedad de las divisiones entre términos municipales, tiene continuidad en el término vecino, con características prácticamente idénticas. En la parte de Alba de Tormes se llevó a cabo una modificación de las Normas Subsidiarias, relativamente reciente, mediante la cual se clasificó un sector de suelo urbanizable residencial que ya se ha convertido en suelo urbano por la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento y además se encuentra edificado en su práctica totalidad. En cuanto a servicios urbanísticos, ambos municipios comparten los principales servicios.

Hay que señalar otra causa de integración entre ambos núcleos, en este caso visual y paisajística: la delimitación del Conjunto Histórico, que, con toda la razón, incluyó dentro del BIC una franja de la orilla izquierda del río Tormes, con el fin fundamental de preservar y controlar las vistas del Conjunto. La protección que ello implica, para la que con toda probabilidad las Normas en tramitación deberían utilizar procedimientos de adscripción de sistemas generales a sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, integra también el Núcleo Oeste en el conjunto del desarrollo urbano de Alba de Tormes.



8. PRIMER PLANO DE CALIFICACIÓN DE SUELO

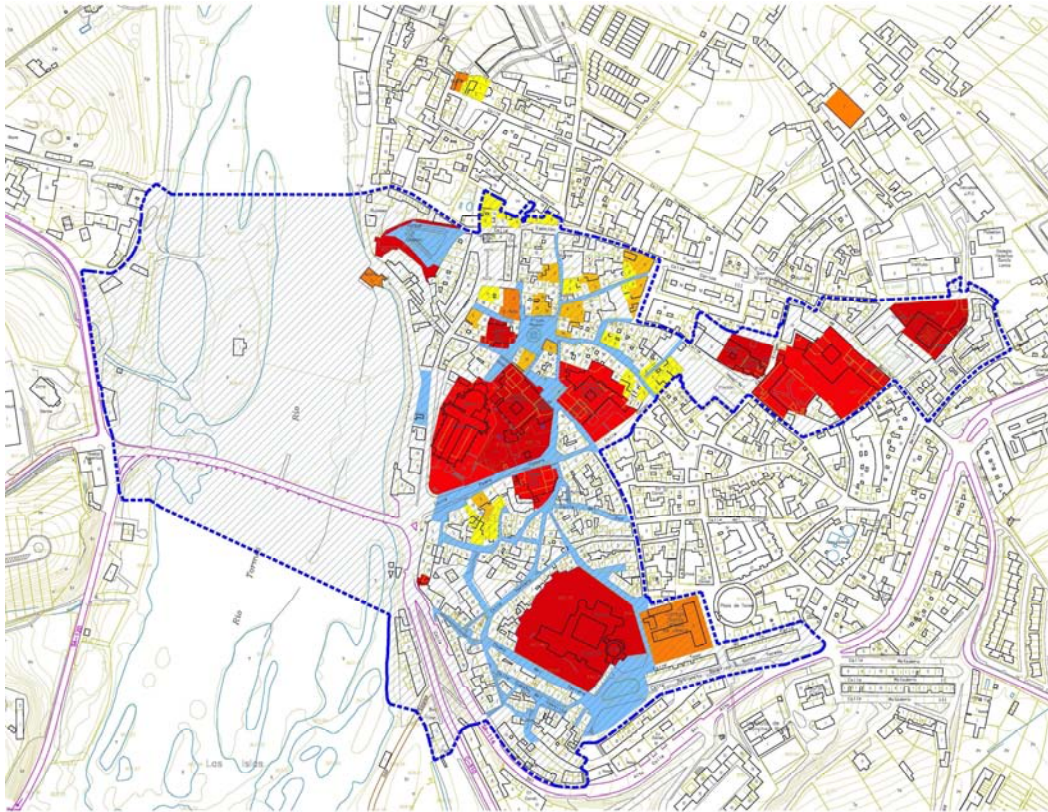
A partir de la secuencia anterior, se elabora un primer plano de calificación del suelo urbano y su entorno en los usos pormenorizados que al equipo redactor ha estimado, a la luz de los análisis y estudios que preceden, como más adecuados. Sometido a la consideración del equipo de gobierno municipal y sus servicios técnicos, se reelabora para dar lugar a la propuesta que figura en los planos del avance.



9. CONJUNTO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS PÚBLICOS DE INTERÉS

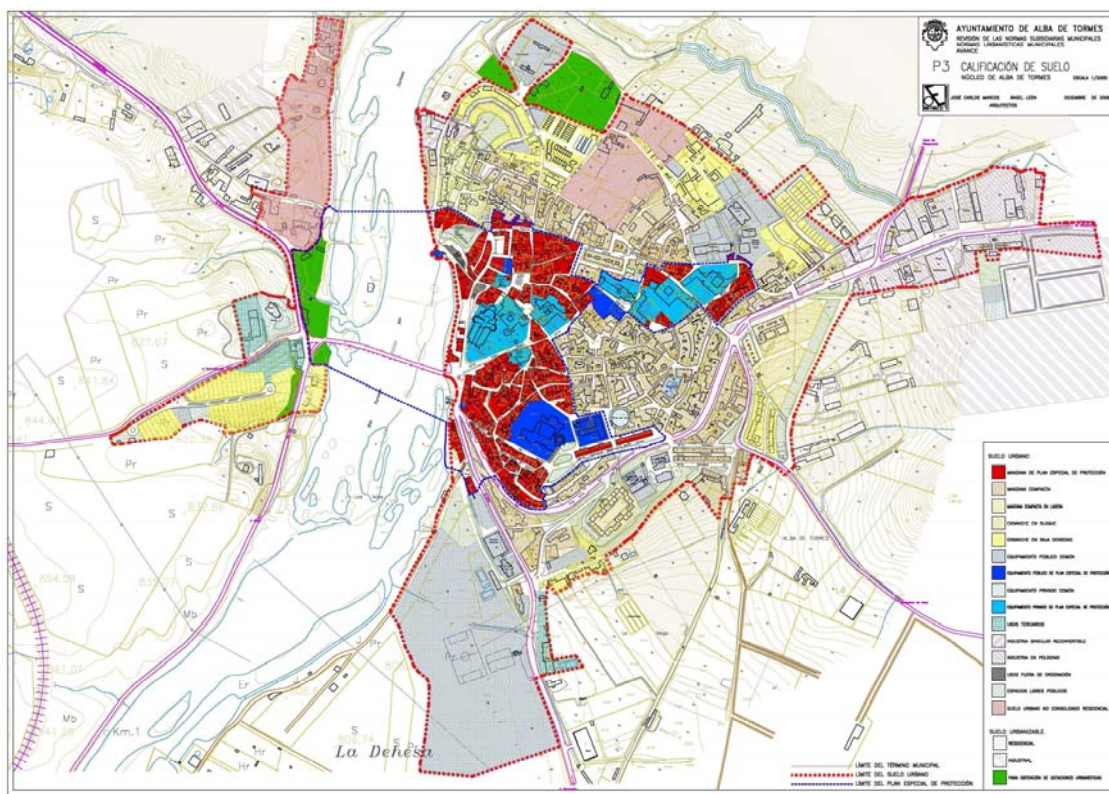
La solicitud por parte del Ayuntamiento de la incoación de Conjunto Histórico para Alba de Tormes ha implicado un nuevo planteamiento de la calificación en usos pormenorizados del suelo urbano, porque parece evidente que este avance debe contener la propuesta de delimitación del Conjunto, constituyéndose ésta en una nueva base de partida para las distintas calificaciones. Este nuevo planteamiento, aunque parte de la misma idea de considerar el patrimonio cultural como característica esencial de Alba de Tormes, simplifica considerablemente la primera propuesta de calificación del suelo urbano, porque la delimitación del posible Conjunto debe coincidir con su ordenación detallada dentro de estas Normas, cuyas determinaciones siguen el documento que cuenta con informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio de 27 de marzo de 2013, con las matizaciones de carácter urbanístico acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de 5 de noviembre de 2013.

Así pues, esta imagen del plano de Alba de Tormes se toma como punto de partida para la propuesta de delimitación del Conjunto, al contener aquellos elementos, de distinta categoría y significación, pero todos ellos de interés, cuya concentración en el espacio urbano indica la posible línea que definiría el Conjunto.



10. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Tomando como base el plano anterior, se propone la delimitación del Conjunto, de modo que acoja la mayor parte de los elementos de interés, dentro de un espacio continuo, extendido a aquellas zonas que pueden considerarse sensibles en relación con el paisaje urbano.



11. AVANCE DE PLANO DEFINITIVO DE CALIFICACIÓN DE SUELO

Al final del proceso metodológico seguido, se plantea este plano de calificación en usos pormenorizados, el cual se constituye en propuesta definitiva del avance de las Normas Urbanísticas Municipales.

12. ALTERNATIVA DE CALIFICACIÓN PARA EL DOCUMENTO DEFINITIVO DE APROBACIÓN INICIAL

Después del período de exposición al público del avance, se han modificado algunas condiciones, como son la delimitación del Conjunto Histórico que han propuesto los técnicos de la Consejería de Cultura, que ha sido adoptado en el siguiente plano, y la recepción por parte del Ayuntamiento de la urbanización de un sector de suelo urbanizable industrial, el cual pasa a ser urbano.

Durante la tramitación del documento que se aprobó inicialmente, se produjo la incoación del expediente de declaración de Conjunto Histórico, el cual culminó con su publicación durante un mes en el BOCyL, a partir del 9 de agosto de 2011. La incoación llevaba consigo una nueva delimitación, diferente de la que definió la Consejería de Cultura y Turismo como avance, la cual fue adoptada en las Normas Urbanísticas Municipales en tramitación. Más adelante, por el Acuerdo de la Junta de Castilla y León 69/2012 de 16 de agosto, se declara La Villa de Alba de Tormes Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico. Este documento refundido recoge la delimitación definitiva, según el plano que se expone a continuación:



La declaración de una parte del núcleo urbano de Alba de Tormes como Bien de Interés Cultural en el apartado de conjuntos históricos, establece un criterio muy potente de protección del patrimonio. Estas Normas deben servir de documento técnico que recoja las implicaciones urbanísticas de dicha incoación, dentro del procedimiento expresado en el artículo 9 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y en el 39 de su Reglamento.

Al mismo tiempo que documento técnico, las Normas se constituyen en un compromiso del Ayuntamiento respecto de la protección del patrimonio, por lo que incluyen las determinaciones de ordenación general que darán lugar a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH) o planeamiento equivalente, según los artículos 42 y 43 de la Ley 12/2002 y el 94 de su Reglamento. En estas Normas se incluye la ordenación detallada del Conjunto Histórico, como suelo urbano consolidado, sin perjuicio, como ya se ha dicho, de que el Ayuntamiento tramite en su momento un PEPCH.

Las determinaciones de ordenación general que se proponían en la presente Memoria Vinculante eran fundamentalmente dos: la delimitación del Plan Especial y el establecimiento de los criterios para su redacción. Por otra parte, en tanto no se apruebe el Plan Especial, incluido en el documento general como ordenación detallada de las Normas Urbanísticas Municipales, se aplicará el artículo 44.1 de la Ley 12/2002 en el ámbito propuesto en las Normas.

No obstante, a raíz del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 25 de julio de 2013, en el trámite de aprobación definitiva, el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH) no puede incluirse como tal en el documento general de las NUM debido a que se trata de un instrumento de planeamiento independiente, por lo que caben dos posibilidades: eliminar el término “Plan Especial de Protección” en las NUM y sustituirlo por “Ordenación detallada en el ámbito del Conjunto Histórico” o bien tramitar un PEPCH de forma separada de las Normas. También cabe la posibilidad de llevar a cabo ambos instrumentos de planeamiento, aunque de forma separada, como ya se ha dicho.

El Ayuntamiento ha optado por una opción que incluye ambas posibilidades, es decir, seguir con la tramitación de las Normas con las determinaciones del documento aprobado provisionalmente, si bien sustituyendo “Plan Especial de Protección” por “Ordenación detallada del ámbito del Conjunto Histórico”, sin perjuicio de tramitar de forma inmediata, aunque no necesariamente simultánea, un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico con las determinaciones y documentación que establecen las legislaciones urbanística y de patrimonio cultural, debiéndose entender que por aplicación del artículo 145.5.b) del RUCyL, en los Bienes de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico, el Plan Especial de Protección debe contener las determinaciones y la documentación exigidas por la legislación de patrimonio cultural, mientras que las NUM contendrán las que figuran en el Capítulo III del Título II del RUCyL. Las determinaciones del PEPCH así elaborado recogerán

en su integridad las que figuren en las NUM para este ámbito. En las NUM, por tanto, se aplica el artículo 121.3 del RUCyL.

Criterios para la delimitación del Conjunto Histórico.- En el capítulo de esta memoria dedicado a metodología y propuestas se sigue un procedimiento de identificación de las distintas piezas, por orden de importancia en cuanto al grado de protección actual, comenzando lógicamente por los seis BIC, declarados específica o genéricamente, junto con sus entornos de protección, que afectan a determinadas manzanas. Después se añaden los edificios claramente monumentales, aunque no estén declarados, y a continuación los de carácter singular. Siguiendo los criterios para la elaboración del catálogo, se identifican los elementos con interés ambiental o tipológico aún sobrevivientes. El territorio así obtenido se complementa con las zonas más sensibles en el aspecto paisajístico, especialmente las laderas del Castillo y las partes de la ribera del río en torno al puente.

Estos criterios se han visto avalados por la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León a través de su propio estudio del Conjunto por parte de sus servicios técnicos, llegando a una delimitación básicamente igual a la del avance, si bien con ligeras ampliaciones y adaptándolo a elementos más claramente reconocibles, como manzanas completas o calles. Más tarde, como ya se ha referido, la Consejería optó por ampliar la delimitación hasta la ronda interior por razones de coherencia urbana.

Criterios para la redacción de la ordenación detallada del Conjunto Histórico.- Por la naturaleza del estado actual de la zona delimitada, bastante deteriorada y reconstruida, pero con la presencia de numerosos ejemplos de carácter monumental y también algunos restos de lo que fue este casco urbano, tanto en edificación como por su trama urbana, el criterio fundamental sería que la situación de cada parcela con capacidad para ser renovada respecto de los entornos de los distintos elementos ya protegidos por la legislación sectorial de patrimonio (entorno de los Bienes de Interés Cultural) y respecto de los espacios urbanos de interés, es la que debe imponer las pautas para la edificación de las ruinas y de los solares vacantes. Desgraciadamente, como ya se ha dicho, se ha producido una intensa reconstrucción del casco en los últimos años con la normativa que se revisa, por lo que hay probablemente algunos solares que tendrán que adaptarse a la media del entorno reconstruido, cuando éste represente una ocupación de la manzana en un alto porcentaje.

Así pues, se establece en los planos PCH2 y PCH3, además de los alzados urbanos, la forma de aplicar las distintas ordenanzas que afectan a cada caso de los detectados:

- Parcelas con renovación reciente (a partir de mediados del siglo XX), para las que se conservan en general las características físicas existentes.

- Parcelas renovables contenidas en manzanas en las que predominen las renovaciones detectadas y que no estén situadas en el ámbito delimitado de los entornos de protección de los BIC ni tengan fachada a un espacio urbano protegido. En estos casos los nuevos edificios tenderán a homologarse con los existentes ya renovados.

-Parcelas renovables cuya fachada recaiga sobre un espacio urbano protegido o que estén incluidas en una delimitación de entorno de BIC o bien que se den ambas circunstancias a la vez: se aplicarán ordenanzas progresivamente restrictivas para cada uno de estos dos casos.

-Parcelas que cuenten con edificios catalogados: se aplicarán las determinaciones del catálogo.

El catálogo se compone de tres apartados: Los edificios urbanos merecedores de protección, según los criterios que se desarrollan a continuación, los yacimientos arqueológicos y los elementos de interés etnológico. Estos dos últimos forman parte del informe de prospección que ha sido sometido a la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, la cual ha emitido informe favorable.

Los grupos de edificios que se exponen a continuación son los que el equipo redactor ha encontrado que tienen interés desde el punto de vista del patrimonio cultural con arreglo a los siguientes criterios, de mayor a menor intensidad:

1. Edificios declarados como Bienes de Interés Cultural. Su catalogación es obligatoria. Las obras posibles son exclusivamente de restauración. Tendrán protección integral.
2. Edificios de carácter monumental. Se trata de elementos no declarados, que sin embargo tienen un interés evidente y aceptado de forma general. Se permiten obras de restauración. Tendrán protección integral.
3. Edificios de carácter singular. Sin llegar a ser monumentos en sentido estricto, su significación cultural por ser representativos de ciertos estilos históricos o por ser muestra de determinadas funciones ya extinguidas es suficiente como para proponer su conservación. Se permiten obras de restauración y rehabilitación interior, respetando los elementos funcionales, constructivos y estéticos que se consideren de interés por ser los que configuran históricamente el edificio. Tendrán protección estructural.
4. Edificios de interés ambiental. Son edificaciones que conforman el carácter y la imagen del medio ambiente urbano. En principio se conservarían las fachadas significativas, sin perjuicio de la existencia de elementos constructivos de interés en el interior, que también deberán ser conservados, una vez realizado un análisis más profundo. Tendrán protección ambiental.
5. Edificios de interés tipológico.- Se trata de edificios que han sobrevivido a la reconstrucción del centro histórico, cuyo valor consiste en que representan los modelos de la arquitectura común en distintas épocas, proporcionando una pauta para las renovaciones futuras por ser apropiados como arquitectura de acompañamiento del patrimonio cultural reconocido. Su mal estado habitual permitirá justificadamente su sustitución, pero conservando la idea general de composición y empleo de materiales en el exterior. Tendrán protección tipológica.
6. Espacios públicos relevantes.- Es toda la trama urbana que sirve de base a los entornos de las edificaciones más significativas que componen el conjunto del patrimonio histórico. Deberá cuidarse especialmente la imagen de

los edificios de nueva construcción que tengan fachada a estos espacios, así como la urbanización de los mismos.

El resto de criterios serán los establecidos en el artículo 43.3, 43.4, 43.5 y 43.6 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León. La documentación del Plan Especial de Protección será la que establece el artículo 94 del Decreto 37/2007 de 19 de abril, Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

5. Protección del paisaje.- El Documento de Referencia distingue cinco unidades paisajísticas: las riberas del Tormes, los cultivos de secano en llanuras de la cuenca sedimentaria, los cultivos de regadío al sur en la vega del Tormes, el monte de encina en las penillanuras del suroeste y el espacio edificado de la localidad de Alba de Tormes. El respeto del paisaje en cada una de estas unidades será uno de los criterios fundamentales en la normativa en todas las clases de suelo, especialmente en las ordenaciones detalladas de los nuevos sectores, que deberán analizar su impacto en el paisaje asociado a los mismos, introduciendo aquellas condiciones específicas de ocupación y edificación (materiales, colores, morfología, alturas, volúmenes, etc.) para que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del municipio, conservando las vistas de mayor interés con influencia tanto sobre el paisaje rústico como en el urbano. En definitiva, debe verificarse el cumplimiento del artículo 17 del RUCyL y aplicar, al menos en todos los sectores de suelo urbanizable la legislación ambiental mediante la tramitación de estudios de impacto ambiental que consideren el paisaje como uno de los elementos que deben preservarse minimizando los impactos sobre el mismo. Es necesario hacer una mención especial a las zonas urbanas del casco de Alba de Tormes que se asientan en las abruptas laderas que bajan al río por sus especiales dificultades de construcción y por los impactos visuales que ya han producido en no pocos casos. Contarán con una normativa específica, tanto dentro de la delimitación del Conjunto Histórico como fuera de ella.
6. Zonas verdes.- Se conservarán todas las zonas verdes existentes, potenciando los espacios públicos que no tengan este carácter para este fin, introduciendo nuevos espacios libres con vegetación que contribuyan a la preservación del paisaje urbano y de transición con el rústico. Para ello se prevén en las Normas una serie de dotaciones urbanísticas adscritas a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con el fin de obtenerlas mediante la gestión urbanística adecuada, otorgando al suelo su carácter de bien social.
7. Gestión sostenible de los recursos.- El Documento de Referencia establece una serie de criterios generales que corresponden más al plan de vigilancia que a la normativa urbanística, junto con otros que ya son de obligado cumplimiento, como el Código Técnico de la Edificación.
8. Riesgos naturales y tecnológicos.- Las Normas contemplan, especialmente en suelo rústico, la prevención de riesgos naturales más comunes en el tipo de territorio del término municipal, en concreto los que se derivan de la existencia de cauces permanentes, como el río Tormes, o intermitentes, identificando las líneas de drenaje más significativas.

Los riesgos tecnológicos más significativos proceden del paso de todo el tráfico rodado que provoca una inseguridad vial constante, además de permitir el paso de mercancías potencialmente peligrosas por zonas urbanas densamente pobladas. Las NUM prevén, siguiendo el Estudio Informativo iniciado por la Junta de Castilla y León, la reserva de una variante con un nuevo puente que aleje estos riesgos del núcleo urbano principal. No se han encontrado otros riesgos tecnológicos previsibles, que tampoco han sido consignados en el ISA.

Hasta aquí se han adoptado en la Memoria Vinculante los criterios contenidos en el Documento de Referencia y en el ISA, corroborados por la Memoria Ambiental. A continuación se exponen el resto de las determinaciones del planeamiento que implican criterios y objetivos vinculantes, los cuales servirán de base permanente para la aplicación de la normativa articulada y gráfica.

4.2. Determinaciones con carácter de ordenación general.-

4.2.1. Clasificación de suelo urbano.- La aplicación del artículo 3 de la LMUS, que modifica el 11 de la LUCyL, permite exclusivamente pequeños retoques del suelo urbano actualmente clasificado, con excepción de las nuevas urbanizaciones, ya recibidas, de suelo urbanizable desarrolladas en el tiempo de vigencia de las Normas Subsidiarias o de alguna de sus modificaciones. La mayor parte de las actuaciones posibles en suelo urbano podrán acometerse mediante la solicitud de la licencia urbanística condicionada o no a la ejecución de actuaciones aisladas de urbanización y/o normalización; en el plano P4, Estructura Urbana, se señalan las parcelas que con más probabilidad deben someterse a actuaciones aisladas, especialmente las afectadas por nuevas alineaciones, pero no excluyen que el Ayuntamiento considere necesario imponer otras actuaciones aisladas en determinadas licencias en función del estado de la urbanización o de la configuración parcelaria. No obstante, dentro de la actual clasificación existen zonas periféricas con importantes vacíos urbanos que deben tener prioridad en su desarrollo, porque pueden aportar una parte de la estructura urbana que complete la existente y la mejore, incluyendo el aparcamiento que falta de modo urgente.

Este suelo de vacío urbano se adapta al artículo 26 del RUCYL, según el cual, será suelo urbano no consolidado aquel en el que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante actuaciones aisladas. En el caso presente, los objetivos son adaptables a alguno de los tres supuestos, porque en la mayoría de los cuatro sectores en los que se divide el suelo urbano no consolidado falta una gran parte de la urbanización. También se requiere reforma interior, puesto que todos ellos contienen edificaciones y usos que puede ser preciso modificar y uno de ellos además en las Normas Subsidiarias es específicamente un área de reforma interior.

En el avance no se modificaron las delimitaciones de suelo urbano de los núcleos menores, pero se han reconsiderado en este documento para aprobación inicial, al contar con la cartografía actualizada que el Ayuntamiento ha gestionado a través de la Diputación (2010).

La superficie propuesta para ser clasificada es la siguiente (m2):

Alba de Tormes, núcleo principal	1099264
Pinar de Alba	368758
Palomares de Alba	68766
Amatos de Alba	46581
Torrejón de Alba	48524
TOTAL	1631693

El suelo urbano no consolidado se distribuye en los siguientes sectores, residenciales e industriales, marcados en el plano P4, Estructura Urbana, con las siglas UNC:

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
SECTOR	USO	SUP.NET A	SUP.EXT .	SUP.TOTA L	D.B .	Nº VIVIENDAS	D.N .	I.E.B .	SUP.CONS .	I.E.N .
UNC1	Residenci al	12338	788	13126	37	48	39	0,64	8336	0,68
UNC2	Residenci al	23045	1066	24111	36	86	37	0,57	13832	0,60
UNC3	Residenci al	29147	0	29147	15	44	15	0,30	8744	0,30
UNC4	Industrial	13558	0	13558	0	0	0	0,50	6779	0,50
TOTALES		78088	1854	79942		178			37691	

Se establece una densidad mínima de 25 viviendas/ha para los sectores 1 y 2 de 10 viviendas/ha para el sector 3. El plazo para la presentación al Ayuntamiento de la ordenación detallada será de 5 años para los sectores 1 y 2 y de 8 para el resto. Los porcentajes de vivienda de protección pública serán del 40% en los sectores 1 y 2 y se exime, debido a la baja densidad y a la necesidad de obtener dotaciones públicas generales, al sector 3.

Se justifica que el aprovechamiento no sea **único** en cada sector, porque el artículo 86 bis.3.c).3º del RUCyL permite **establecer coeficientes reductores que se apliquen a la edificabilidad de usos cuya implantación convenga incentivar**. Esto se refiere a toda clase de sectores (urbano no consolidado o urbanizable), aunque en las NUM de Alba de Tormes sólo se aplica a dos de los de urbano no consolidado. En efecto, se ha estimado que, para la obtención de varias piezas de indudable valor patrimonial (Pozo de la Nieve, Alhóndiga, despejar la muralla), conviene incentivar estas actuaciones por la vía de conceder a las parcelas que contienen estos elementos culturales al menos la edificabilidad propia de su entorno, que, si es mayor que la asignada a la superficie neta del sector, supone en realidad que la edificabilidad que proviene de las zonas del uso que se quiere implantar (equipamientos y viales públicos) cuenta con un coeficiente reductor que la iguala a la general. En todo caso, estos elementos de carácter cultural exteriores al sector neto, pueden considerarse incluidos en el artículo 86 bis.2.b) del RUCyL, pues se trata claramente de *respetar los parámetros de la edificación tradicional, en especial en el interior o en el entorno de los Conjuntos Históricos*. En este caso todos los elementos se encuentran en el interior o en el entorno del Conjunto Histórico y lo que tratan las NUM es recuperar el uso público que en su día tuvieron. Esta circunstancia y el hecho de que se trata de la obtención de

dotaciones urbanísticas y que además se prevé un mayor número de viviendas de protección pública (86 bis.2.a)) justifican plenamente también el ligero incremento de aprovechamiento de dos de los sectores de suelo urbano no consolidado sobre los límites establecidos en el artículo 122 del RUCyL.

4.2.2. Calificación de suelo urbano y criterios normativos para cada uso pormenorizado.- Se propone la calificación del suelo urbano consolidado en los siguientes usos pormenorizados:

1. Manzana Conjunto Histórico.- Es el conjunto de manzanas o parcelas de uso común, eminentemente residencial y para otros usos compatibles con él, el cual será objeto de regulación a través de la ordenación detallada de estas NUM, con el ámbito delimitado en los planos de ordenación. Este ámbito distingue a su vez las siguientes calificaciones de suelo en usos pormenorizados:

Manzana Compacta.- Conjunto de parcelas en situación topográfica no excepcional, con edificaciones entre medianeras de usos eminentemente residenciales y de servicios. Se distinguen las parcelas con elementos de protección, es decir, las que contengan edificios catalogados, las que se encuentren en calles o espacios urbanos que sean considerados de interés desde el punto de vista de patrimonio, señalados en el plano PCH2, las que pertenezcan a un entorno de protección de un BIC y en las que concurren estas dos últimas circunstancias; las parcelas susceptibles de renovación en estos ámbitos se regularán mediante el fondo y la altura definida en los planos. Por otra parte, las parcelas ya reconstruidas y las susceptibles de renovación que no presenten circunstancias de protección; en general se conserva lo existente y se permite la adaptación la edificación nueva en las parcelas susceptibles de renovación a las edificaciones existentes, siempre que exista una consolidación mayoritaria.

Manzana Compacta en Ladera.- Conjunto de parcelas en situación topográfica excepcional, cuya volumetría incide de manera intensa en la configuración del paisaje urbano tradicional. Uso predominante residencial. Las normas de volumen se determinan por fondo y la altura definida en los planos.

Residencial en baja densidad.- Esta calificación se reserva, en primer lugar, para las parcelas de la orilla izquierda del río Tormes que se incluyen en el ámbito del Conjunto Histórico y que se encuentran situadas en colindancia con la línea del cauce. Se distinguen entre las dos parcelas ya edificadas de las no edificadas. Las primeras se consolidan en su estado actual en uso y volumen y las demás se incluyen en el ámbito del sector UNC3 de suelo urbano no consolidado regulado por la ordenación general de las NUM, para su obtención como sistema general de espacios libres públicos. En segundo lugar, se califican también con este uso pormenorizado las dos manzanas de casas construidas por iniciativa pública en las inmediaciones del Castillo, pero como suelo urbano consolidado.

Equipamiento público.- Parcelas dedicadas a este uso de titularidad pública.

Equipamiento privado.- Parcelas dedicadas a este uso de titularidad privada.

Uso terciario.- Parcela de la orilla izquierda de uso de hostelería.

2. Manzana Compacta.- Se trata del resto de parcelas de uso común, eminentemente residencial, además de otros usos compatibles con él, situadas fuera del ámbito del Conjunto Histórico, con características de parcelación propia de edificación entre medianeras, encontrándose la misma ya renovada en un alto porcentaje con tipología de vivienda colectiva.

Se propone un volumen determinado por alturas y fondos edificables similares a los existentes en las Normas Subsidiarias, estableciendo un control de la altura en función del ancho de calle, con el fin de que no aparezcan volúmenes muy desproporcionados en relación con el espacio público. En todo caso, las alturas oscilarían entre tres y cuatro plantas completas, más aprovechamiento bajo cubierta en el primer caso, siempre que no pudiera consumirse el índice de edificabilidad, entre 2,75 y 3m²/m².

Justificación de la edificabilidad.- Son relativamente numerosas las alegaciones que hacen referencia a los presuntos derechos que concedían las NNSS, frente a los que se desprenden de las determinaciones de las NUM aprobadas inicialmente. Ante todo, hay que puntualizar que los derechos que otorga el planeamiento (artículo 40 del RUCyL) están supeditados al cumplimiento de los deberes (artículo 41 del RUCyL), entre los que al menos se encuentra, si no es necesario alcanzar previamente la condición de solar, la edificación de los solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística. Para municipios cuyo planeamiento, por ser anterior a la entrada en vigor de la normativa urbanística autonómica carezcan de la fijación de plazos concretos, se aplicaría por defecto el de ocho años desde la entrada en vigor de las NNSS (1994), lo que concede al Ayuntamiento la posibilidad de utilizar libremente su atribución de variar las determinaciones del planeamiento (*ius variandi*) sin que diera lugar a indemnización (artículo 13 del RUCyL).

En cuanto al índice máximo de edificabilidad que se ha propuesto, se basa en la aplicación de los artículos 17 y 127 del RUCyL, demostrándose a continuación que dicho índice supera la media existente en las parcelas calificadas como Manzana Compacta:

El índice de edificabilidad previsto en la nueva normativa para el uso pormenorizado de Manzana Compacta exterior al Conjunto Histórico (2,75m²/m²), que proviene de la experiencia acumulada por el equipo redactor en otras poblaciones de rango similar, es superior a la que correspondería de la aplicación estricta del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y además se demostrará que la previsión de un índice de edificabilidad tomando como base la superficie de la parcela permite resolver las significativas desigualdades que las Normas Subsidiarias de 1994 provocan entre unas parcelas y otras.

Normativa aplicable.- La revisión de las Normas Subsidiarias implica necesariamente la adaptación a la normativa urbanística autonómica, tal como establece la Disposición Transitoria Tercera del RUCyL, especialmente para poblaciones de más de 5000 habitantes, puesto que en ninguna de ellas se permite ya aprobaciones definitivas de modificaciones de las Normas no

adaptadas ni tampoco instrumentos de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Estudios de Detalle, etc.). Por tanto, en el caso de Alba de Tormes se hace imprescindible la revisión-adaptación del planeamiento si se quiere que el municipio cuente con un desarrollo urbanístico en el futuro.

Este análisis se basa en que las Normas deben adaptarse en particular a dos artículos del RUCyL: de forma general al 17 y respecto a la ordenación detallada concreta en suelo urbano consolidado al 127.3.

El artículo 17 trata del deber de adaptación al entorno: *El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, debe adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno así como respetar sus valores.*

A tal efecto se establecen las siguientes normas de aplicación directa:

- a) *Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes...deben ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.*
- b) *En las áreas de manifiesto valor natural o cultural, y en especial en el interior y en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los Bienes de Interés Cultural, no debe permitirse que las construcciones e instalaciones de nueva planta, ni la reforma, etc...degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto debe asegurarse que todos ellos armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.*

El artículo 127, *Ordenación detallada en suelo urbano consolidado*, en su apartado 3, dice: *La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en el núcleo de población.*

Metodología.- De la lectura de los artículos 17 y 127.3 del RUCyL se deduce inequívocamente que la normativa urbanística autonómica pretende que la edificación nueva que se prevea en las NUM respete las formas tradicionales de edificación en cada núcleo urbano y, si las nuevas edificaciones las han alterado a lo largo del tiempo por aplicación de una normativa que lo permitía, al menos se llegue a un compromiso en el que se obtenga un cierto equilibrio, lo que numéricamente implica el conocimiento de la media del aprovechamiento de lo legalmente edificado, con el fin de llegar a una cifra de referencia que necesariamente deberá ser tenida en cuenta en la nueva propuesta de normativa urbanística, por imperativo legal.

Las parcelas que se han considerado legalmente construidas son aquellas que cuentan con edificación renovada o no renovada, siempre que estas últimas contengan al menos un edificio en uso normal con altura mayor que planta baja. Esto quiere decir que en la medición efectuada parcela a parcela con el fin de calcular la edificabilidad de las que tienen asignado un uso pormenorizado de Manzana Compacta, se han excluido los solares vacantes, las que contienen edificaciones en ruina manifiesta y en las que la edificación sea exclusivamente de planta baja, con el fin de no distorsionar el resultado.

La medición se ha efectuado utilizando el catastro, la cartografía más actualizada disponible y el apoyo fotográfico. Se advierte que, con el mismo

número de plantas, las parcelas renovadas con las Normas de 1994 arrojan edificabilidades muy dispares debido a que la regulación por altura y fondo edificable hace depender la superficie construida de una variable aleatoria: la configuración geométrica de cada parcela. Si la parcela tiene mucho fondo y poca fachada la edificabilidad es claramente menor que si ocurre lo contrario.

Resultado de la medición.- Como se demuestra en el listado que sigue, la edificabilidad media de las parcelas incluidas en el uso pormenorizado de Manzana Compacta es de **2,33m²/m²**, lo que quiere decir que la edificabilidad que se propone en las NUM aprobadas inicialmente se incrementa en un 18%.

Así pues, en el momento de la aprobación inicial de las NUM, debería aplicarse una edificabilidad de 2,33 o una cifra muy aproximada. La razón de poder llegar a una edificabilidad algo más alta (incremento en todo caso inferior al 20%) se justifica en gran medida por la previsión en las NUM de sistemas generales y locales que mejorarán la calidad urbana y compensarán en buena medida el incremento de aprovechamiento urbanístico, con nuevos espacios libres públicos y servicios urbanos.

Medición.- A continuación se incluye la medición de la edificabilidad en las parcelas con calificación de Manzana Compacta en el documento aprobado inicialmente:

PARC.	Nº.PL	SOT	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.	S.C.NO COMP-	S.SUELO	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.
M.80307										
1	3	0	2.802,00	1.460,00	1,92					
2	1	0				253,00	253,00			
3	4	-1	1.585,00	404,00	3,92					
5	4	-2	3.122,38	931,57	3,35			med.plano		
6	3	0	828,00	696,00	1,19					
7	2	0	308,00	214,00	1,44					
8	2	0	268,00	327,00	0,82					
9	3	0	288,00	137,00	2,10					
10	3	0	446,00	203,00	2,20					
11	4	0	873,00	228,00	3,83					
12	1	0	126,00	294,00	0,43					
						253,00		10.646,38	4.894,57	2,18
M.79318										
8	2	0	258,00	350,00	0,74					
10	1	0				137,00	152,00			
11	2	0	484,00	242,00	2,00					
12	1	0				66,00	66,00			
13	1	0				62,00	62,00			
34	1	0				149,00	288,00			
14	4	-1	1.632,54	642,64	2,54			med.plano		
15	1	0				323,00	386,00			
4	2	0				621,00	845,00			
16	1	0				180,00	237,00			
						2.036,00		2.374,54	1.234,64	1,92
M.79308										
1	4	0	576,00	144,00	4,00					
2	2	0	203,00	100,00	2,03					
3	1	0	259,00	160,00	1,62					
						0,00		1.038,00	404,00	2,57
M.79301										
1	4	-2	1.311,00	370,33	3,54			med.plano		
2	2	0	216,00	67,00	3,22					
3	1	0	256,00	128,00	2,00					
						0,00		1.783,00	565,33	3,15
M.79292										
1	2	0	166,00	99,00	1,68					
13	3	-1	2.104,67	1.060,88	1,98			med.plano		
3	2	0	252,00	126,00	2,00					
4	3	0	720,00	683,00	1,05			med.plano		
5	1	0				52,00	52,00			
6	4	0	504,00	399,00	1,26					
7	2	0	340,00	170,00	2,00					
8	2	0	228,00	114,00	2,00					

PARC.	Nº PL	SOT	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.	S.C.NO COMP-	S.SUELO	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.
14	0	0				0,00	131,00			
15	2	0	291,00	232,00	1,25					
10	2	0	184,00	96,00	1,92					
12	3	-1	249,42	96,54	2,58			med.plano		
2	2	0	471,00	761,00	0,62					
11	3	0	930,00	1.117,00	0,83					
							183,00	6.440,09	4.954,42	1,30
M.78308										
7	3	-1	672,00	360,00	1,87					
6	3	-1	1.259,00	1.200,00	1,05					
							0,00	1.931,00	1.560,00	1,24
M.80305										
1	2	0	214,00	107,00	2,00					
10	2	0	185,72	136,00	1,37			med.plano		
11	1	0					123,00			
12	1	0				48,00	131,00			
2	2	0	208,00	182,00	1,14					
3	1	0				104,00	139,00			
9	1	0				107,00	137,00			
4	4	-1	1.120,32	312,40	3,59					
5	2	0	320,00	230,00	1,39					
6	2	0	154,00	77,00	2,00					
7	4	0	1.262,00	356,00	3,54					
13	2	0	263,00	167,00	1,57					
							530,00	3.727,04	1.567,40	2,38
M.81291										
1	2	0	226,00	205,00	1,10					
5	1	0					450,00			
3	1	0				40,00	1.126,00			
2	4	-1	4.259,68	1.502,77	2,83			med.plano		
6	4	-1	2.814,00	1.012,00	2,78					
7	2	0	876,00	450,00	1,95					
8							696,00			
9	4	-1	2.392,20	665,81	3,59			med.plano		
17	4	0	667,00	500,00	1,33					
11	4	0	1.714,00	525,00	3,26					
10	4	-1	1.290,00	551,00	2,34			med.plano		
13	1	0				61,00	86,00			
15	2	0	260,00	362,00	0,72					
16	1	0				104,00	206,00			
							2.564,00	14.498,88	5.773,58	2,51
M.82290										
1	4	0	408,00	87,00	4,69					
2	4	-1	1.917,32	494,29	3,88			med.plano		
							0,00	2.325,32	581,29	4,00

PARC.	Nº PL	SOT	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.	S.C.NO COMP-	S.SUELO	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.
M.82308										
9	1	0				657,00	5.710,00			
3	4	-1	6.054,20	2.077,60	2,91			med.plano		
10	1	0				315,00	1.288,00			
11	1	0				115,00	902,00			
							7.900,00	6.054,20	2.077,60	2,91
M.83306										
1	4	0	2.895,00	716,00	4,04					
2	4	-1	2.387,46	861,08	2,77			med.plano		
3	1	0				76,00	76,00			
4	4	0	209,00	58,00	3,60					
5	1	0				57,00	57,00			
6	2	0	85,00	56,00	1,52					
7	1	0				120,00	120,00			
8	3	0	306,00	102,00	3,00					
9	1	0				133,00	133,00			
10	4	0	1.248,00	350,00	3,57					
11	2	0	238,00	166,00	1,43					
12	2	0	149,00	116,00	1,28					
13	1	0				412,00	1.826,00			
							2.212,00	7.517,46	2.425,08	3,10
M.83297										
1	1	0				18,00	18,00			
2	1	0								
3	3	0	765,00	226,00	3,38					
4	1	0				80,00	80,00			
5	1	0				96,00	200,00			
6	1	0				58,00	58,00			
7	1	0				156,00	249,00			
8	3	0	417,00	145,00	2,88					
9	1	0				54,00	60,00			
10	0	0				0,00	57,00			
11	3	0	216,00	72,00	3,00	foto				
12	2	0	232,00	116,00	2,00					
13	3	0	320,00	120,00	2,67					
14	1	0				10,00	10,00			
15	1	0				18,00	18,00			
16	1	0				10,00	10,00			
							760,00	1.950,00	679,00	2,87
M.83305										
1	4	0	1.211,00	304,00	3,98					
2	2	0	86,00	43,00	2,00					
3	2	0	144,00	72,00	2,00					
							0,00	1.441,00	419,00	3,44

PARC.	Nº.PL	SOT	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.	S.C.NO COMP-	S.SUELO	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.
M.83293										
1	1	0				56,00	56,00			
2	1	0				88,00	88,00			
3	1	0				62,00	114,00			
4	2	0	316,00	407,00	0,78					
5	2	0	338,00	289,00	1,17					
6	2	0	340,00	170,00	2,00					
7	2	0	136,00	98,00	1,39					
8	1	0				108,00	131,00			
9	1	0				85,00	85,00	med.plano		
10	1	0				193,00	245,00			
11	1	0				233,00	310,00			
12	1	0				18,00	97,00			
13	1	0				53,00	53,00			
14	1	0				70,00	70,00			
15	4	0	884,00	549,00	1,61					
16	1	0								
						1.248,00		2.014,00	1.513,00	1,33
M.84300										
8	3	0	508,00	156,00	3,26					
9	1	0				0,00	90,00			
10	1	0				178,00	224,00			
11	2	0	90,00	45,00	2,00					
12	1	0				43,00	43,00			
13	1	0				51,00	51,00			
14	1	0				317,00	372,00			
15	4	0	884,00	549,00	1,61					
22	1	0				77,00	77,00			
21	1	0				84,00	84,00	med.plano		
s/n	2	0	320,00	160,00	2,00			med.plano		
s/n	3	0	225,00	75,00	3,00			med.plano		
s/n	1	0				31,36	31,36	med.plano		
s/n	1	0				22,13	22,13	med.plano		
s/n	2	0	35,24	17,62	2,00			med.plano		
s/n	2	0	50,42	25,21	2,00			med.plano		
						904,49		2.112,66	1.027,83	2,06
M.83301										
1	1	0				87,00	87,00			
2	1	0				71,00	71,00			
3	1	0				28,00	28,00			
4	3	0	483,00	146,00	3,31					
						188,00		483,00	146,00	3,31
M.83311										
1	3	0	308,00	174,00	1,77					
2	1	0				70,00	70,00			
3	1	0				65,00	65,00			
15	2	0	198,00	99,00	2,00			med.plano		

PARC.	Nº.	PL	SOT	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.	S.C.NO COMP-	S.SUELO	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.
14	3	0		303,89	112,17	2,71			med.plano		
13	0	0						108,00			
12	1	0					130,21	130,21	med.plano		
8	1	0					142,00	224,00			
7	0	0						104,00			
6	1	0					62,00	172,00			
								873,21	809,89	385,17	2,10
M.86291											
1	1	0						949,89	med.plano		
2	1	0						165,00			
3	2	0		216,00	180,00	1,20					
4	3	0						703,00	med.plano		
								1.817,89	216,00	180,00	1,20
M.87297											
3	3	0		1.799,00	987,00	1,82					
4	2	0		206,00	192,00	1,07					
6	2	0		162,00	174,00	0,93					
7	1	0					473,00	681,00			
5	3	0		719,00	989,00	0,73					
10	4	0		307,00	80,00	3,84					
								681,00	3.193,00	2.422,00	1,32
M.85294											
1	1	0					20,00	957,00			
2	1	0					657,00	1.001,00			
3	1	0					165,00	230,00			
4	2	0		276,98	507,23	0,55			med.plano		
5	3	0		260,25	86,75	3,00			med.plano		
6	2	0		657,00	440,00	1,49					
7	4	0		465,00	296,00	1,57					
								2.188,00	1.659,23	1.329,98	1,25
M.85280											
1	4	-1		3.776,21	1.067,07	3,54			med.plano		
3	1	0					451,00	451,00			
4	1	0					570,00	970,00			
5	4	0		1.096,00	303,00	3,62					
6	4	0		1.135,00	318,00	3,57					
7	1	0					49,00	72,00			
8	2	0		203,00	149,00	1,36					
9	1	0					40,00	40,00			
10	0	0					0,00	22,00			
11	0	0					0,00	34,00			
12	1	0					82,00	82,00			
								1.671,00	6.210,21	1.837,07	3,38
M.84278											

PARC.	Nº.PL	SOT	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.	S.C.NO COMP-	S.SUELO	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.
1	4	0	1.698,00	473,00	3,59					
2										
3	0	0				0,00	97,00			
4	3	0	401,00	209,00	1,92					
5	3	0	1.816,00	607,00	2,99					
6	3	0	1.903,00	561,00	3,39					
7	3	0	8.216,00	2.621,00	3,13					
8	1	0				50,00	58,00			
9	1	0				90,00	90,00			
10	2	0	123,00	100,00	1,23					
11	2	0	324,00	204,00	1,59					
12	4	-2	2.476,98	920,99	2,69			med.plano		
						245,00		16.957,98	5.695,99	2,98
M.84261										
1	1	0				178,00	188,00			
2	4	0	3.031,00	809,00	3,75					
42	3	0	250,00	85,00	2,94					
8	6	0	2.723,00	504,00	5,40					
40	2	0	795,00	804,00	0,99					
9	5	0	1.650,00	370,00	4,46					
10	3	0	306,60	137,03	2,24	medición cad				
11	1	0				211,00	1.163,00			
12	2	0	174,00	220,00	0,79					
13	0	0				0,00	353,00			
14	1	0				332,00	1.017,00			
15	2	0	376,00	234,00	1,61					
16	4	0	1.205,00	291,00	4,14					
17	0	0				0,00	490,00			
18	1	0				99,00	99,00			
19	4	0	1.000,00	330,00	3,03					
20	4	0	1.331,00	401,00	3,32					
24	3	0	381,00	131,00	2,91					
25	1	0				71,00	71,00			
26	3	0	227,00	81,00	2,80					
27	3	0	408,00	134,00	3,04					
39	0	0				0,00	42,00			
28	4	0	261,00	84,00	3,11					
37	1	0				96,00	96,00			
29	1	0				36,00	36,00			
30	1	0				56,00	56,00			
31	1	0				60,00	60,00			
32	1	0				65,00	130,00			
33	1	0				76,00	76,00			
34	3	0	1.109,00	444,00	2,50					
35	3	0	375,00	175,00	2,14					
36	1	0				58,00	102,00			
						3.979,00		15.602,60	5.234,03	2,98

PARC.	Nº.PL	SOT	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.	S.C.NO COMP-	S.SUELO	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.
M.83273										
2	2	0	612,00	447,00	1,37					
3	1	0				76,00	98,00	med.plano		
4	1	0				94,00	110,00			
6	4	-1	3.155,51	891,01	3,54			med.plano		
5	5	-1	1.051,54	249,01	4,22			med.plano		
							208,00	4.819,05	1.587,02	3,04
M.83276										
1	3	0	482,00	209,00	2,31					
2	3	0	503,00	762,00	0,66					
3	2	0	200,00	178,00	1,12					
4	1	0				99,00	99,00			
29	4	-1	2.631,77	733,98	3,59			med.plano		
9	3	0	236,00	79,00	2,99					
11	1	0				66,00	66,00			
12	1	0				99,00	230,00			
13	2	0	507,00	880,00	0,58					
28	1	0				82,00	82,00			
27	4	-1	2.007,93	690,50	2,91			med.plano		
15	2	0	169,00	281,00	0,60					
16	1	0				96,00	151,00			
17	2	0	556,00	470,00	1,18					
18	2	0	270,00	162,00	1,67					
19	2	0	142,00	130,00	1,09					
20	2	0	184,00	145,00	1,27					
21	2	0	211,00	126,00	1,67					
22	2	0	223,00	194,00	1,15					
23	2	0	206,00	180,00	1,14					
24	4	0	574,00	155,00	3,70					
25	2	0	80,00	60,00	1,33					
26	2	0	190,00	150,00	1,27					
							628,00	9.372,70	5.585,48	1,68
M.83261										
1	1	0				57,00	57,00			
2	1	0				34,00	34,00			
3	1	0				49,00	49,00			
4	1	0				77,00	77,00			
5	4	0	1.341,00	383,00	3,50					
6	4	0	1.428,00	356,00	4,01					
							217,00	2.769,00	739,00	3,75
M.84267										
1	4	-1	4.135,37	1.093,64	3,78			med.plano		
3	1	0				170,00	235,00			
4	2	0	202,00	98,00	2,06					
5	1	0				83,00	111,00			
6	1	0				73,00	88,00			

PARC.	Nº.	PL	SOT	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.	S.C.NO COMP-	S.SUELO	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.
7	1	0					121,00	170,00			
8	3	0		510,00	243,00	2,10					
16	0	0					0,00	224,00			
9	2	0		329,00	283,00	1,16					
15	4	0		552,00	117,00	4,72					
10	0	0					1.201,00	1.197,00			
11	4	0		1.068,00	276,00	3,87					
14	2	0		292,00	146,00	2,00					
							2.025,00		7.088,37	2.256,64	3,14
M.83252											
1	2	0		175,00	87,00	2,01					
2	4	0		1.073,00	281,00	3,82					
3	4	0		2.077,00	421,00	4,93					
							0,00		3.325,00	789,00	4,21
M.82263											
1	4	0		4.278,00	1.408,00	3,04					
2	3	0		486,00	166,00	2,93					
3	3	0		480,00	166,00	2,89					
4	3	0		506,00	165,00	3,07					
5	3	0		1.361,00	450,00	3,02					
6	2	0		241,00	124,00	1,94					
7	1	0					107,00	107,00			
8	3	0		255,00	97,00	2,63					
9	3	0		448,00	188,00	2,38					
10	1	0					82,00	82,00			
11	0	0					0,00	805,00	callejón		
							994,00		8.055,00	2.764,00	2,91
M.83258											
1	4	0		1.085,00	278,00	3,90					
9	4	0		891,00	227,00	3,93					
8	3	0		280,00	126,00	2,22					
11	0	0					0,00	32,00			
7	2	0		2.071,00	2.177,00	0,95	plaza de toros				
6	4	0		1.075,00	272,00	3,95					
5	2	0		248,00	158,00	1,57					
4	2	0		252,00	262,00	0,96					
12	3	0		1.430,00	527,00	2,71					
13	3	0		330,00	172,00	1,92					
3	2	0		742,00	789,00	0,94					
							32,00		8.404,00	4.988,00	1,68
M.82265											
1	1	0					173,00	170,00			
2	1	0					21,00	21,00			
3	4	-1		2.100,00	674,53	3,11			med.plano		
4	4	-1		1.735,79	533,08	3,26			med.plano		

PARC.	Nº.PL	SOT	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.	S.C.NO COMP-	S.SUELO	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.
7	1	0				62,00	63,00			
8	2	0	231,00	170,00	1,36					
9	0	0				0,00	96,00			
10	0	0				0,00	60,00			
11	0	0				0,00	56,00			
12	2	0	132,00	70,00	1,89					
							466,00	4.198,79	1.447,61	2,90
M.85266										
1	4	-1	1.385,38	355,94	3,89			med.plano		
2	4	-2	2.436,19	674,11	3,61			med.plano		
3	2	0	175,00	196,00	0,89					
4	1	0				192,00	282,00			
22	1	0				120,00	120,00			
23	1	0				96,00	96,00			
5	1	0				392,00	1.208,00			
6	1	0					274,66	med.plano		
99	1	0					375,20	med.plano		
7	1	0				235,00	393,00			
8	1	0				173,00	278,00			
9	1	0					258,00			
10	2	0	262,00	171,00	1,53					
11	1	0				108,00	149,00			
12	0	0				0,00	100,00			
13	1	0				0,00	492,00			
14	5	0	1.740,00	354,00	4,92					
15	2	0	182,00	91,00	2,00					
16	1	0				333,00	33,00			
17	3	-1	910,27	331,90	2,74			med.plano		
18	4	-1	2.770,53	840,90	3,29			med.plano		
19	1	0				155,00	273,00			
20	4	-1	2.386,64	1.005,83	2,37			med.plano		
21	4	-1	2.918,00	1.011,39	2,89			med.plano		
							4.331,86	15.166,01	5.032,07	3,01
M.84225										
1	3	0	314,00	107,00	2,93					
5	1	0				120,00	120,00			
3	2	0	108,00	54,00	2,00					
4	3	0	182,00	54,00	3,00					
2	2	0	216,00	108,00	2,00					
							120,00	800,00	323,00	2,48
M.84226										
1	1	0				108,00	108,00			
2	2	0	216,00	108,00	2,00					
3	1	0				82,00	124,00			
4	1	0				54,00	54,00			
5	1	0				31,00	59,00			

PARC.	Nº PL	SOT	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.	S.C.NO COMP-	S.SUELO	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.
6	2	0	216,00	108,00	2,00					
							345,00	432,00	216,00	2,00
M.84254										
1	1	0				108,00	108,00			
2	2	0	219,00	110,00	1,99					
3	1	0				88,00	108,00			
4	2	0				102,00	111,00			
5	1	0				82,00	108,00			
6	2	0	108,00	54,00	2,00					
7	1	0				30,00	54,00			
8	3	0	321,00	99,00	3,24					
9	2	0	216,00	108,00	2,00					
10	2	0				98,00	108,00			
11	2	0				105,00	117,00			
							714,00	864,00	371,00	2,33
M.79232										
1	2	0	559,00	479,00	1,17					
							0,00	559,00	479,00	1,17
M.80231										
1	1	0				36,00	36,00			
2	2	0	490,00	260,00	1,88					
3	1	0				232,00	232,00			
4	1	0				63,00	76,00			
5	2	0	281,00	190,00	1,48					
9	2	0	300,00	150,00	2,00					
8	2	0	1.396,00	1.720,00	0,81					
10	2	0	157,00	77,00	2,04					
11	3	-1	1.044,37	424,24	2,46			med.plano		
7	1	0				60,00	76,00			
6						93,00	124,00			
							544,00	3.668,37	2.821,24	1,30
M.81228										
1	1	0				197,00	220,00			
2	0	0				0,00	121,00			
3			4.519,00	1.612,90	2,80			med.plano		
4	0	0				0,00	889,00			
5	0	0				0,00	528,00			
6	2	0	360,00	490,00	0,73					
7	3	-1	1.103,24	322,95	3,42			med.plano		
							1.738,00	5.982,24	2.425,85	2,47
M.81222										
3	1	0				560,00	785,00			
2	2	0	641,00	1.675,00	0,38					
4	4	0	1.412,00	371,00	3,81					

PARC.	Nº.	PL	SOT	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.	S.C.NO COMP-	S.SUELO	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.
5	2	0		289,00	144,00	2,01					
1	1	0					124,00	124,00			
							909,00		2.342,00	2.190,00	1,07
							18.199,70	87.188,90	188.831,01	80.921,89	2,33

S.C.NO COMP-	S.SUELO	S.C.SOBRE RASANTE	S. PARCELA	EDIF.
--------------	---------	-------------------	------------	-------

SUPERFICIE CONSTRUIDA NO COMPUTADA	18.199,70
SUPERFICIE DE SUELO NO COMPUTADO	87.188,90
SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE	188.831,01
SUMA DE SUPERFICIE DE PARCELAS COMPUTADAS	80.921,89
ÍNDICE DE SUPERFICIE EDIFICADA (m2 / m2)	2,33

Del análisis de estos datos se obtienen las siguientes conclusiones:

1ª) De las 380 parcelas estudiadas, se han renovado con cuatro plantas o más 63, es decir, un 16% del total, con tres plantas 53, un 14% y el resto de parcelas, con 1 o 2 plantas o solares vacíos, 264 parcelas, el 75% del total calificado como Manzana Compacta. De aquí se puede concluir que el casco urbano cuenta todavía con una importante capacidad de acogida y que, por tanto, el ritmo de renovación ha sido relativamente lento, si se tiene en cuenta que en un periodo que puede cifrarse en 30 años, se ha renovado solamente un 25% de las parcelas que componen la parte del casco urbano estudiada. En superficie, la ocupación por edificaciones de dos o más plantas supone un 48% de la superficie total analizada (168.110m²), lo que quiere decir que al menos queda un 52% de la superficie propia de esta calificación con bastantes probabilidades de ser renovada.

Como consecuencia, no se trata de un municipio que requiera imprimir una presión especulativa al suelo debido a su escasez, sino más bien todo lo contrario, existe todavía la oportunidad de no forzar el aprovechamiento urbanístico, para no congestionar excesivamente un casco que en su mayoría ha ampliado poco a nada su estructura urbana, compuesta por espacios públicos de origen medieval, con trazados tortuosos y complicados y dimensiones en general muy exiguas.

2ª) Como ya se ha dicho, la edificabilidad media es de 2,33m²/m². Las 63 parcelas renovadas con edificaciones de cuatro o más plantas suponen un índice de edificabilidad medio de 3,45m²/m² y las 53 renovaciones de tres plantas alrededor de 2,45, por lo que el índice medio de las parcelas renovadas sería de 2,95m²/m². Ahora bien, si se eliminan del cómputo las parcelas de más de cuatro plantas (8 parcelas, que en algún caso llegan a 6 plantas, a cuyas renovaciones hay que suponerles un cierto grado de irregularidad, puesto que en Alba de Tormes nunca el planeamiento ha concedido más de cuatro plantas) y las del grupo de tres plantas con edificabilidad superior a 3m²/m² (lo que indica que 7 parcelas en realidad tienen más de tres plantas, lo que podría indicar también alguna irregularidad o tal vez algún error en las cifras catastrales) los índices de edificabilidad respectivos serían de 3,18 y 2,34 m²/m², por lo que la media sería de 2,76m²/m², prácticamente igual al propuesto en las NUM.

3ª) Si se considera como edificabilidad máxima en el mejor de los casos el índice de 4m²/m² (4 plantas al 100% de ocupación) permitido por las NNSS, la realidad es que, sin contabilizar las 8 parcelas de más de 4 plantas por presunta irregularidad, el 27% de las parcelas renovadas con 4 plantas presenta una índice que es como mínimo el 25% inferior al máximo (menos de 3m²/m²) y un 25% de las parcelas, un índice inferior al máximo por lo menos en un 12,5% (menos de 3,5m²/m²). Este hecho demuestra las desigualdades tan significativas que puede llegar a producir la aplicación de la ordenanza de fondo y altura.

Por otra parte, es necesario constatar que la propia aplicación de las NNSS que se hace en las alegaciones suscita serias dudas sobre su legalidad, tanto en los casos que se especifica la composición de la edificabilidad como en los que simplemente se afirma que la diferencia entre las NNSS y las NUM es una determinada superficie. Se harán las comprobaciones en cada caso, pero lo

que llama la atención es que, en los casos complicados por la topografía, en los que aparecen semisótanos y plantas retranqueadas, se cuenta, para comparar con las NUM, toda la superficie de cada planta, tanto la parte que está sobre rasante como la que evidentemente queda bajo rasante. Este criterio es coherente con el artículo 11 de las NNSS, *Cómputo de plantas*, según el cual se contabiliza todas las plantas: *A los efectos del cómputo del número de plantas se incluirá en todo caso la planta baja. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1,00m en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.* El cómputo de plantas es, junto con el límite del fondo edificable, la manera de controlar el aprovechamiento urbanístico de cada parcela. En el caso de la zona E-UR, el número de plantas máximo es de cuatro y el fondo edificable de 18m. El límite de plantas se obtendrá por el sistema de cómputo contenido en el artículo 11, debiéndose computar **la totalidad de la superficie de cada planta que sobresalga más de un metro sobre cualquiera de las rasantes del terreno**, contándose, por tanto, cuatro plantas como máximo, incluyendo todas ellas desde la de menor cota que sobresalga en algún punto de la rasante más de un metro. La suma de la superficie que se obtenga en cada una de estas plantas aplicando el límite de fondo edificable de 18m, restando los retranqueos de la planta superior debidos al ancho de la calle y descontando los patios reglamentarios que resulten necesarios para cumplir las condiciones de habitabilidad para el uso predominante residencial, dará como resultado la edificabilidad máxima en cada parcela.

Este sistema permite que la edificabilidad que se obtiene por aplicación de la ordenanza resulte independiente de la configuración topográfica de la parcela. Una vez conocida la superficie máxima edificable, ésta podrá distribuirse mediante el procedimiento contenido en los artículos 1 y 9 de las NNSS, además de las reglas de altura para edificios en esquina con calles de distinto ancho, en su caso, pero no será lícito utilizar estos dos artículos para el cómputo de la edificabilidad, porque, en caso de topografía accidentada, cosa frecuente en Alba de Tormes, en determinadas zonas de la parcela el número de plantas superaría las permitidas, incrementándose la superficie construida con una o más plantas superiores, cuando ya se había contabilizado la totalidad de las plantas en semisótano que sobresalen de la rasante en más de un metro, incluyendo de este modo la superficie que queda bajo rasante. Además, no sería comparable con el cómputo de edificabilidad de las NUM, puesto que en este no se cuenta la superficie bajo rasante.

Por tanto, para comparar edificabilidades entre las NNSS y las NUM, será preciso, en primer lugar, contar con un sistema para el cómputo de la que puede realizarse según las primeras que no vulnere sus propias determinaciones, porque en caso contrario se estarían falseando los resultados.

Por último, se ha planteado en numerosas alegaciones, también en relación con la edificabilidad, que, puesto que existe la obligatoriedad (aunque limitada a las parcelas de más de 250m²) de reservar dentro de la edificación privada una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100m² de otros usos, a la superficie consumida para este uso no se aplicara el índice de edificabilidad aunque se situara sobre rasante.

Esta reivindicación ha sido asumida por el Ayuntamiento en el escrito de observaciones elaborado por el mismo y planteado al equipo redactor, por lo que se cita a continuación en su integridad el informe que este último ha emitido para el Ayuntamiento:

Aunque no se precisa, parece entenderse que la disminución se produce con referencia al planeamiento anterior, porque el índice de edificabilidad lo que hace fundamentalmente es precisamente igualar los derechos en todas las parcelas, con independencia de su superficie o configuración. Extraña al equipo redactor esta afirmación por parte del Ayuntamiento después del trabajo complementario que desarrolló para valorar la edificabilidad media de las parcelas existentes ya edificadas, no por varias estimaciones, sino en un total de casi 90.000m² de suelo. De este estudio se dedujo una conclusión indiscutible: que con el sistema anterior la edificabilidad de una parcela, grande o pequeña de superficie, dependía de su configuración, es decir, de su forma en planta, llegándose en algunas ocasiones a diferencias, para la misma superficie de suelo y de número de plantas, del doble de superficie construida entre unas y otras. La introducción de un índice de edificabilidad (que en alguna de las versiones anteriores del RUCyL era obligatorio, pero en todo caso debe cumplirse el artículo 127.3 del mismo) tiene como principal objetivo igualar los derechos de todos los propietarios dentro de una misma calificación de suelo, desvinculándolos de una variable tan aleatoria como la forma en planta de la parcela.

Una vez aclarado este concepto, la propuesta de contabilizar o no la superficie ocupada por los garajes o plazas de aparcamiento debe ser desvinculada de los presuntos perjuicios en cuanto a la edificabilidad, aunque puede ser tomada en consideración por sí misma. La justificación de no computar dicha superficie se debe basar en la obligación de reservar plazas de aparcamiento (si es obligatorio, es razonable que se facilite), aunque se podría conservar la exención para parcelas de menos de 250m² y para el Conjunto Histórico, con independencia de que, si voluntariamente se reservaran, tampoco se aplicaría el índice de edificabilidad a la superficie destinada a garaje. El artículo 48.6 de las NUM establece esa obligación, para parcelas con superficie superior a 250m², de modo que se reservará una plaza de aparcamiento para cada vivienda o 100m² útiles de otros usos compatibles, con excepción del espacio ocupado por las instalaciones del edificio. Probablemente sería necesario ampliar la obligatoriedad a todas las parcelas, con excepción de aquellas que contuvieran edificios catalogados o las que se encontraran en una situación que lo hiciera imposible, como el respeto a las alineaciones y otros elementos en el Conjunto Histórico o la existencia de una topografía muy accidentada. Una relación de 25m² construidos/plaza parece bien proporcionada. Resultaría imprescindible la necesidad de establecer una carga con el uso de garaje en el Registro de la Propiedad al local al que se concediera la licencia.

En todo caso, con este procedimiento la edificabilidad para usos lucrativos distintos del aparcamiento de vehículos puede estimarse en un incremento de cerca de un 20%, lo que acercaría el índice global a 3,3m²/m², que sería muy parecido a la media de los edificios renovados con cuatro plantas. Hay que tener en cuenta, además, que hoy día no es fácil vender pisos sin plaza de garaje, por lo que en la mayor parte de las promociones de viviendas edificadas según las Normas de 1994 se debían proyectar garajes en plantas computables (baja o semisótanos que sobrepasan 1m la rasante).

Hay que advertir que este incremento de edificabilidad es tan considerable, que sería preciso establecer algún procedimiento en la ordenanza de alturas para permitir agotar la edificabilidad en los solares que no cuenten con acceso desde calles con ancho igual o superior a 10m (regulación del aprovechamiento bajo cubierta, áticos), así como la supresión del límite de fondo edificable y de la ocupación en planta.

Del acuerdo del Ayuntamiento en relación con el periodo de información pública parece deducirse que, además de no computar las plazas de garaje por ser obligatorias, en determinadas zonas concretas (manzanas exteriores al PEPCH de la travesía de la carretera de Peñaranda), se debe elevar el índice de edificabilidad a 3m²/m². Por tanto, esta calificación se divide en dos: Manzana Compacta Grado 1, hasta 3m²/m², limitada a las manzanas situadas en la margen exterior al casco urbano de la travesía de la carretera SA-114, a Peñaranda de Bracamonte, y Manzana Compacta Grado 2, hasta 2,75m²/m², situadas en el resto del suelo urbano consolidado. De esta forma, el mayor volumen se justifica por la existencia en el entorno de las primeras manzanas de espacios urbanos suficientemente amplios para soportarlo y porque están separadas del Conjunto Histórico por la travesía, lo que produce el alejamiento real y subjetivo necesario para evitar un impacto visual indeseable sobre el mismo.

3. Manzana Compacta en Ladera.- Está constituido por las manzanas situadas colindantes con el extremo NW del casco histórico. Previamente se establecerán las condiciones previas de carácter general para aquellas parcelas con dificultades topográficas, las cuales afectarían a casos similares en parcelas con calificación diferente, con excepción del Conjunto Histórico, que tendría su propia normativa. Éstas serían especialmente la definición de sótano y el cómputo de altura y sus holguras en casos de fuerte pendiente y calles a distinto nivel.

En cuanto al aprovechamiento para el uso pormenorizado concreto de Manzana Compacta en Ladera, las dificultades topográficas aconsejan no superar una edificabilidad de 2 m²/m² y una altura de dos plantas y bajo cubierta. La elevación de la edificabilidad en 0,5m²/m² se debe a la estimación de un grupo de alegaciones.

4. Ensanche en Bloque.- Son zonas ya edificadas o en trance de serlo mediante un Estudio de Detalle aprobado. Las primeras conservarán el aprovechamiento que tienen y las segundas se regularán por el Estudio de Detalle, que se asume en este planeamiento.

5. Ensanche en Baja Densidad.- Zonas periféricas, en general con un bajo grado de estructuración urbana, para las que se propone un uso residencial de vivienda unifamiliar, con aprovechamiento determinado por una edificabilidad alrededor de 1 m²/m² y altura de 2 plantas con posible aprovechamiento bajo cubierta. Se asume el planeamiento procedente de modificaciones de las

Normas Subsidiarias cuyo planeamiento de desarrollo se encuentre ejecutado o en vías de ejecución.

6. Equipamiento (público y privado).- Se establecerán determinaciones adecuadas a las circunstancias y actividad concreta de cada equipamiento, en general, facilitando su implantación.

7. Usos Terciarios.- Se recogen situaciones existentes de diversos servicios, para los que se propone conservar el uso y aprovechamiento actuales.

8. Industria en Polígono.- Son las parcelas agrupadas en la salida de la carretera de Peñaranda de Bracamonte. Se propone una edificabilidad de 0,75 m²/m², ocupación de parcela del 75% y altura de 2 plantas y 10,5 m, con uso industrial predominante, compatible con usos terciarios. En el caso de que la incorporación al suelo urbano haya procedido de la ejecución de un sector de Plan Parcial, previa recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, se asumirán las determinaciones del Plan Parcial.

9. Núcleos Menores.- Calificaciones correspondientes a los cuatro núcleos urbanos menores del municipio:

PINAR DE ALBA.- Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

Vivienda Unifamiliar Aislada.- Se corresponde con aquellas parcelas edificadas o vacías de uso residencial con tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Equipamiento Privado.- Dotaciones de titularidad privada al servicio del ámbito del núcleo urbano en su conjunto.

Servicios Urbanos.- Parcelas ocupadas por servicios urbanísticos (depuradora, transformadores, etc.) actualmente de titularidad privada, que pasarán a públicos cuando se reciban las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

Espacios Libres Públicos.- Zonas de esparcimiento de carácter público, que tendrán esta titularidad cuando sea recibido por el Ayuntamiento. Mientras tanto tendrán un uso público aunque con titularidad privada.

Equipamiento Público.- Parcela para este uso que se cambia respecto del Plan Parcial (actualmente tiene calificación de espacio libre público, aunque el uso real es de equipamiento). Pasará a titularidad pública como cesión obligatoria cuando se reciba la urbanización.

AMATOS DE ALBA.- Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

Manzana con Tipología Rural.- Se corresponde con las parcelas de uso y tipología tradicionales, eminentemente entre medianeras y de uso residencial, eventualmente mezclados con usos agrarios auxiliares.

Ensanche Rural de Baja Densidad.- Parcela periféricas para vivienda unifamiliar aislada.

Equipamiento Público.- Parcelas que tienen o han tenido este uso de titularidad pública.

Equipamiento Privado.- Se limita a la iglesia.

Instalaciones Agropecuarias Auxiliares.- Contienen usos agropecuarios, a veces con explotaciones ganaderas cuya legalización se acogió a la legislación autonómica sectorial. Su carácter temporal durante 16 años, supone que deberán ser reubicadas en su momento utilizándose estas parcelas para usos no ganaderos, por lo que deberán ser objeto de una modificación de las NUM.

Espacios libres públicos.- Pequeñas parcelas para jardines.

PALOMARES DE ALBA.- Se distinguen los siguientes usos pormenorizados: son los mismos que para Amatos de Alba, excepto las Instalaciones Agropecuarias Auxiliares.

TORREJÓN DE ALBA.- Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

Tipología de Colonización.- Conjunto de parcelas edificadas según el diseño original del poblado de colonización.

Residencial para viviendas de protección pública.- Conjunto de parcelas de titularidad municipal con destino a viviendas de protección pública.

Resto de usos.- Se componen de equipamiento público, equipamiento privado y espacios libres públicos, con características similares a los núcleos de Amatos de Alba y Palomares de Alba.

4.2.3. Dotaciones urbanísticas existentes y previstas.- Se conservan todas las dotaciones existentes, tanto en suelo urbano, al que se han incorporado las que han surgido como consecuencia de los nuevos desarrollos que se han ejecutado y cuya urbanización se ha recibido en los años de vigencia de las Normas Subsidiarias, como en suelo rústico, especialmente la estación depuradora.

En general se conservan en su estado actual los viales y los espacios libres públicos, salvo algunos retoques en las alineaciones que constituyen actuaciones aisladas, según se expresa gráficamente en los planos de estructura urbana. También se consolidan mediante la calificación de equipamiento público todos los espacios que se están utilizando con este uso o que tienen la posibilidad de ser utilizados, por tratarse de dotaciones en desuso, pero que, por ser de titularidad pública, pueden ser dotaciones a las que puede darse un destino en el futuro.

En cuanto a las dotaciones previstas para su obtención en el desarrollo del planeamiento, cabe distinguir dos tipos: las que tienen un carácter local, las cuales se obtendrán directamente de la gestión de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable y surgen como consecuencia de sus necesidades internas, y las de carácter general, que fundamentalmente se dedican a espacios libres y viales o a servicios urbanísticos y equipamientos públicos. En concreto, se prevén cuatro áreas de suelo para servicios urbanísticos específicos para sendas estaciones depuradoras de aguas residuales, denominadas SG3, SG4, SG5 Y SG6 que resolverán las necesidades de depuración de la orilla izquierda del Tormes y del borde

sureste del desarrollo urbano y urbanizable del núcleo principal de Alba de Tormes en orilla derecha. Las denominadas SG4, SG5 y SG6 también podrán tener uso de espacio libre público, eligiendo su función indistintamente por el Ayuntamiento. A estas dotaciones generales hay que añadir las SG1 y SG2, que permitirán obtener espacios libres públicos, aunque la SG2 servirá también para lograr un ensanchamiento de un vial perimetral al norte del casco urbano.

Estas dotaciones se obtienen adscribiéndolas a sectores de suelo urbanizable y otro de suelo urbano no consolidado. Los criterios de adscripción son los siguientes: a) los sectores serán todos ellos de uso predominante residencial; b) las dotaciones generales no se adscriben a sectores que ya estén clasificados en las Normas Subsidiarias como suelo urbano o apto para urbanizar; c) se utilizarán criterios de proximidad, servicio y proporcionalidad para adscribir cada dotación general a cada sector y d) se asigna la totalidad de cada zona territorialmente definida de sistema general a un solo sector de suelo urbanizable (reivindicación aceptada en varias alegaciones), compensando las diferencias asignando el mismo aprovechamiento bruto (sobre cada sector neto más sistema general), de modo que el aprovechamiento neto (sobre cada sector sin los sistemas generales) aumenta ligeramente cuando el sistema general tiene más peso sobre el sector, sin que en ninguno de ellos se superen los límites máximos del artículo 122 del RUCyL.

Se prevé la obtención, como ya se ha dicho en la parte correspondiente a suelo urbano no consolidado, de dos equipamientos públicos y una zona para vial público que, con las denominaciones UNC1B, UNC2B y UNC2C, forman parte de forma discontinua de dos sectores de suelo urbano no consolidado.

Se resumen en los siguientes cuadros:

DOTACIONES OBTENIDAS EN APLICACIÓN DEL PLANEAMIENTO											
DOT.	TIPO	SUP.	UNC1	UNC2	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
SG1	ESPACIOS LIBRES	2639				2639					
SG2	E.L.+VIALES	19599			19599						
SG3	SERVICIOS	3000					1711		1289		
SG4	E.LIBRES/SERVICIOS	7307								7307	
SG5	E.LIBRES/SERVICIOS	4050									4050
SG6	E.LIBRES/SERVICIOS	724						724			
UNC1B	EQUIPAMIENTO	788	788								
UNC2B	EQUIPAMIENTO	237		237							
UNC2C	VIALES	829		829							
		39173	788	1066	19599	2639	1711	724	1289	7307	4050

ESPECIFICACIONES DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS

	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	TOTALES	CALIFICACIÓN	DERECHOS
SG1	37008A50205120000IQ	2639	2639	UBZ RES.	0,35 924
SG2	8132804TL8283S0001RK	230			
	8132805TL8283S0001DK	1200			
	37008A50205087000IQ	2408			
	37008A50205088000IP	5950			
	37008A502050890000IL	9811	19599	UBZ RES.	0,35 6860
SG3	8015201TL8281N0001ZX	3000	3000	UBZ RES.	0,35 1050
SG4	37008A502051120000IW	7307	7307	UBZ RES.	0,35 2557
SG5	37008A502051110000IH	4050	4050	UBZ RES.	0,35 1418
SG6	37008A505052140000IM	724	724	UBZ RES.	0,35 253
UNC1B	8331111TL8283S0001FK	511			
	8331104TL8283S0001QK	96			
	8331105TL8283S0001PK	52			
	8331109TL8283S0001MK	76			
	8331110TL8283S0001TK	53	788	M. COMPACTA	2,75 2167
UNC2B	7931816TL8273S0001EF	237	237	M. COMPACTA	2,75 652
UNC2C	7929621TL8272S0001KS	286			
	7929620TL8272N0001OS	152			
	7929619TL8272N0001RS	391	829	M.C. EN LADERA	2,00 1658

Se cumplirán los criterios generales referentes a equipamientos comerciales contenidos en el Decreto 28/2010 de 22 de julio, Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, que se transcriben a continuación, así como los específicos para el municipio de Alba de Tormes que se expresarán después:

Criterios para el planeamiento general

Artículo 2. Criterios sobre equipamiento comercial.

Los instrumentos de planeamiento general deben cumplir lo dispuesto en esta Norma Técnica Urbanística. A tal efecto:

a) Todos los instrumentos de planeamiento general deben:

1º Tomar las decisiones sobre localización de equipamientos comerciales con criterios de proximidad a los consumidores, facilidad de acceso y uso por la población, movilidad sostenible, integración con el uso residencial, protección del medio ambiente, del patrimonio histórico y artístico y del paisaje, y coherencia con el modelo de ciudad compacta y compleja característico de Castilla y León.

2º Hacer compatible el uso comercial en los sectores con uso predominante residencial, en cuyas ordenanzas se deberá admitir expresamente la compatibilidad

del uso comercial al menos en la planta baja de los edificios de uso residencial plurifamiliar y terciario.

Artículo 3. Criterios sobre grandes establecimientos comerciales.

Los instrumentos de planeamiento general que prevean o permitan la implantación de grandes establecimientos comerciales deben incluir los siguientes criterios, en cuya ausencia no será posible aprobar definitivamente el correspondiente planeamiento de desarrollo habilitante:

- a) Los grandes establecimientos comerciales se localizarán en todo caso:*
 - 1º En terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable; se prohíbe expresamente su implantación en suelo rústico.*
 - 2º En torno a la red viaria principal y conectados a la misma, favoreciendo la mejor accesibilidad y la racionalidad en la creación de infraestructuras y la prestación de servicios.*
 - 3º En emplazamientos a salvo de riesgos de inundabilidad o torrencialidad y que faciliten la evacuación rápida y segura de la población en caso de incendio, accidente o cualquier otro riesgo para las personas.*
 - 4º En emplazamientos articulados con la estructura urbana preexistente, que permitan una conexión con la red de transporte público técnica y económicamente viable.*
- b) Las decisiones sobre localización de grandes equipamientos comerciales:*
 - 1º Tendrán en cuenta las repercusiones que su implantación produzca en el conjunto del término municipal y en el área urbana definida en un instrumento de ordenación del territorio vigente, o en su defecto en los términos municipales colindantes.*
 - 2º Darán prioridad a los emplazamientos que completen, conecten o estructuren las tramas urbanas existentes.*
 - 3º Evitarán una localización excesivamente focalizada en una o varias zonas determinadas, favoreciendo por el contrario su distribución equilibrada.*
 - 4º Favorecerán pautas de movilidad sostenibles que prioricen efectivamente el transporte público y el acceso peatonal y ciclista.*

La normativa urbanística recogerá y articulará los siguientes criterios específicos para establecimientos comerciales en el municipio de Alba de Tormes:

A) Se distinguirán tres categorías de establecimientos comerciales: de 1ª categoría, hasta 500 m², de 2ª categoría, entre 500 y 1000 m² y grandes establecimientos comerciales, que según el artículo 17.1.c) de la Ley 16/2002 de 19 de diciembre de Comercio de Castilla y León, su superficie mínima para municipios de menos de 10.000 habitantes será de 1000 m².

B) Se establecerá la relación de compatibilidad entre cada clasificación de suelo y la categoría del establecimiento comercial. En todo caso se deben prohibir los grandes establecimientos comerciales en suelo rústico.

C) Dentro de la clasificación de suelo urbano, se establecerá la relación de compatibilidad entre cada tipo de suelo (consolidado o no consolidado) y la categoría del establecimiento comercial. También se establecerá la misma relación con cada uso pormenorizado. En todo caso se prohíben los grandes establecimientos comerciales en el ámbito del Conjunto Histórico.

D) En las determinaciones correspondientes a las dotaciones urbanísticas se definirán las condiciones especiales en relación con la ubicación preferente de los equipamientos comerciales.

4.2.4. Suelo urbanizable.-

El suelo urbanizable se compone de una parte de los sectores de suelo apto para urbanizar o unidades de ejecución excesivamente extensas de Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano y en segundo lugar, de los nuevos sectores propuestos en estas Normas. Todos ellos deben cumplir los criterios establecidos en el artículo 27 del RUCYL. En lo que sigue se justificará el cumplimiento de este artículo en cada sector.

Se asume el planeamiento de desarrollo ya tramitado, consistente en un sector de uso predominante residencial (AR4) y dos de uso predominante industrial (AI4 y AI5).

El suelo urbanizable propuesto consiste en seis sectores de uso residencial, dos de los cuales se sitúan en el norte del núcleo urbano principal (R1 y R2), en una zona con fácil acceso y con posibilidades de conexión sencilla a las redes de servicios urbanísticos. En esta zona también se prevé otro sector, pero de uso mixto, el M1, con una zona para usos productivos compatibles con las viviendas que tendría carácter de pequeña ampliación del polígono industrial existente, pero con usos más restringidos, y otra zona convenientemente separada con uso residencial. El R2 se sitúa estrictamente colindante con el casco urbano, con una relación de colindancia que supera incluso el 50% del perímetro del sector (artículo 27.2.b) del RUCyL), mientras que el R1 y el R5 la relación de colindancia se produce de forma indirecta por las excepciones contenidas en el artículo 27.2.b) 2º del RUCyL, lográndose una colindancia de más del 20% del perímetro del R1 a través de una franja de suelo urbanizable entre éste y el R2 que se delimita a los fines contemplados en el mismo artículo 27 en su apartado 3, inciso b). El sector M1, que aunque en parte se destina a usos no residenciales de carácter industrial compatible con la vivienda no presenta un 80% para estos usos, por lo que requiere también una relación de colindancia, la cual se logra a través de la excepción establecida en el artículo 27.2.b).3º, pues se separa del suelo urbano o urbanizable debido a las franjas de protección sectorial de un regato y la carretera M-417, respectivamente. Según el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, no es necesario elaborar un estudio hidrológico-hidráulico para estos sectores, pues, aunque están afectados por el cauce público, éste no tiene relevancia suficiente como para justificar dicho estudio, dada la pequeña entidad de la cuenca que recoge. Las actuaciones, obras y trabajos que sean necesarios para la recuperación y adecuación de los terrenos que componen el conjunto del sistema general y los sistemas locales de espacios libres públicos se dirigirán a asegurar la protección natural de dicho conjunto. Los sectores R3 y R5, de uso residencial, y M2, M3 y M4 (de uso mixto con las mismas condiciones que el M1; el M4 procede del antiguo R4, que por una alegación estimada en el segundo periodo de información pública se ha transformado en mixto), representan el ensanche hacia el sureste, también colindantes con el suelo urbano, cumpliéndose la colindancia

del 20%, hasta el punto de que el M4, el M2 y el M3 es suelo urbano sometido a un PERI en las Normas Subsidiarias vigentes, aunque el Ayuntamiento ha considerado que, dada su envergadura, era más adecuado respecto de la legislación autonómica su clasificación como urbanizable, con una ligera ampliación. La configuración y uso de estos sectores dentro del presente refundido proviene de las alegaciones estimadas durante el periodo de información pública. El sector R7 se divide en dos, debido a una alegación: el R4 y el R7, contando juntos con la misma superficie que el R7 antiguo. El R4 no es colindante con suelo urbano, pero cumple el artículo 27.b), al ser aplicable la excepción del caso 2º, con un perímetro de 828m y una colindancia con el sector R7 de 184m, superior al 20%.

Se propone, por último, dos sectores de uso predominante industrial, el I1 y el I2, en lado sur de la carretera de Peñaranda de Bracamonte, en apoyo al suelo ya utilizado con este uso en la zona, y ocupan el mismo lugar que otro sector también industrial previsto en las actuales Normas Subsidiarias, pero bastante más reducido con el fin de que no resulte tan desproporcionado y, por tanto, difícil de llevar a cabo. El segundo sector proviene también de la aceptación de varias alegaciones.

En la margen izquierda se clasifican tres sectores residenciales, cuyo origen son sectores que se clasificaban en el planeamiento anterior o que se había iniciado la tramitación de una modificación. En ambos casos ha sido necesario ampliar la delimitación debido a la obligación de cumplir el artículo 27 del RUCyL en cuanto al porcentaje de colindancia con el suelo urbano. La denominación de los sectores es R4, que surge de la división del antiguo R7, que se reduce en la superficie del nuevo R4.

Los sectores que sean colindantes con cauces públicos colocarán los espacios libres locales a lo largo del cauce.

Los sectores que se proponen son los siguientes:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE										
SECTOR	USO	SUP.NET A	SUP.SSG G	SUP.TOTA L	D.B .	Nº VIVIENDAS	D.N .	I.E.B .	SUP.CON S.	I.E.N .
AR4	Residencial	260198		260198	5	130	5	0,15	39030	0,15
AI4	Industrial	66437		66437				0,5	33219	0,50
AI5	Industrial	43759		43759				0,5	21880	0,50
R1	Residencial	161272	19599	180871	25	452	28	0,35	63305	0,39
R2	Residencial	70244	2639	72883	25	182	26	0,35	25509	0,36
R3	Residencial	53569	1711	55280	25	138	26	0,35	19348	0,36
R4	Residencial	35940	724	36664	25	92	26	0,35	12832	0,36
R5	Residencial	40389	1289	41678	25	104	26	0,35	14587	0,36
R6	Residencial	63056	7307	70363	25	176	28	0,35	24627	0,39
R7	Residencial	57018	4050	61068	25	153	27	0,35	21374	0,37
M1	Mixto	64654		64654	20	129		0,4	25862	0,40
M2	Mixto	27157		27157	20	54		0,4	10863	0,40
M3	Mixto	29341		29341	20	59		0,4	11736	0,40
M4	Mixto	21496		21496	20	43		0,4	8598	0,40
I1	Industrial	119533		119533		0		0,5	59767	0,50
I2	Industrial	37139		37139		0		0,5	18570	0,50
TOTALES		780808	37319	818127		1582			316978	

Los tres primeros, designados con “A”, se consideran planeamiento asumido, por tener la ordenación detallada aprobada e incluso ejecutada la urbanización en su totalidad en el llamado AR4, si bien al no haberse recibido todavía por el Ayuntamiento debe seguirse clasificándose como urbanizable. El AI5 se asume de forma parcial, al haberse introducido en su ámbito un sistema general.

Se establece una densidad mínima de 15 viviendas/ha para los sectores R1 a R7 y de 10 para los M1 a M3 el plazo para la presentación de la ordenación detallada será de 8 años y el porcentaje de viviendas de protección pública del 30% en todos los casos.

El censo de viviendas de 2001 (INE) se obtiene el dato de que había 2421 viviendas. Doce años después, según la información de la Gerencia Territorial del Catastro, que se adjunta a continuación, se contabilizan 3129 viviendas (es decir, un incremento de un 30%, producido con toda probabilidad en su inmensa mayor parte en los 6 años que van de 2001 a 2007, lo que da una media de crecimiento anual aproximado de un 5% en el número de viviendas), de las que un porcentaje muy elevado se ha establecido en un área de poco más de 30 ha, si descontamos el suelo ocupado por usos diferentes a los propiamente residenciales, que llegan aproximadamente a las 5 ha. Eso quiere decir que en el ámbito estricto residencial se ha podido alcanzar una alta densidad, superior a 80 viviendas por hectárea.

Así pues, cabe concluir que, aparte de otras muchas razones, no es posible incrementar más la densidad en el mismo lugar, cuya capacidad de acogida debe considerarse agotada, siendo necesario prever otras soluciones. Estas se pueden resumir en dos estrategias: la conservación básica del volumen en el centro del núcleo urbano principal, lo cual prácticamente se garantiza por la

necesidad de respetarla legislación de patrimonio cultural aplicable a la declaración de Conjunto Histórico de la mayor parte del mismo, y la previsión de suelo suficiente como para albergar un crecimiento en 10 años de unas 1600 viviendas, considerando que se está del lado de la seguridad si se acepta que se pudiera repetir el crecimiento más optimista (un 5% anual) ya ocurrido en los primeros 5 ó 6 años del siglo XXI. Esta sería la capacidad hipotética límite aproximada que se podría justificar en función de un crecimiento histórico para la previsión de suelo urbanizable residencial, hipótesis que concuerda con el artículo 27.2.a) del RUCyL.

Asimismo, la cifra se encuentra dentro del límite impuesto por el artículo 81.2.b) del RUCyL, según el cual en suelo urbanizable sólo es posible prever el 50% de la suma de las viviendas posibles en suelo urbano (a su vez suma de las existentes más las posibles según el planeamiento) con las previstas en suelo urbanizable, porque, contando sólo con las viviendas acreditadas como existentes, la cifra de 1582 representaría menos del 34% de dicha suma (4711), 16 puntos menos que el límite permitido, margen que aumentaría indudablemente si se añaden las viviendas no construidas pero todavía posibles por aplicación del planeamiento.

Se justifica, como puede deducirse del cuadro, que las previsiones de crecimiento en suelo urbanizable, incluso si se consideran las viviendas del Plan Parcial “Alba Marina”, ya ejecutado, aunque no recibido por el Ayuntamiento, (unas 130 viviendas), no superan ni con mucho los límites establecidos en el artículo 81.2.b) del RUCyL. Según la información catastral actualizada, según se ha dicho, el número de viviendas existente es de 3129, de modo que, sin contar con las que todavía son posibles en suelo urbano a pesar de la disminuida capacidad de acogida ya comentada, las previstas en las NUM en suelo estrictamente urbanizable (el sector AR4 debe considerarse a efectos reales como suelo urbano, puesto que cuenta con todos los servicios urbanísticos y sus parcelas ya tienen la condición de solar) son 1468, es decir un 32% del total de viviendas existentes en suelo urbano más las previstas en suelo urbanizable. Esto supone que el porcentaje de viviendas previstas en suelo urbanizable es 18 puntos inferior al máximo permitido.

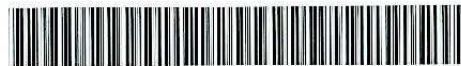


MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE SALAMANCA

GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Procedimiento: CORRESPONDENCIA DE ENTRADA
Expediente: 00462136.37/13
Documento: 1068572



CT370006960000001068572



AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
PZ MAYOR 1
37800 ALBA DE TORMES
(SALAMANCA)

En relación a su solicitud por parte de esta Gerencia Territorial del Catastro se procede al envío del plano en formato digital DWG y se informa que el número de viviendas existente en la actualidad asciende a 3.129.



Salamanca, 26 de noviembre de 2013

GERENTE TERRITORIAL
LUIS HERNANDEZ CERVERA

Documento firmado electrónicamente con código seguro de verificación (CSV): B9N9J5SMM8YRD7FS

CORREO ELECTRÓNICO

gerencia.salamanca@catastro.mihap.es

Para mayor información o concertar cita previa
Línea Directa del Catastro 902 37 36 35
www.catastro.minhap.es

REINA, 2
37001 Salamanca
TEL.: 923271177
FAX.: 923273448

Mod. CRC33

Página 1 de 1

CSV : B9N9J5SMM8YRD7FS (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

4.2.5. Suelo rústico.-

El suelo rústico será, por tanto, la clasificación para todo el resto del término municipal, con protecciones ligadas a los criterios de clasificación aplicables a través del artículo 30 del RUCyL.

- Criterio de protección singular, debido a la existencia de terrenos directamente protegibles por aplicación de la normativa sectorial. En este caso, se aplicará la legislación sectorial relativa a infraestructuras viarias (previsión de variante, carreteras, caminos,), de patrimonio cultural (yacimientos arqueológicos y elementos de interés etnológico o industrial), de medio ambiente (zona LIC, zonas de dehesa, vías pecuarias y servidumbre del dominio público hidráulico) y por la calidad del suelo y la inversión pública (regadíos).
- Criterio de prevención de riesgos, en concreto por inundación estacional de arroyos y por las avenidas ordinaria (5 años), de 100 y de 500 años.
- Criterio de calidad de la urbanización bajo el siguiente aspecto: la transformación de los terrenos rústicos en desarrollo urbano puede alterar el sistema de asentamientos tradicional.
- También se prevé en suelo rústico dos zonas dedicadas a dotaciones urbanísticas públicas compatibles en esta clase de suelo en el ámbito de influencia del cementerio, según la normativa sectorial autonómica. Estos terrenos podrán destinarse a espacios libres públicos por aplicación del artículo 13.2 de la LUCyL modificado por la LMUS, adscritos a dos sectores de suelo urbanizable, sin que por ello pierda su condición de protección del cementerio como suelo rústico de entorno urbano (Art. 8 LMUS), a los solos efectos de que pase a ser de propiedad pública.

Estos criterios se traducen en las siguientes categorías de suelo rústico:

1. Común.- Son los terrenos que no tienen ninguna protección específica, pero que deben ser protegidos del proceso de urbanización. En Alba de Tormes se componen de las zonas de cultivo de secano. Del total aprobado inicialmente, hay que restar unas 221ha, que es el conjunto del incremento en las categorías de protección natural y protección especial impuesto por el ISA, lo que reduce el suelo rústico común a unas 1800ha.

2. De asentamiento tradicional.- Está constituido por los caseríos de *Las Casillas* y *La Veguilla*.

3. Con protección agropecuaria.- Es la zona de regadío de la vega del río Tormes al sur del casco urbano de Alba de Tormes.

4. Con protección de infraestructuras.- Se compone de los siguientes elementos:

4.1. Reserva de suelo para variante de la población de Alba de Tormes, con protección de 50m a cada lado de su eje.

4.2. Carreteras de la red básica con titularidad de la Comunidad Autónoma. Es la carretera CL-510, de Salamanca a Piedrahita. Se protege prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 28,5m de su eje.

4.3. Carreteras de la red complementaria con titularidad de la Comunidad Autónoma. Carretera SA-114 de Peñaranda de Bracamonte a Fresno-Alhándiga. Se protege prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 21m de su eje.

4.4. Carreteras con titularidad de la Diputación Provincial.- Son las siguientes:

DSA-107, de Alba a la N-501
DSA-151, de Alba a Aldeaseca de Alba
DSA-150, de la CL-510 a Alaraz
DSA-130, de la CL-510 a Galinduste
DSA-120, de Alba a Valdemierque

Se protegen prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 21m de su eje.

4.5. Caminos.- Son todos los señalados en el plano P1 Clasificación de Suelo, de titularidad pública. Se protegen prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 3m desde sus márgenes.

5. Con protección cultural.- Se compone de todos los yacimientos arqueológicos que han resultado del informe elaborado después de la prospección del término municipal por el equipo redactor, con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Además, se consideran con la misma protección los bienes de interés etnológico inventariados en el mismo informe. Todos ellos se relacionan en el apartado 2.3.1. de la presente Memoria y se señalan en el Plano P1, Clasificación de Suelo.

6. Con protección natural.- Se aplica a los siguientes elementos:

- a) Zona LIC (Lugar de Interés Comunitario) por la existencia de fauna y vegetación, extendiéndose a todo el cauce del río Tormes aguas arriba del núcleo urbano de alba de Tormes, según se delimita por la avenida ordinaria o de retorno de 10 años (según datos proporcionados por la Confederación Hidrográfica), más una franja de 25m en todo su borde.
- b) Todos los cauces públicos (dominio público hidráulico), más la franja de 5m de servidumbre de dominio público hidráulico.
- c) Vías pecuarias, según informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, que se adjunta y según se señala en el Plano P1, Clasificación de Suelo, dibujadas con la dimensión legal de sus anchos. Se rectifica el trazado de alguna de las vías pecuarias, según las observaciones realizadas por los informes de Medio Ambiente y del propio Ayuntamiento.
- d) Zonas de dehesa a lo largo de la falla paralela al río Tormes en su orilla izquierda, además de las zonas de compensación de vías

pecuarias. A estas zonas iniciales se ha añadido una serie de terrenos que han sido detectados como portadores de hábitat por el ISA, cuya inclusión ha provocado la modificación del plano P1 Clasificación del Suelo. Son 81ha más, lo que da un total de 314ha.

7. Con protección especial.- Se trata de evitar riesgos por implantación de usos o edificaciones inapropiados en zonas próximas a los cauces. Se distinguen los siguientes casos, de mayor a menor riesgo:

7.1. Grado 1, los terrenos ocupados por la avenida de 100 años del río Tormes. (CHD).

7.2. Grado 2, los terrenos ocupados por la avenida de 500 años del río Tormes (CHD).

7.3. Grado 3, los terrenos ocupados por las bandas de policía de la Confederación Hidrográfica en los arroyos. Hay que añadir los cauces detectados por el ISA, 140ha, con lo que esta categoría llega a unas 904ha.

Todos estos terrenos están señalados en el Plano P1 Clasificación de Suelo, además de la curva de nivel máximo del Azud de Villagonzalo (aproximadamente la 810).

8. De asentamiento irregular.- Son tres zonas, una de ellas, donde predominan los usos residenciales, con una superficie de 35871 m² y designada en el plano P2 de sectores como PEAI-R, está situada en la carretera de Aldeaseca de Alba, a una distancia algo superior a un kilómetro desde el núcleo urbano de Alba de Tormes. Las otras dos se encuentran en la zona de El Ventorro, a la orilla izquierda del río y colindantes con el suelo urbano de dicha zona; una de ellas se designa como PEAI-I1 con 6925 m² y la otra como PEAI-I2, de 15979 m².

La normativa contendrá las condiciones según las cuales podrá tramitarse un Plan Especial para regular una actuación excepcional para conseguir objetivos de interés general y corrijan la repercusión territorial negativa, eliminando conflictos y disfunciones que este asentamiento haya producido en el medio ambiente, infraestructuras u otras construcciones legalmente realizadas. Su objetivo no será autorizar obras de urbanización, sino realizar actuaciones que resuelvan alguno de sus efectos nocivos y deberán contemplar medidas que impidan su extensión o lleven a un mayor deterioro (mediante nuevas parcelaciones o edificaciones), lo que probablemente deberá ir acompañado del establecimiento de medidas de protección estrictas basadas en un régimen de mayor control sobre esos suelos y los colindantes (Informe de la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo).

9. De actividades extractivas.- Se otorga esta categoría de suelo rústico a las cuadrículas mineras que tienen otorgadas concesiones para investigación o para explotación. En el término de Alba de Tormes se dividen en dos grupos: uno de ellos se trata de una explotación de graveras y coincide en una gran parte de su superficie con el LIC incluido en la Red Natura 2000, por lo que se

presenta un conflicto indudable. El informe del Servicio Territorial de Industria (Minas), dice lo siguiente:

Primero.- El proyecto de Normas Urbanísticas de Alba de Tormes refleja fielmente la situación registral actualizada del dominio minero que afecta al municipio.

*Segundo.- Se considera correcta la propuesta de calificación de los suelos afectados por minería que contiene el proyecto, si bien ha de subrayarse que la calificación de suelo rústico de protección natural a buena parte de la concesión de explotación C) "ALBA", nº 6394, inducida por su inclusión en el LIC, supone una restricción de los derechos adquiridos, ya que éste es posterior al otorgamiento de la concesión de explotación y **no** se menciona su existencia en la preceptiva declaración de impacto ambiental.*

Se subraya que **no** se menciona en la declaración de impacto ambiental la existencia del LIC porque en el informe de la Ponencia Técnica de la CTU de 25 de julio de 2013 se afirma erróneamente lo contrario. De todas formas, si, como dice el informe, las NUM reflejan fielmente la situación actualizada del dominio minero, considerándose correcta la propuesta de la calificación de los suelos afectados por minería, y al mismo tiempo hace notar que una parte de la concesión minera 6394 se incluye en el LIC, parece deducirse que el problema reside en que, puesto que el LIC depende en su delimitación de las márgenes del cauce (es decir, a 25 m de la avenida ordinaria del Tormes), no hay acuerdo en la fijación del cauce entre el Organismo que concedió la explotación minera y la Confederación Hidrográfica del Duero, Organismo que facilitó la información de las avenidas al equipo redactor, y que emitió informe sectorial favorable sobre las NUM.

En estas NUM debe concederse, a causa de la obligatoriedad de cumplir las determinaciones de la Red Natura 2000, prioridad al LIC, al que se le asocia categoría de suelo rústico con protección natural; esta categoría y la de actividades extractivas, en principio, se excluyen mutuamente y, en todo caso, la parte dispositiva de la Memoria Ambiental determina de forma vinculante que:

La normativa reguladora del régimen de suelo rústico deberá incluir que en la tramitación de los proyectos que se desarrollen en Suelo Rústico con Protección Natural (zona LIC) deberá solicitarse informe de Evaluación de las Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) a la Dirección General con competencias en materia de espacios naturales, de forma previa al otorgamiento de la licencia, con objeto de evaluar la compatibilidad de cada uso promovido con la conservación de los valores naturales que motivaron la inclusión de los lugares en Red Natura 2000.

La solicitud de este informe, de acuerdo con lo expresado por la Dirección General del Medio Natural, se deberá extender a los proyectos promovidos en las siguientes categorías de suelo que estén colindantes a la zona LIC: Suelo Rústico de Actividades Extractivas, Área destinada a la actividad de piscifactoría, Área destinada a la actividad de campamento de turismo, Suelo Rústico con Protección Especial y Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (Regadío).

Por la información existente en el Ayuntamiento, la concesión minera carece de licencia para la actividad, aunque ésta se inició, determinando un expediente sancionador que culminó en una sanción impuesta por el Ayuntamiento de 150.000€ que fue abonada, más la paralización de la actividad hasta la concesión de la licencia. Por tanto, para dicho otorgamiento, deberá solicitarse informe de la Dirección General del Medio Natural para la evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000.

En el resto de la cuadrícula de explotación de la gravera hay coincidencia con suelo rústico con protección agropecuaria por existencia de regadío, si bien esta protección tiene eficacia hasta el momento en que se inicie la explotación minera propiamente dicha, aplicándose entonces las determinaciones de suelo rústico de actividades extractivas. Cuando finalice la explotación y la consiguiente restauración de los terrenos, se aplicará el régimen de protección especial, por aplicación del artículo 38.b).3º del RUCyL.

La otra zona es solamente objeto de investigación y no coincide con suelos con condiciones para ser protegidos por otros conceptos, por lo que se clasifican únicamente (excluyendo los suelos ocupados por otros usos sectoriales excluyentes, como carreteras y los cauces con su dominio público hidráulico). A propósito de esta coincidencia se ha presentado una alegación por la empresa concesionaria que se ha resuelto con la desestimación por el Ayuntamiento, siendo la propuesta del equipo redactor la siguiente:

La alegación plantea un conflicto de difícil solución: cuál es la protección a la que hay que dar prioridad, la natural o, por el contrario, deben prevalecer los intereses de las concesiones de explotación minera. En la alegación pone en duda la validez de la delimitación de la máxima crecida ordinaria, porque a su vez determina la protección natural del LIC contenido en la Red Natura 2000. Sin embargo, esta delimitación, que proviene de una información directa de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD), ha sido objeto del informe sectorial preceptivo y vinculante de este mismo organismo, el cual ha sido favorable. Asimismo, el Informe de Sostenibilidad Ambiental ha partido de esta delimitación, sin que se haya cuestionado en las consultas contestadas por el Servicio Territorial de Medio Ambiente y por la Dirección General del Medio Natural. Por tanto, este equipo redactor no tiene más remedio que remitirse a estos dos documentos, si bien entiende que pueda originarse algún perjuicio a los concesionarios de la explotación minera. También es necesario recordar que el artículo 39 del RUCyL establece que si un suelo está incluido en varias categorías de suelo rústico, sus respectivos regímenes deben aplicarse de forma complementaria y si se produce contradicción entre los mismos, deben prevalecer los regímenes establecidos para la protección de los valores naturales y culturales y, en último extremo, aquél que otorgue una mayor protección.

De todas formas, la alegación no contiene ninguna alternativa elaborada conforme a los criterios que se pudieran derivar de un estudio más profundo, que podría ser sometida al Organismo de cuenca para su informe y si fuera favorable, se podría incorporar a las NUM durante la presente tramitación o mediante una modificación posterior.

El suelo rústico tendrá el régimen previsto en el Capítulo IV del Título I del RUCYL para las categorías de suelo relacionadas y para los siguientes usos excepcionales:

- 1.1. Agrícola en general y ganadería extensiva
- 1.2. Ganadería intensiva (industrial estabulada)
- 1.3. Industria agropecuaria
- 1.4. Actividades extractivas

2. Infraestructuras y obras públicas e instalaciones a su servicio

3. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen núcleo de población

4. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de edificaciones existentes que no estén fuera de ordenación

5. Usos considerados de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico:

5.1. Dotaciones y equipamientos, incluidos residencias colectivas de carácter social.

5.2. Actividades turísticas y recreativas relacionadas con el medio natural

5.3. Servicio de carreteras.

5.4. Usos industriales, comerciales o de almacenamiento que por sus características técnicas o de dimensión, se justifique que no pueden ser ubicados en suelo urbano o urbanizable disponible para estos usos en el municipio.

5.5. Piscifactoría existente.- En el plano P1, Clasificación de suelo, se señala la zona de parcela ocupada por una piscifactoría, de unas 7ha de superficie, a la cual, de modo excepcional, se le consolida la actividad, acotando el área de la misma mediante la exclusión de una franja que se clasifica como suelo rústico con protección natural, por pertenecer al LIC inventariado por la Red Natura 2000.

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, cuya explotación supera los 20 años. Hasta el momento no se encuentra en los archivos municipales el expediente de su implantación, aunque aparece una inspección de agosto de 1999 del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo en el que se detectan determinadas carencias, pero no se cuestiona la legalidad de la actividad, ni tampoco se hace alusión al hecho de que toda su superficie se encuentre en el ámbito de la avenida de retorno de 500 años del río Tormes, según la información facilitada a este equipo redactor por la Confederación Hidrográfica del Duero, como la misma reconoce en su informe al avance de las NUM en referencia al empleo del 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, cuya valoración definitiva deberá ser la que determine el informe preceptivo del Organismo de Cuenca para estas Normas Urbanísticas.

4.2.6. Determinaciones potestativas de ordenación general.- Serán también determinaciones de ordenación general las siguientes, con arreglo al artículo 125 del RUCyL:

- La delimitación de los ámbitos de planeamiento especial y de las condiciones para el desarrollo de los Planes Especiales.

- En suelo urbano consolidado, el uso pormenorizado asignado a cada parcela y la edificabilidad asignada en cada zona de uso pormenorizado.

- Los criterios de implantación y ordenación de las dotaciones urbanísticas públicas que se prevea obtener por ejecución del planeamiento.

- En los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, el régimen de protección exigible de acuerdo con la legislación sobre patrimonio cultural.

4.3. Resumen ejecutivo.- La necesidad de adaptación a la legislación autonómica que sirve de base para el planeamiento produce la implantación de un modelo territorial lo suficientemente diferente del que se adoptó en las vigentes Normas Subsidiarias como para que las coincidencias se limiten a aquellas zonas, perfectamente delimitadas en sectores o en ámbitos equivalentes, ordenadas a través de un planeamiento de desarrollo asumido expresamente en estas Normas. Además de estas zonas, pueden considerarse como no afectadas por el nuevo planeamiento las manzanas reconstruidas de los usos pormenorizados calificados en las Normas Subsidiarias como Casco Urbano y Ensanche Urbano, siempre que estén excluidas del ámbito del Conjunto Histórico o sean parcelas con edificios catalogados. Dentro del Conjunto Histórico también se excluyen las parcelas ya renovadas y las renovables por consolidación, según el plano PCH3

En el resto del territorio municipal se considerará que se cambian las determinaciones de ordenación, por lo que será donde se suspendan las licencias y cualquier otra previsión de desarrollo que se hubiera previsto en las Normas Subsidiarias vigentes y sus modificaciones, cuando éstas no tuvieran como objetivo la promoción de sectores mediante el planeamiento de desarrollo que le correspondiera, cuando éste se hubiera ejecutado o se hubiera asumido por las presentes NUM.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES:

CLASIFICACIÓN DE SUELO. RESUMEN DE SUPERFICIES

		m2	%	m2	%	%
URBANO	ALBA DE TORMES N.P.	1099264	100,00			
	S.U. CONSOLIDADO	1019322	92,73			
	N.C. USO RESIDENCIAL	66384				
	N.C. USO INDUSTRIAL	13558				
	NO CONSOLIDADO	79942	7,27			
	NÚCLEOS MENORES (S.U.C.)	532629	100,00			
	AMATOS DE ALBA	46581	8,75			
	PALOMARES DE ALBA	68766	12,91			
	TORREJÓN DE ALBA	48524	9,11			
	PINAR DE ALBA	368758	69,23			
	TOTAL URBANO			1631893	100,00	3,52
	URBANO CONSOLIDADO			1551951	95,10	
	URBANO NO CONSOLIDADO			79942	4,90	
URBANIZABLE	ASUMIDO PLAN ANTERIOR	370394	100,00			
	A. USO RESIDENCIAL	260198	70,25			
	A. USO INDUSTRIAL	113196	30,56			
	PROPUESTO NUM	780808	100,00			
	P. USO RESIDENCIAL	481488	61,67			
	P. USO MIXTO	142648	18,27			
	P. USO INDUSTRIAL	156672	20,07			
	TOTAL URBANIZABLE			1151202	100,00	2,48
	RESIDENCIAL Y MIXTO			741686	64,43	
	INDUSTRIAL			269868	23,44	
RÚSTICO	LIC	2023792	20,48			
	HÁBITAT	3246470	32,86			
	VÍAS PECUARIAS	574291	5,81			
	D. P. HIDRÁULICO	4035539	40,85			
	TOTAL P. NATURAL	9880092	100,00			
	TOTAL P. CULTURAL	483952	100,00			
	CARRETERAS	1268628	40,27			
	RESERVA VARIANTE	739253	23,46			
	CAMINOS	1142719	36,27			
	TOTAL P. INFRAESTRUCTURAS	3150600	100,00			
	P. ESPECIAL AVENIDA ORDINARIA	2894612	18,20			
	P. ESPECIAL AVENIDA 100 AÑOS	1327843	8,35			
	P. ESPECIAL AVENIDA 500 AÑOS	2614292	16,44			
	P. ESPECIAL POLICÍA CHD	9044245	56,86			
	P. ESPECIAL INFLUENCIA CEMENTERIO	24760	0,16			
	TOTAL P. ESPECIAL	15905752	100,00			
	TOTAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA	4187709	100,00			
	TOTAL ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	4640586	100,00			
	TOTAL COMÚN	17721002	100,00			
	TOTAL ASENTAMIENTO IRREGULAR	58755	100,00			
	TOTAL ASENTAMIENTO TRADICIONAL	52460	100,00			
	TOTAL RÚSTICO			43576323		94,00
TÉRMINO				46359418		100,00

LAS SUPERFICIES DE SUELO RÚSTICO NO SON SUMABLES POR SUPERPOSICIÓN DE CATEGORÍAS

4.4. Justificación del cumplimiento del informe de la Ponencia Técnica de la CTU, emitido en relación al artículo 153 del RUCyL.-

1º) Memoria Vinculante.-

Justificación del cumplimiento del artículo 81.2.b) del RUCyL: en suelo urbanizable no pueden preverse más viviendas que la suma de las existentes más las que permita el planeamiento en las parcelas vacías o con edificaciones ruinosas en suelo urbano. Es decir, en suelo urbanizable sólo puede edificarse el 50% del número total de viviendas previstas en las NUM.

La justificación se encuentra de modo implícito en la Memoria Informativa de las NUM, puesto que se estima, de acuerdo con el Censo de 2001 y de la marcha de la construcción en los últimos 10 años, que las viviendas existentes más las posibles en suelo urbano superan las 3000, mientras que las NUM prevén en suelo urbanizable un máximo de 1262, con lo que en esta clase de suelo se podrían construir menos del 30% del total, porcentaje muy alejado del máximo del 50%. No obstante, esta misma justificación se incluye en la Memoria Vinculante, apartado 4.2.4. Suelo urbanizable.

Deben marcarse los criterios sobre el equipamiento comercial del municipio, por aplicación de los artículos 2 y 3 del Decreto 28/2010 de 22 de julio, Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial en Castilla y León.

Se introducen estos criterios en la Memoria Vinculante (apartado 4.2.3), distinguiendo los grandes establecimientos comerciales del resto, según la definición contenida en el artículo 17.1.c) de la Ley 16/2002 de 19 de diciembre de Comercio de Castilla y León. Consecuentemente, se modifican los siguientes artículos de la Normativa Urbanística de las NUM: 26., Dotaciones urbanísticas obtenidas en ejecución del planeamiento, 44, Relación y definición de usos globales y detallados y 47, Compatibilidad entre usos pormenorizados y detallados.

Entre las determinaciones de ordenación general, debe incluirse el Catálogo como documento con los elementos que deben ser protegidos, conservados o recuperados y las normas de protección que procedan.

En la Memoria Vinculante ya existe un apartado, el 1, titulado Objetivos y propuestas de la ordenación, en el que el catálogo está considerado uno de los objetivos de las NUM, lo que hace que el mismo forme parte de la ordenación general, por aplicación del artículo 118 del RUCyL. Además, tal como se hace evidente en este mismo apartado de la Memoria Vinculante, la conservación del patrimonio es la base fundamental de la metodología empleada para llegar a las propuestas básicas del planeamiento, especialmente en suelo urbano, siendo el catálogo, como no podía ser menos, la pieza final y una de las más importantes para lograr el objetivo que subyace en dicha metodología: la consideración de Alba de Tormes como una villa histórica que todavía posee un patrimonio cultural suficiente como para que se declare Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, tal como ha ocurrido en fecha reciente. Por tanto, esta objeción, no sólo carece de fundamento, sino que parece indicar que la Ponencia Técnica no ha captado del todo una de las

intenciones sustanciales de las NUM. Tampoco parece que haya leído la apreciación del Documento de Referencia: el Documento de Iniciación, del que forma parte el Avance, y que es adoptado en la totalidad de la metodología en las NUM, *reconoce con gran acierto el valor y significación del patrimonio cultural vinculado al espacio edificado en ciertas zonas del casco urbano de Alba de Tormes y la necesidad de incorporarlo correctamente al planeamiento urbanístico para su protección, más aún teniendo en cuenta la intención del Ayuntamiento de la incoación de Conjunto Histórico y del consecuente Plan Especial de Protección que llevaría asociado.*

En todo caso, la catalogación se edita en un volumen aparte que desarrolla los artículos 28, 29, 30 y 31 de la Normativa.

Deben expresarse todos los parámetros de ordenación general que prescribe el artículo 122 del RUCyL, especificando la superficie bruta (con sistemas generales, en su caso) y la neta de cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, a la cual debe referirse la edificabilidad máxima y las densidades máxima y mínima de población, mediante valores únicos para cada sector, independientemente de que sea continuo o discontinuo. Asimismo, no deberán sobrepasarse los límites impuestos por el citado artículo 122, justificando convenientemente las posibles excepciones con el artículo 86 bis, apartados 2 y 3 del RUCyL.

Es cierto que en el cuadro sintético que figura en la Memoria Vinculante para los sectores de suelo urbanizable faltarían dos de los parámetros que sí se especifican en la Normativa, la densidad mínima y el plazo para establecer la ordenación detallada, cosa que no ocurre, sin embargo en los sectores de suelo urbano no consolidado. Se trata de un error que se subsana en el apartado 4.2.4 de la Memoria Vinculante.

El equipo redactor mantiene, sin embargo, algunas discrepancias en cuanto a las otras objeciones que se exponen en este punto del informe de la Ponencia Técnica, por creer que se interpreta el artículo 86 bis de forma un tanto discutible.

En primer lugar, la afirmación de que la aplicación la edificabilidad y la densidad debe hacerse exclusivamente sobre la superficie neta de cada sector no es una cita textual de dicho artículo, sino una deducción de la frase real del apartado 3.a), que es la siguiente: *Para la aplicación de las reglas previstas en este artículo: a) Se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para los sistemas generales.* Esto no quiere decir que los sistemas generales adscritos no cuenten con aprovechamiento urbanístico, porque si no lo tuvieran no podrían obtenerse por simple adscripción, sino que habría que recurrir a procedimientos onerosos, como la expropiación o la compraventa. Por tanto, puede hablarse de un aprovechamiento bruto y un aprovechamiento neto, con o sin sistemas generales, respectivamente. Para lo que se excluyen los sistemas generales es para la aplicación de las reglas, es decir, los **límites** de aprovechamiento (edificabilidad y densidad) contenidos en el apartado 1 del artículo 86 bis y, por extensión para las NUM, en el artículo 122. Es decir, la edificabilidad máxima de 5000 m²/ha y la densidad máxima de 30 viviendas/ha no podrán superarse aplicando estos índices a la superficie del sector excluyendo los sistemas generales, lo que equivale a decir que la edificabilidad y densidad bruta será siempre inferior a estos límites en aquellos sectores a los

cuales sean adscritos sistemas generales y en la misma proporción que la superficie de éstos sobre el total de la superficie bruta del sector.

En segundo término, también es discutible la afirmación de que el aprovechamiento sea **único** en cada sector, porque el artículo 86 bis.3.c).3º permite *establecer coeficientes reductores que se apliquen a la edificabilidad de usos cuya implantación convenga incentivar*. Esto se refiere a toda clase de sectores (urbano no consolidado o urbanizable), aunque en las NUM de Alba de Tormes sólo se aplica a los de urbano no consolidado. En efecto, se ha estimado que, para la obtención de varias piezas de claro valor patrimonial (Pozo de la Nieve, Alhóndiga, despejar la muralla), conviene incentivar estas actuaciones por la vía de conceder a las parcelas que contienen estos elementos culturales al menos la edificabilidad existente o la propia de su entorno, que, si es mayor que la asignada a la superficie neta del sector, supone en realidad que la edificabilidad que proviene de las zonas del uso que se quiere implantar (equipamientos y espacios libres públicos) cuenta con un coeficiente reductor que la iguala a la general. En todo caso, estos elementos de carácter cultural exteriores al sector neto, pueden considerarse incluidos en el artículo 86 bis.2.b), pues se trata claramente de *respetar los parámetros de la edificación tradicional, en especial en el interior o en el entorno de los Conjuntos Históricos*. En este caso todos los elementos se encuentran en el interior o en el entorno del Conjunto Histórico y lo que tratan las NUM es recuperar el uso público que en su día tuvieron. Esta circunstancia y el hecho de que se trata de la obtención de dotaciones urbanísticas y además se prevé un mayor número de viviendas de protección pública (86 bis.2.a)) justifican plenamente también el ligero incremento de aprovechamiento de algunos de los sectores de suelo urbano no consolidado sobre los límites establecidos en el artículo 122 del RUCyL.

El cuadro de determinaciones de los sectores de suelo urbanizable no contienen todos los parámetros exigidos en el artículo 122 del RUCyL, provocándose ciertos errores numéricos.

Esta objeción es en realidad repetición de parte de la anterior, la cual se asume en el comentario a la objeción anterior.

2º) Normativa urbanística.-

Deben corregirse los errores advertidos en la Memoria Vinculante que tienen traslación directa a la Normativa Urbanística.

Se reduce a las modificaciones relativas al uso comercial, porque el resto de cuestiones planteadas no deberían tener trascendencia en la Normativa, si se aceptan los argumentos expuestos en el presente informe.

Debe aclararse por qué se afirma que se incluye la ordenación detallada del sector M1 de suelo urbanizable y luego no aparece en el documento aprobado inicialmente.

Este equipo redactor no es el mismo que el que se ocupa de la ordenación detallada de ningún sector, puesto que el Ayuntamiento no lo ha contratado. Sin embargo recibió la comunicación de que se había presentado la ordenación detallada del sector M1, por lo que así se consignó en las NUM. Este equipo

redactor desconoce si se aprobó conjuntamente la ordenación detallada con las NUM, aunque finalmente no se ha tramitado ninguna ordenación detallada de sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

Se detectan errores numéricos en la distribución de las dotaciones urbanísticas generales.

Se ha comprobado que es cierto y se han corregido, además de introducir los cambios procedentes de los dos periodos de información pública.

Las categorías de protección especificadas para los diferentes elementos del Catálogo no coinciden con las fichas.

Puede haber algunas diferencias de matiz en la terminología que ha sido corregida.

3º) Planos de ordenación.-

Deben delimitarse convenientemente todas las actuaciones aisladas que las NUM prevean sobre el suelo urbano consolidado, definiendo su ámbito gráficamente.

Salvo los casos en los que las propias Normas determinen la delimitación de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, no resulta conveniente, para que el Ayuntamiento y los propietarios cuenten con un mayor grado de flexibilidad en la inclusión de las parcelas afectadas, la delimitación de ámbitos de actuaciones aisladas en las NUM, porque de hecho esta modalidad de gestión, cuando son actuaciones aisladas de urbanización, está ligada al otorgamiento de las licencias urbanísticas cuando se trata de gestión privada (artículo 212.2.a), *en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal: a) Promueve la actuación **sobre el ámbito necesario** para que su parcela adquiera la condición de solar, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística.* En el caso de gestión pública, el Ayuntamiento u otras entidades públicas promueven y ejecutan la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias.

Si se trata de actuaciones aisladas de normalización, según el artículo 218 del RUCyL, la delimitación puede constar en los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, pero también puede modificarse el planeamiento, y cuando es exclusivamente para este fin, es decir, para la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización, la modificación puede tramitarse conforme al artículo 171 del RUCyL, lo que implica que el Ayuntamiento la aprueba definitivamente, y por esta razón no sale del ámbito de su competencia.

En realidad, el objetivo que persiguen las NUM es llamar la atención al Ayuntamiento sobre la posibilidad de que determinadas parcelas periféricas de suelo urbano consolidado no cuenten todavía con la condición de solar, por lo que debe estar atento a la exigencia de que esto ocurra de manera previa o simultánea a la concesión de la licencia urbanística, siendo el instrumento de gestión apropiado la actuación aislada.

Se echa en falta graficar en un solo plano los sectores de suelo urbano no consolidado, así como los sistemas generales adscritos a este último, incluyendo un cuadro en el que se especifique la superficie asignada a cada sector.

Se utiliza el plano P2, Sectores para señalar la designación, delimitación y superficie de todos los sectores, así como las de los sistemas generales, además del cuadro de asignación de superficies.

Sobre el plano P2 de sectores de suelo urbanizable debe incluirse el cuadro con las superficies de descripción de las dotaciones generales a los distintos sectores afectados.

Se incluye el cuadro de dotaciones generales.

4º) Catálogo.-

El catálogo debe escindirse de la Normativa urbanística y constituir documento independiente, según el artículo 130.e) del RUCyL. Además, especificará si las NUM autorizan que un Plan Especial del Conjunto Histórico concrete y complete todas las determinaciones de catalogación.

De la lectura del artículo 130.e) no es posible deducir que el catálogo debe ser un documento independiente, sino más bien todo lo contrario:

Las Normas Urbanísticas deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente todas sus determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada y al menos las siguientes:

...

c) La normativa, que debe recoger sus determinaciones escritas de carácter obligatorio, en forma de texto articulado...

...

e) El catálogo, que debe recoger todas las determinaciones escritas y gráficas relativas a la catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados, conforme al artículo 121. El catálogo debe incluir la información suficiente para identificar cada uno de sus elementos y los valores singulares que justifiquen su catalogación, con las medidas de protección, conservación y recuperación que procedan en cada caso.

Es evidente que el catálogo es una de las determinaciones de ordenación general de las Normas, siendo por tanto un documento normativo, el cual debe figurar en el texto articulado. El hecho de que el RUCyL destaque específicamente la obligatoriedad de su inclusión no significa que necesariamente deba constituir un documento independiente, disposición demasiado singular como para no ser recogida explícitamente en el inciso e), sino más bien recalcar su importancia.

No obstante, como ya se ha señalado en lo referente a la Memoria Vinculante, la catalogación se constituye en el Documento nº 6 de las NUM, editado independientemente, aunque desarrolla los artículos 28 a 31, ambos inclusive.

4.5. Justificación del cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 25 de julio de 2013.- A pesar de que la CTU

no entró en el contenido del documento debido a que se incluía el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, cuestión que determina cambios que se justifican en el punto 4 del apartado 4.1 de la presente Memoria Vinculante (página 68), sí constató ciertas dificultades que provenían de los informes sectoriales del Servicio Territorial de Industria, Sección de Minas y el de la Agencia de Protección Ciudadana. Ambos se justifican en esta Memoria Vinculante. El primero en el apartado 4.2.5, punto 9 (páginas 103, 104 y 105) y el segundo en el apartado 4.1.8 (páginas 71 y 72).

Por el equipo redactor,



José Carlos Marcos Berrocal



Ángel León Ruiz

Arquitectos

Enero 2014