



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Servicio Territorial de Fomento de Salamanca

ACUERDO de 19 de diciembre de 2018, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente la modificación n.º 1 de N.U.M. y P.E.C.H. y modificación n.º 4 de N.U.M. de Alba de Tormes (Salamanca). Expte.: 149/17.

En la sesión de la *Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo*, celebrada el *19 de diciembre de 2018* en relación con *Modificación n.º 1 de N.U.M. y P.E.C.H. y Modificación n.º 4 de N.U.M. de ALBA DE TORMES (Salamanca)*. Promotor: Ayuntamiento. Redactor: Juan Carlos García Fraile. (*Expte. 149/17*), se examinó el contenido del expediente de referencia, en el que constan los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero.– El asunto se conoció en la sesión de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo celebrada el 23 de noviembre de 2018 en relación con las Modificaciones n.º 1, 2, 3 y 5 de N.U.M. y P.E.C.H. y Modificaciones n.º 4 y 6 de N.U.M. de ALBA DE TORMES (Salamanca), acordandose APROBAR DEFINITIVAMENTE las Modificaciones 2, 3 y 5 (de N.U.M. y P.E.C.H.) y 6 (de N.U.M.) y SUSPENDER la aprobación definitiva de las Modificaciones n.º 1 (NUM y PEPCH) y n.º 4 (NUM) de Alba de Tormes (Salamanca), para que se subsanasen las objeciones indicadas en el mismo.

Por el Ayuntamiento de Alba de Tormes, se remite con fecha *12 de diciembre de 2018*, oficio al que adjunta documentación, con el objeto de que se proceda a la aprobación definitiva de *la Modificación n.º 1 (NUM y PEPCH) y n.º 4 (NUM)* de N.U.M. de Alba de Tormes, por parte de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

Segundo.– Las NUM de Alba de Tormes fueron aprobadas definitivamente el 05-03-2014 (B.O.C. y L., 21-04-2014), y su PEPCH el 02-06-2015 (B.O.C. y L., 01-07-2015).

Los cambios planteados en sendos instrumentos de planeamiento urbanístico –general (NUM) y de desarrollo (PEPCH)– se describen y justifican en la siguiente relación de Modificaciones:

- **Modificación n.º 1 (NUM y PEPCH): Corrección de errores.**

Se pretende subsanar los errores detectados hasta la fecha, bien en las NUM solamente, bien en éstas y en el PEPCH, en las nueve localizaciones siguientes (todas ellas, a excepción de la última, sobre suelo urbano consolidado):

- 1) La zona al este de la basilica figura en planos con la calificación de Equipamiento privado y Espacio libre de manzana. Debe ser Vía pública.

Se justifica en base a la realidad física existente y a la propiedad municipal del suelo.

- 2) El antiguo solar del bar-terraza localizado frente a la basílica figura en planos como tal solar, cuando es en realidad Vía pública (ha sido urbanizada como aparcamiento público).

Se justifica en base a la realidad física existente y a la propiedad municipal del suelo.

- 3) El nombre de la calle Castillo figura en planos como calle Cerillas. Debe corregirse.

- 4) Una parcela en la subida al Torreón n.º 7 figura en planos con calificación de Vía pública. Debe ser solar edificable, con la misma calificación que las parcelas colindantes (Manzana en Conjunto Histórico), y sus alzados quedar definidos en los correspondientes planos.

Se justifica en base a la realidad física existente y a la propiedad privada del suelo.

- 5) La parcela ubicada en calle del Olivo n.º 3, con calificación de Manzana en Conjunto Histórico, no tiene su volumetría reconocida en los planos de alzados. Deben corregirse.

- 6) Una franja de terreno en la calle Don Alejandro figura en planos con calificación de Manzana en Conjunto Histórico y Espacio libre de manzana. Debe calificarse como vía pública.

Se justifica en la aplicación de sentencia judicial firme.

- 7) La zona al este de la parcela ubicada en calle Juan Pablo II n.º 28 figura en planos como Vía pública. Debe ser Manzana compacta grado 1 con una franja edificable y otra de Espacio libre de manzana.

Se justifica en la titularidad de los terrenos (se aporta copia de la escritura).

- 8) En el grupo de parcelas de Equipamiento público y Equipamiento privado del Pinar de Alba, la delimitación de la titularidad (pública/privada) de las parcelas es incorrecta.

Se justifica en los datos reales de propiedad del suelo.

- 9) En la pág. 68 de la Normativa, referente al Campamento de turismo existente en una zona próxima a la piscifactoría, clasificada como suelo rústico con protección especial de grado 3 (avenida de 500 años), se afirma que del informe favorable del organismo de cuenca se deduce la permanencia de dicha actividad «...consolidándose los 500 m² actualmente construidos.» Se propone la redacción: «...consolidándose la superficie actualmente construida».

Se justifica en la inexistencia de expediente alguno de reconocimiento de dicha edificabilidad en el Ayuntamiento.

La conveniencia de esta Modificación en su conjunto, así como la acreditación del interés público de la misma, se justifican como sigue (sic):

«La conveniencia e interés público de las propuestas justificadas para las diferentes localizaciones tienen su fundamento en la necesidad de solventar

los errores materiales apreciados desde la publicación de los documentos de aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales y del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Alba de Tormes.

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

- **Modificación n.º 4 (NUM): Caminos públicos, Ctras., Alineaciones, CHD, OD Sector AI5, Dist. explotaciones ganaderas extensivas.**

Se pretende modificar las siguientes determinaciones contenidas en las NUM (se incluye la justificación expresada en el documento para cada uno de los cambios):

- **Art. 38, Apdo. 4.5:** Los Caminos serán todos los señalados por Catastro.

Se ha creído conveniente vincular la titularidad pública de los caminos a los datos considerados por Catastro en su página web.

- **Plano de ordenación P5.4:** Se corrige la línea límite de edificación de la Ctra. de Aldeaseca (DSA-151), estableciéndola a 21 m del eje y se elimina del Camino viejo de Navales por no ser una carretera.

Se trata en realidad de una corrección de errores.

- **Plano de ordenación P5.3:** Se modifican las alineaciones del Equipamiento público del antiguo Centro de Salud, estableciendo una parcela rectangular, sin quiebros.

Al haber desaparecido el antiguo edificio, no parece necesario mantener sus alineaciones para esta parcela dotacional, siendo más operativo regularizarlas.

- **Plano de ordenación P5.2:** Se adapta el límite del suelo urbano a la alineación consolidada de las parcelas al norte de la calle Cercas.

El límite de suelo urbano debe corresponder con la alineación septentrional de dicha vía pública; se trataría, en suma, de una corrección de error.

- **Plano de ordenación P5.3:** Se suprime la rectificación de alineaciones propuesta para la manzana al sur de la calle Sol Alta por considerarse excesiva y difícilmente materializable.

La rectificación sólo se plantea a un lado de la calle, las parcelas están edificadas, tienen escaso fondo y una pendiente descendente muy pronunciada, lo que haría casi imposible edificar los solares con las nuevas alineaciones propuestas.

- **Plano de ordenación P.1:** Se actualizará en base a la información de la CHD.

La afección sectorial de los cauces fluviales se determina en base a la información del Sistema nacional de cartografía de zonas inundables –SNCZI–; se actualiza la clasificación del suelo establecida en el plano P.1 en base a dicha información, que siempre prevalecerá, bastando con realizar una Corrección de errores de las NUM en caso de discrepancia con lo reflejado en ese plano P.1.

Así mismo, para las zonas de flujo preferente (ZFP) e inundables (ZI), se establecerán las limitaciones a los usos del suelo recogidas en los Arts. 9 bis, 9 ter, 9 quater y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Por último, se suprimen las bandas de SR-PE grado 3 a ambos lados de los cauces, limitándose a grafiar sobre las categorías de SR subyacentes las bandas de las zonas de policía, en las que tan solo es exigible informe de CHD.

- **Arts. 11, 35, 36 y 37:** La ordenación detallada del sector de suelo urbanizable industrial AI5 no ha sido aprobada definitivamente, por lo que se eliminan todas las referencias hechas por las NUM a que se trata de un sector con planeamiento asumido.

Se trata en realidad de una corrección de errores.

- **Art. 39:** Se establecen las mismas distancias a núcleo de población para las explotaciones ganaderas extensivas que para las intensivas. Se adopta para ambas la regulación para ganadería intensiva contenida en la vigente redacción de las Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca.

La protección de la salud y el bienestar de los ciudadanos justifican la conveniencia y oportunidad de la nueva propuesta, así como su interés público.

Tercero.– En el informe del Servicio Territorial de Fomento de fecha 13 de diciembre de 2018, el cual obra íntegro en el expediente de referencia indica que no se observan deficiencias en la tramitación administrativa del expediente y tampoco en la última documentación técnica presentada, constatándose que han sido subsanadas las deficiencias indicadas en el anterior Acuerdo de la CTMAyU, por lo que se informa favorablemente la Modificación n.º 1 (NUM y PEPCH) y la Modificación n.º 4 (NUM).

Desde el Servicio Territorial de Fomento se propone APROBAR DEFINITIVAMENTE las Modificaciones n.º 1 de (NUM y PEPCH) y n.º 4 de (NUM) de Alba de Tormes (Salamanca).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y sus sucesivas modificaciones, Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y demás disposiciones de general aplicación.

Primero.– La competencia para resolver *sobre la aprobación definitiva* le corresponde a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, a tenor de lo dispuesto en los artículos 54, 58 y 138 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, en el artículo 161 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Segundo.— La tramitación administrativa del expediente se ajusta a lo dispuesto en la LUCYL y en el RUCYL. El Ayuntamiento procedió a la aprobación inicial del documento, sometiéndolo a información pública por un plazo de dos meses, insertando anuncio en el B.O.C. y L., en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en página web. Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 52.4 de la LUCYL y 153 del RUCYL en cuanto a la solicitud de informes sectoriales. Igualmente el Ayuntamiento ha aprobado provisionalmente la Modificación de las Normas Urbanísticas, adoptándose el Acuerdo por el Pleno Municipal de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Tercero.— Examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento respecto de lo acordado por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca de 23 de noviembre, resultan subsanadas todas las deficiencias señaladas, por lo que procede su aprobación definitiva.

Por lo expuesto y en su virtud, la COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO ACUERDA *APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación n.º 1 de N.U.M. y P.E.C.H. y Modificación n.º 4 de N.U.M. de ALBA DE TORMES* (Salamanca). Promotor: Ayuntamiento.

El Acuerdo será ejecutivo y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León con los requisitos establecidos y se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personaran durante el período de información pública, conforme a lo exigido en los Art. 60 y 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Este Acuerdo se comunica sin que se haya aprobado el Acta correspondiente, lo que se le advierte de conformidad con el artículo 18.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo de conformidad con el los artículos 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el Art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998 sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Salamanca, 29 de enero de 2019.

*La Secretaria de la Comisión Territorial
de Medio Ambiente y Urbanismo,
Fdo.: MARTA CASTRO MARTÍN*

*V.º B.º
El Presidente de la Comisión Territorial
de Medio Ambiente y Urbanismo,
Fdo.: BIENVENIDO MENA MERCHÁN*

MODIFICACIÓN n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

Corrección de errores

Alba de Tormes

(Salamanca)



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

Promotor: Ayuntamiento de Alba de Tormes

Arquitecto: Juan Carlos García Fraile

(FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.)

ÍNDICE

MEMORIA

DI - DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

DI-MI: Memoria Informativa

T.I- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

T.II- DETERMINACIONES VIGENTES

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

T.II- JUSTIFICACIÓN E INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA

T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

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

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

T.VI- RESUMEN EJECUTIVO

T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

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

DN-NU: Normativa Urbanística

PLANOS**DN-PO: Planos Ordenación**

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

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

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

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

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

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

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

PO.5.- USOS PORMENORIZADOS. Núcleo de Alba de Tormes

PO.6.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. Núcleo de Alba de Tormes

PO.7.- ORDENACIÓN FÍSICA. Núcleo de Alba de Tormes

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

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

MEMORIA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

4.- En la subida al Torreón, n.º 7.

La zona en la que se identifica el error en la subida al Torreón (n.º 7) tiene calificación de vía pública según las NN.UU.MM. y PEPCH vigentes. Por el contrario, teniendo en cuenta que la finca afectada es de propiedad privada y tiene como referencia catastral 8025604TL8282N0001UH, dicha parcela debe calificarse de forma equivalente a las parcelas colindantes, es decir, de la finca con referencia catastral 8025603TL8282N0001ZH. Por lo tanto, Suelo Urbano de Manzana de Casco Histórico y sus alzados quedar definidos en el plano PQ.11.1 de esta Modificación n.º 1.

5.- En la calle del Olivo, n.º 3.

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

y adaptar el alzado de la manzana 82273 definido en el plano PE.4.31 del PEPCH, determinaciones que se modifican en el plano PO.11.2 de esta Modificación n.º 1.

6.- En la calle Don Alejandro.

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

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

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

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

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

9.- Parcela del camping

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

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

Se pretende eliminar el dato indicado de los 500 m² construidos, ya que en el Ayuntamiento no existe ningún expediente de reconocimiento de edificabilidad que certifique estos metros construidos, proponiendo un nuevo texto que se indique superficie construida existente, sin determinar una cantidad exacta, la cual tendrá que ser reconocida con la aprobación del expediente correspondiente. Hay que señalar que no se han construido nuevas edificaciones desde la aprobación inicial de las NN.UU.MM. a modificar. La nueva redacción sería:

5.6. Campamento de turismo existente.- En una zona próxima a la piscifactoría se encuentra un campamento de turismo o camping, que ocupa unas 2ha. Toda su superficie se encuentre en el ámbito de la avenida de retorno de 500 años del río Tormes, según el Proyecto LINDE: Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la 2ª fase-2ª etapa del Proyecto LINDE, Cuenca Hidrográfica del Duero, Tramo 02SA3B entre la presa de Santa Teresa y Alba de Tormes. En las presentes

NUM se refleja la existencia de la actividad en sus condiciones actualmente existentes, pero se advierte del posible riesgo de inundación, aunque el Organismo de cuenca ha emitido informe favorable sin que mencione esta actividad. Por tanto, se deduce su permanencia, consolidándose [la superficie actualmente construida](#).

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

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

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

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

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

Artículo 58. Modificaciones. (LUCYL)

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.
2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.
3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:
 - a) En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a).
 - b) En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.
 - c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar, salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.
 - d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución. Asimismo deberá constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.
 - e) En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector.

Artículo 169. Modificaciones. (RUCYL)

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

modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

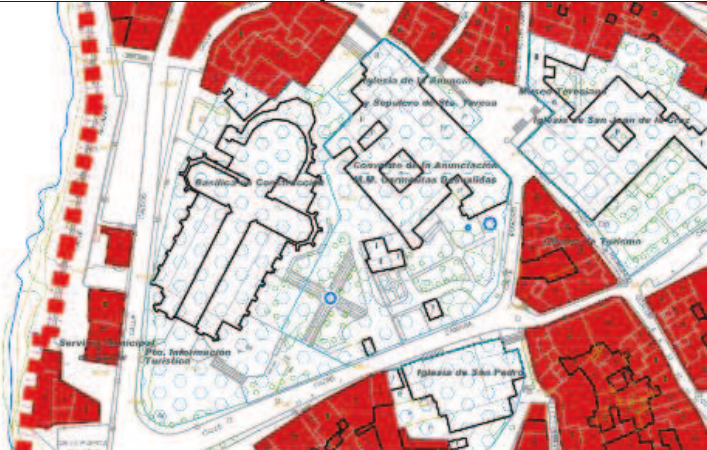
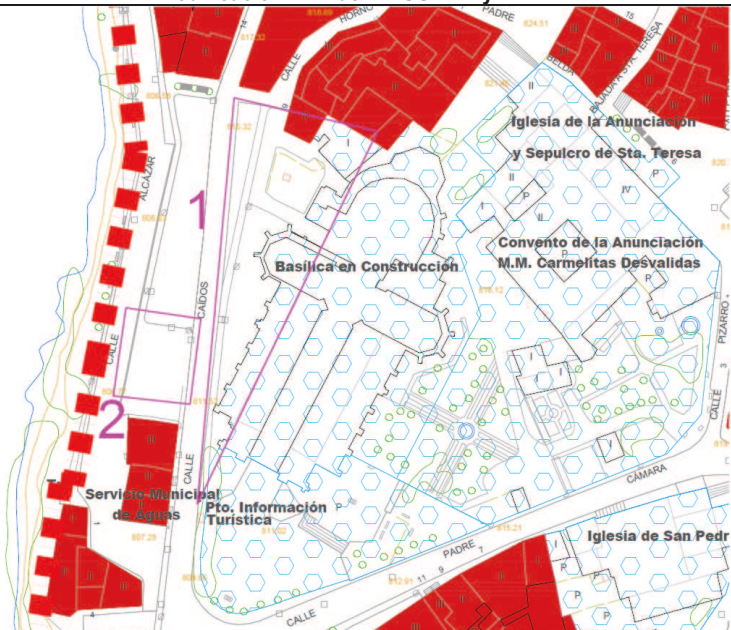
2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

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

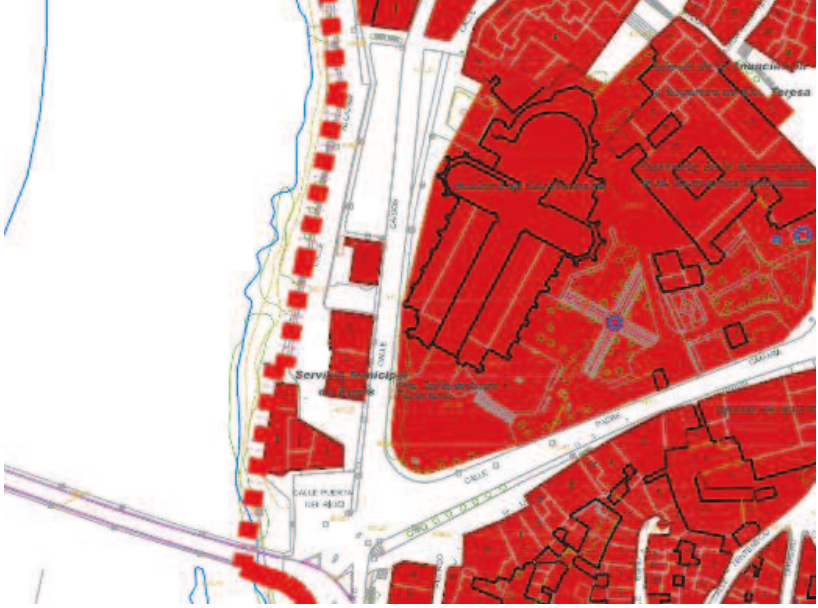
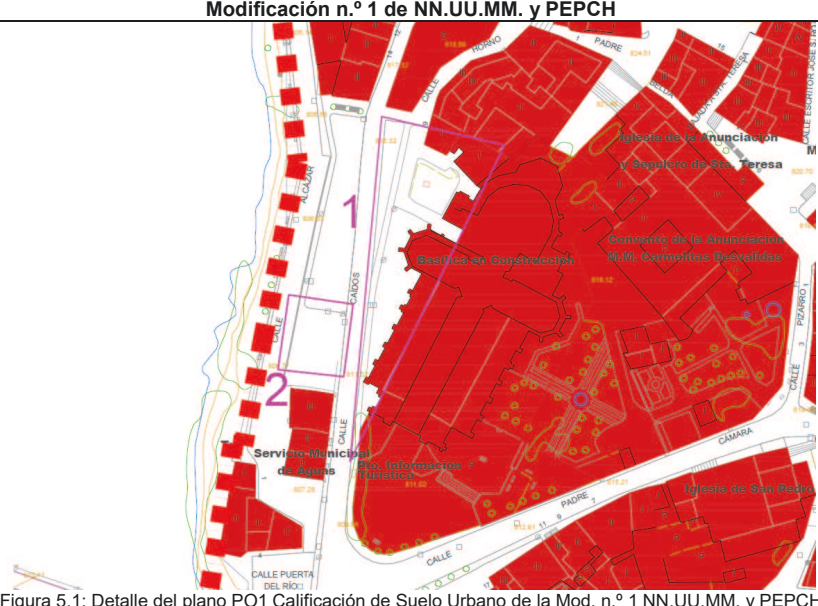
2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

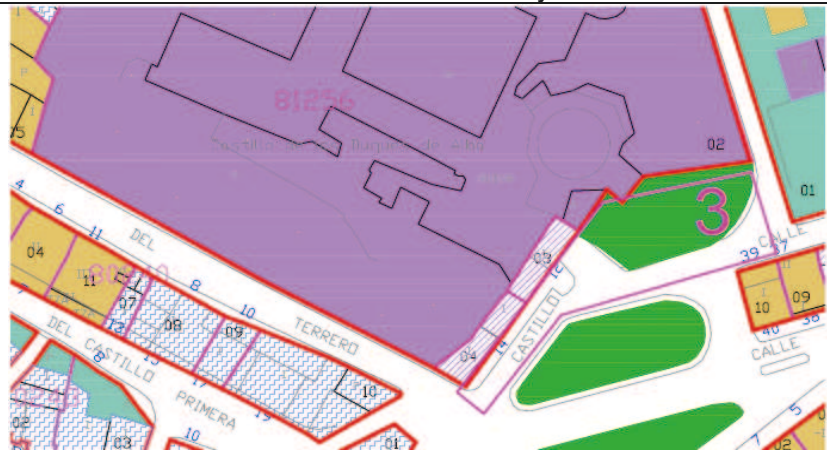
T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

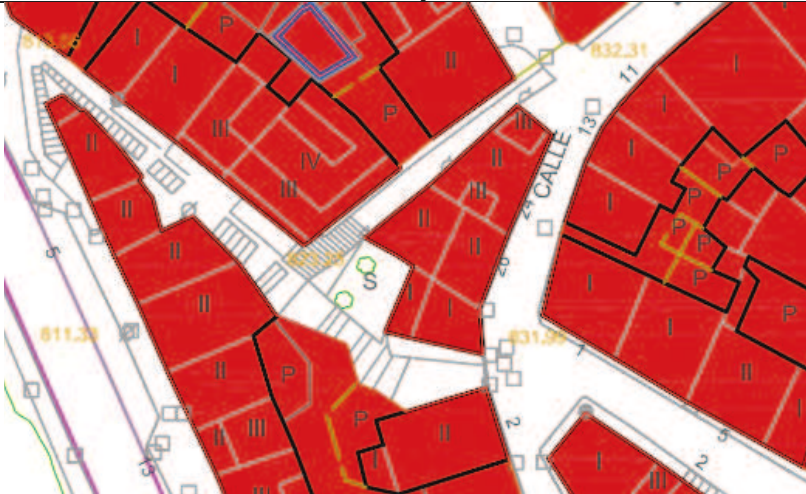
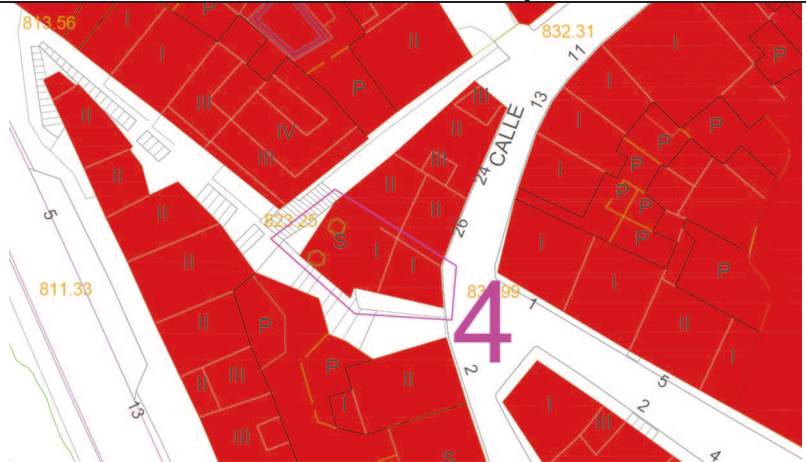
A continuación, se adjunta una tabla comparativa con las determinaciones establecidas en las NN.UU.MM. y el PEPCH vigentes y las propuestas en la Modificación n.º 1 de las NN.UU.MM. y del PEPCH:

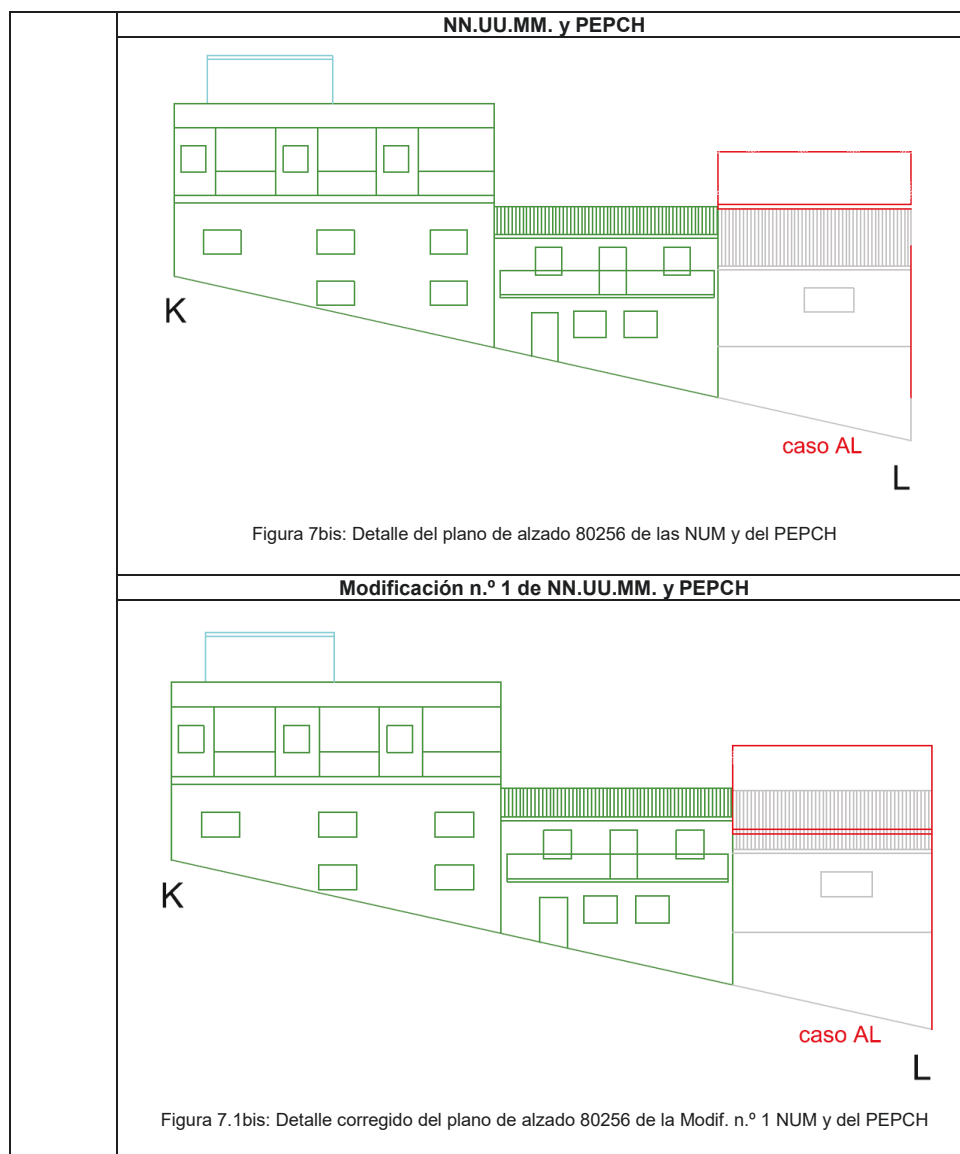
1	Entorno de la basílica de Santa Teresa, entre a las calles Padre Cámara y Edades del Hombre.
Memoria	NN.UU.MM. y PEPCH La zona ubicada al este de la basílica está calificada como Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (planos P3.1 y P5.1 de las NN.UU.MM., y plano PE-I1 del PEPCH); se considera Equipamiento Privado Existente (plano P4 de las NN.UU.MM. y plano PE1 del PEPCH) y Espacio Libre de Manzana (plano PCH3 de las NN.UU.MM. y planos PE-I2 y PE3 del PEPCH). Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH Vía Pública.
Planos	NN.UU.MM. y PEPCH  Figura 3: Detalle del plano P4 Estructura Urbana de las NN.UU.MM. Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH  Figura 3.1: Detalle del plano PO2 Estructura Urbana de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

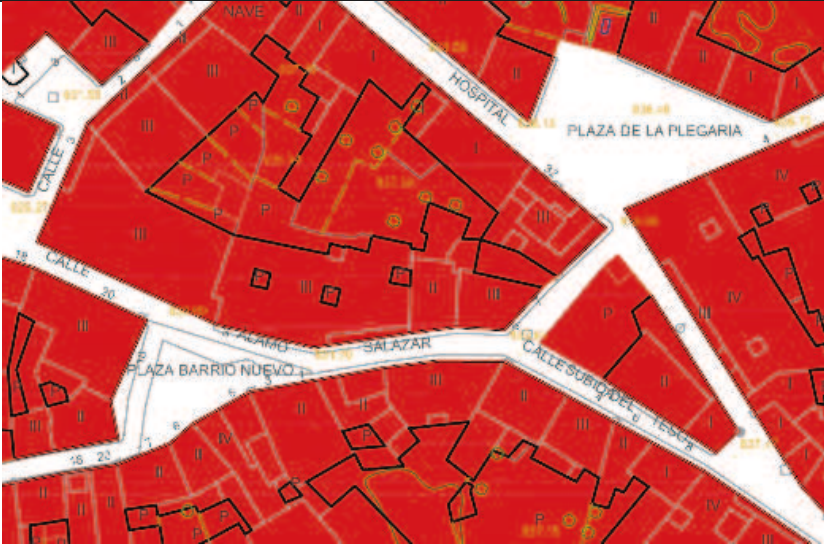
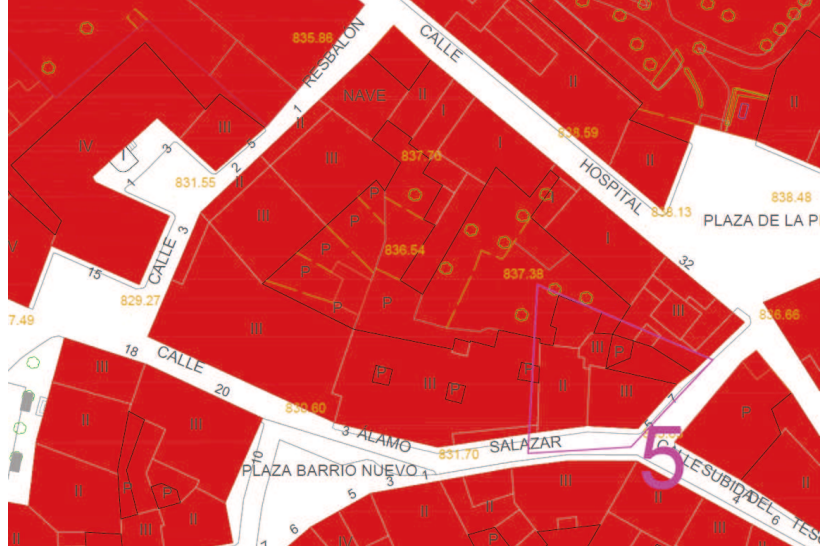


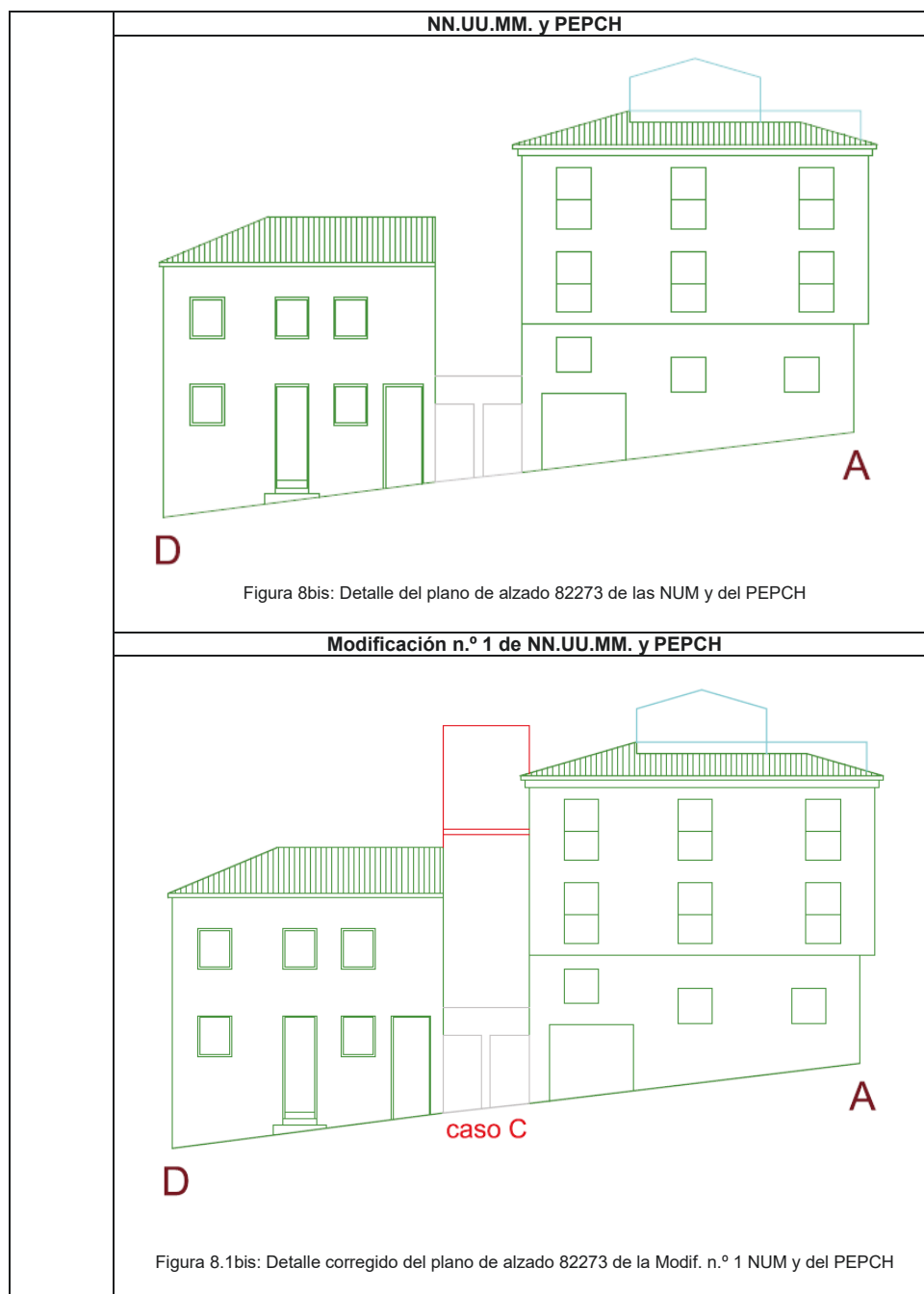
2	En la antigua localización del bar-terraza, entre las calles Alcázar y Edades del Hombre.
Memoria	NN.UU.MM. y PEPCH
	El antiguo solar que ocupaba el bar-terraza se califica como Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (planos P3.1, P4 y P5.1 de las NN.UU.MM., y plano PE-11 del PEPCH).
	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
	Vía Pública
Planos	NN.UU.MM. y PEPCH
	 Figura 5: Detalle del plano P3.1 Calificación de Suelo Urbano de las NN.UU.MM.
	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
	 Figura 5.1: Detalle del plano PO1 Calificación de Suelo Urbano de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

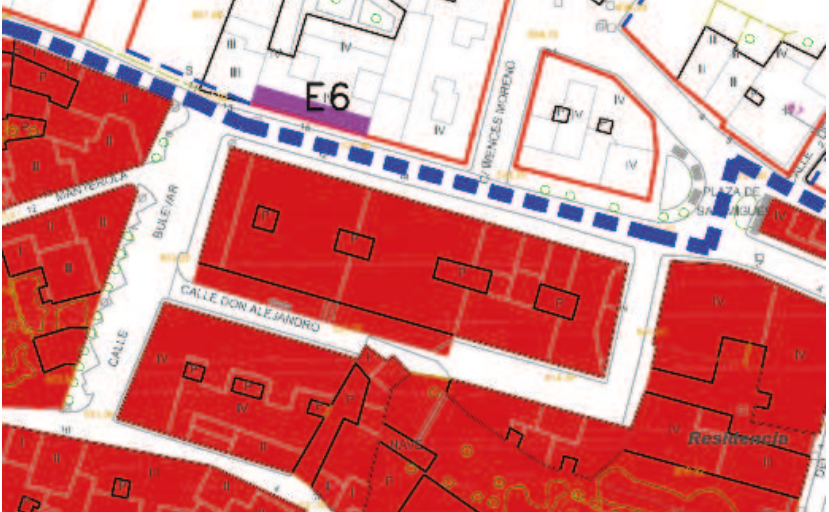
3	En la calle Castillo, al sudeste del castillo de los Duques de Alba.
Memoria	NN.UU.MM. y PEPCH
	En los planos PCH3 de las NN.UU.MM., y PE1, PE3 y PE-I3 del PEPCH se indica calle Cerillas.
	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Planos	Calle Castillo
	NN.UU.MM. y PEPCH
	 Figura 6: Detalle del plano PCH3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.
	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
	 Figura 6.1: Detalle del plano PO7 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

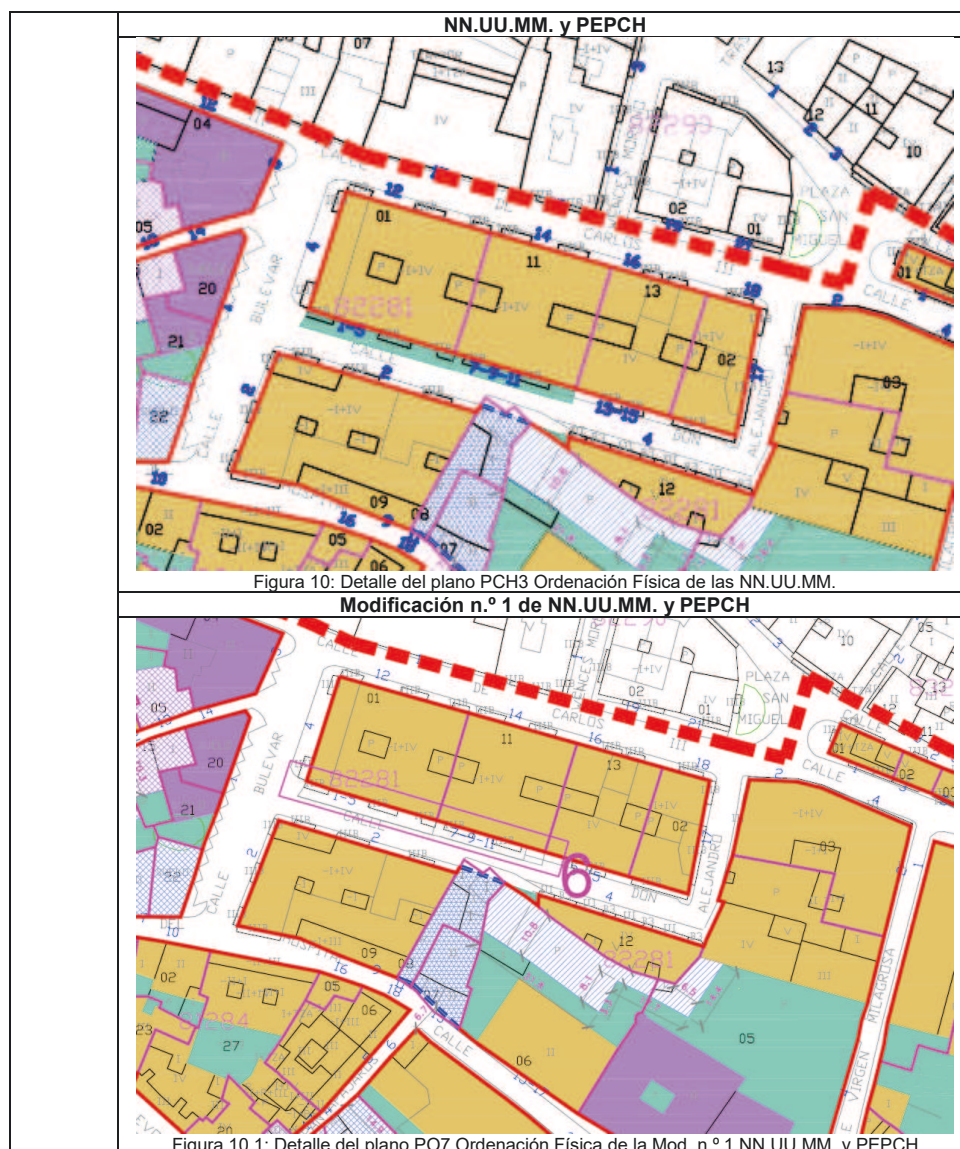
4	En la subida al Torreón, n.º 7.
Memoria	NN.UU.MM. y PEPCH
	La zona en la que se identifica el error en la subida al Torreón (n.º 7) tiene calificación de vía pública según las NN.UU.MM. y PEPCH vigentes.
	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
	Suelo Urbano de Manzana de Casco Histórico.
Planos	NN.UU.MM. y PEPCH
	
	Figura 7: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.
	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
	
	Figura 7.1 Detalle del plano PO.3.3 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

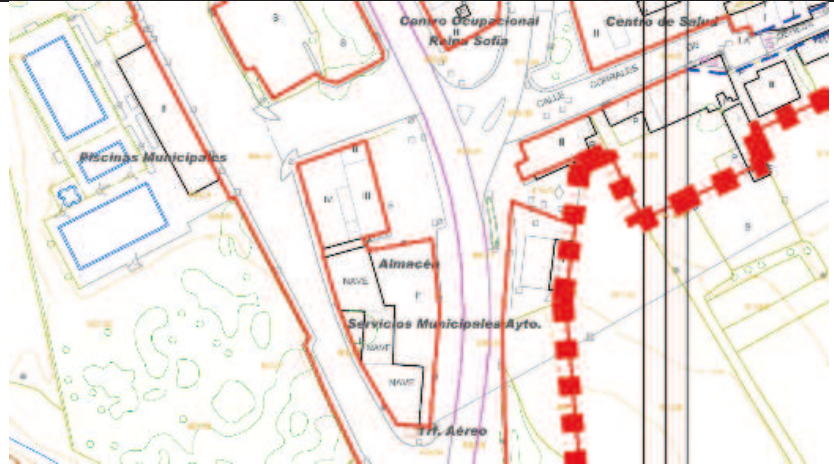
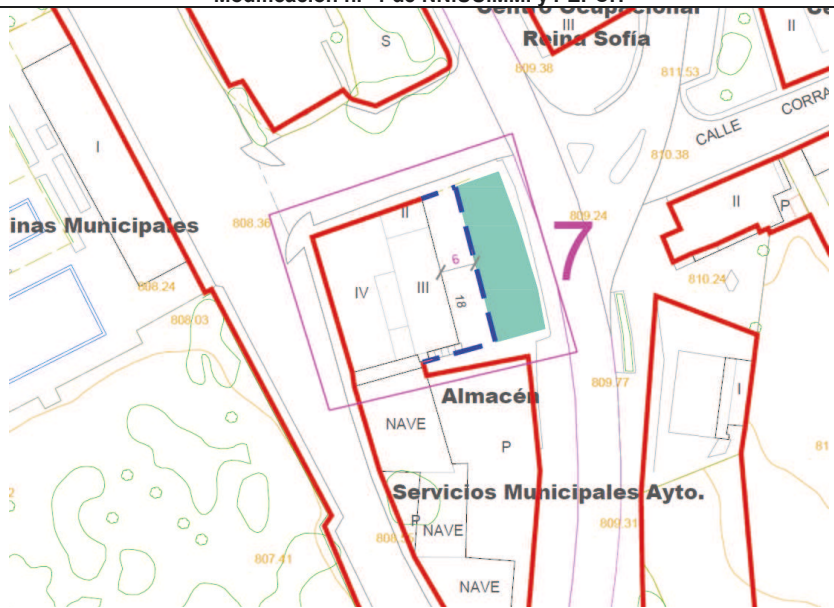


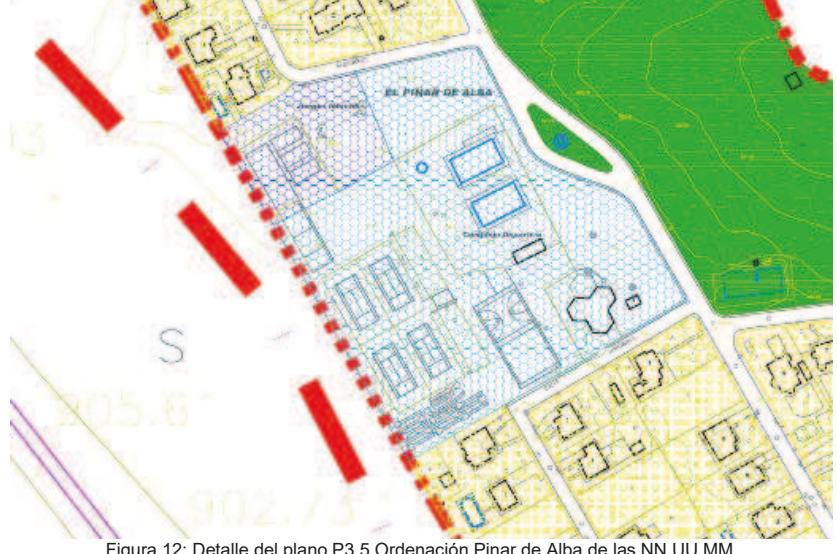
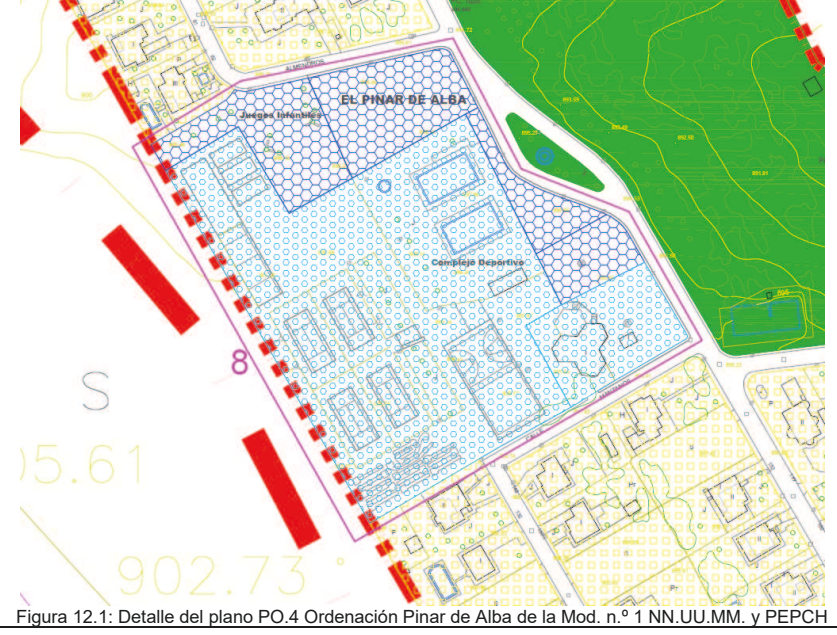
5	En la calle del Olivo, n.º 3.
Memoria	NN.UU.MM. y PEPCH La parcela ubicada en la calle del Olivo, n.º 3, está calificada como Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (planos P3.1, P4 y P5.2 de las NN.UU.MM. y plano PE-I1 del PEPCH). Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH Reconocimiento de la edificación existente y adaptación del alzado de la manzana 82273 definido en el plano PE.4.31 del PEPCH.
Planos	NN.UU.MM. y PEPCH  Figura 8: Detalle del plano P5.2 Ordenación Física de las NN.UU.MM. Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH  Figura 8.1 Detalle del plano PO.3.2 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH



6	En la calle Don Alejandro.
Memoria	NN.UU.MM. y PEPCH
	La franja de terreno de la calle Don Alejandro donde se identifica el error tiene calificación de Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (plano PE5.2 de las NN.UU.MM.). Además, se considera Espacio Libre de Manzana (plano PCH3 de las NN.UU.MM. y PE3 del PEPCH).
	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
	Vía Pública.
Planos	NN.UU.MM. y PEPCH
	 Figura 9: Detalle del plano P5.2 Ordenación Física de las NN.UU.MM.
	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH  Figura 9.1 Detalle del plano PO.3.2 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH



7	En la calle Juan Pablo II, n.º 28, frente a la gasolinera. Ctra. CL-510.
Memoria	NN.UU.MM. y PEPCH El ámbito ubicado al este de la parcela localizada en la calle Juan Pablo II, n.º 28, tiene calificación de vía pública según las NN.UU.MM. vigentes. Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH Suelo Urbano de Manzana Compacta Grado 1 con Espacio Libre de Manzana, permitiendo una franja de terreno edificable.
Planos	NN.UU.MM. y PEPCH  Figura 11: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM. Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH  Figura 11.1 Detalle del plano PO.3.3 Ordenación Física de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

8	Parcelas de equipamiento de la urbanización El Pinar de Alba
Memoria	NN.UU.MM. y PEPCH
	El grupo de parcelas localizadas en la zona central, al oeste de la urbanización de El Pinar de Alba están calificadas como suelo urbano consolidado y están destinadas a equipamiento público.
	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
	En el grupo de parcelas calificadas como suelo urbano y destinadas a equipamiento público y privado (plano P3.5 Ordenación de Pinar de Alba de las NN.UU.MM.) se detectan dos errores, por un lado, la trama de las parcelas destinadas a equipamiento privado no se corresponde con la trama de la leyenda; por otro lado, la delimitación de la propiedad pública y privada no se corresponde con la realidad. Por lo tanto, se modifican las tramas y los límites de éstas, correspondiéndose con los datos reales de la propiedad de las diferentes parcelas afectadas.
Planos	NN.UU.MM. y PEPCH
	
	Figura 12: Detalle del plano P3.5 Ordenación Pinar de Alba de las NN.UU.MM.
	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
	
	Figura 12.1: Detalle del plano P0.4 Ordenación Pinar de Alba de la Mod. n.º 1 NN.UU.MM. y PEPCH

9	Parcela del camping	
Memoria	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
	5.6. Campamento de turismo existente.- En una zona próxima a la piscifactoría se encuentra un campamento de turismo o camping, que ocupa unas 2ha. Toda su superficie se encuentre en el ámbito de la avenida de retorno de 500 años del río Tormes, según el Proyecto LINDE: Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la 2ª fase-2ª etapa del Proyecto LINDE, Cuenca Hidrográfica del Duero, Tramo 02SA3B entre la presa de Santa Teresa y Alba de Tormes. En las presentes NUM se refleja la existencia de la actividad en sus condiciones actualmente existentes, pero se advierte del posible riesgo de inundación, aunque el Organismo de cuenca ha emitido informe favorable sin que mencione esta actividad. Por tanto, se deduce su permanencia, consolidándose los 500 m2 actualmente construidos.	5.6. Campamento de turismo existente.- En una zona próxima a la piscifactoría se encuentra un campamento de turismo o camping, que ocupa unas 2ha. Toda su superficie se encuentre en el ámbito de la avenida de retorno de 500 años del río Tormes, según el Proyecto LINDE: Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la 2ª fase-2ª etapa del Proyecto LINDE, Cuenca Hidrográfica del Duero, Tramo 02SA3B entre la presa de Santa Teresa y Alba de Tormes. En las presentes NUM se refleja la existencia de la actividad en sus condiciones actualmente existentes, pero se advierte del posible riesgo de inundación, aunque el Organismo de cuenca ha emitido informe favorable sin que mencione esta actividad. Por tanto, se deduce su permanencia, consolidándose la superficie actualmente construida.

T.IV- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

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

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

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

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

T.VI- RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del apartado 3 del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se adjunta delimitación de los ámbitos en los que la ordenación general y detallada propuesta altera la vigente. En todos los ámbitos delimitados se procederá a la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas hasta la aprobación definitiva de la presente Modificación.

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

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Según los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

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

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

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

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

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

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

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

Cap. 1. Memoria de sostenibilidad económica**1.- Impacto en la Hacienda Pública Municipal**

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

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

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

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

Cap. 2. Memoria de viabilidad económica

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

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

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

La presente Modificación **no incrementa** los riesgos/peligrosidades indicados por la Agencia de Protección Civil de la JCyL en el municipio de Alba de Tormes:

1. Riesgo de Inundaciones: la clasificación en función del riesgo potencial poblacional es Medio.
2. Riesgo de Incendios Forestales: la clasificación en función del Índice de Riesgo es: Índice de Riesgo Local: Moderado; Índice de Peligrosidad: Bajo.
3. Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas: la clasificación no ha sido delimitada.
4. Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas: no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

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

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

DN-NU: Normativa Urbanística

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

1	Entorno de la basílica de Santa Teresa, entre a las calles Padre Cámara y Edades del Hombre.	
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	La zona ubicada al este de la basílica está calificada como Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (planos P3.1 y P5.1 de las NN.UU.MM., y plano PE-I1 del PEPCH); se considera Equipamiento Privado Existente (plano P4 de las NN.UU.MM. y plano PE1 del PEPCH) y Espacio Libre de Manzana (plano PCH3 de las NN.UU.MM. y planos PE-I2 y PE3 del PEPCH).	Vía Pública
2	En la antigua localización del bar-terraza, entre las calles Alcázar y Edades del Hombre.	
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	El antiguo solar que ocupaba el bar-terraza se califica como Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (planos P3.1, P4 y P5.1 de las NN.UU.MM., y plano PE-I1 del PEPCH).	Vía Pública
3	En la calle Castillo, al sudeste del castillo de los Duques de Alba.	
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	En los planos PCH3 de las NN.UU.MM., y PE1, PE3 y PE-I3 del PEPCH se indica calle Cerillas.	Calle Castillo
4	En la subida al Torreón, n.º 7.	
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	La zona en la que se identifica el error en la subida al Torreón (n.º 7) tiene calificación de vía pública según las NN.UU.MM. y PEPCH vigentes.	Suelo Urbano de Manzana de Casco Histórico.
5	En la calle del Olivo, n.º 3.	
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	La parcela ubicada en la calle del Olivo, n.º 3, está calificada como Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (planos P3.1, P4 y P5.2 de las NN.UU.MM. y plano PE-I1 del PEPCH).	Reconocimiento de la edificación existente y adaptación del alzado de la manzana 82273 definido en el plano PE.4.31 del PEPCH.
6	En la calle Don Alejandro.	
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	La franja de terreno de la calle Don Alejandro donde se identifica el error tiene calificación de Suelo Urbano de Manzana de Conjunto Histórico (plano PE5.2 de las NN.UU.MM.). Además, se considera Espacio Libre de Manzana (plano PCH3 de las NN.UU.MM. y PE3 del PEPCH).	Vía Pública.
7	En la calle Juan Pablo II, n.º 28, frente a la gasolinera. Ctra. CL-510.	
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	El ámbito ubicado al este de la parcela localizada en la calle Juan Pablo II, n.º 28, tiene calificación de vía pública según las NN.UU.MM. vigentes.	Suelo Urbano de Manzana Compacta Grado 1 con Espacio Libre de Manzana, permitiendo una franja de terreno edificable.
8	Parcelas de equipamiento de la urbanización El Pinar de Alba	
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	El grupo de parcelas localizadas en la zona central, al oeste de la urbanización de El Pinar de Alba están calificadas como suelo urbano consolidado y están destinadas a equipamiento público.	En el grupo de parcelas calificadas como suelo urbano y destinadas a equipamiento público y privado (plano P3.5 Ordenación de Pinar de Alba de las NN.UU.MM.) se detectan dos errores, por un lado, la trama de las parcelas destinadas a equipamiento privado no se corresponde con la trama de la leyenda; por otro lado, la delimitación de la propiedad pública y privada no se corresponde con la realidad. Por lo tanto, se modifican las tramas y los límites de éstas, correspondiéndose con los datos

		reales de la propiedad de las diferentes parcelas afectadas.
9	Parcela del camping	
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 1 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	5.6. Campamento de turismo existente.- En una zona próxima a la piscifactoría se encuentra un campamento de turismo o camping, que ocupa unas 2ha. Toda su superficie se encuentre en el ámbito de la avenida de retorno de 500 años del río Tormes, según el Proyecto LINDE: Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la 2ª fase-2ª etapa del Proyecto LINDE, Cuenca Hidrográfica del Duero, Tramo 02SA3B entre la presa de Santa Teresa y Alba de Tormes. En las presentes NUM se refleja la existencia de la actividad en sus condiciones actualmente existentes, pero se advierte del posible riesgo de inundación, aunque el Organismo de cuenca ha emitido informe favorable sin que mencione esta actividad. Por tanto, se deduce su permanencia, consolidándose los 500 m2 actualmente construidos.	5.6. Campamento de turismo existente.- En una zona próxima a la piscifactoría se encuentra un campamento de turismo o camping, que ocupa unas 2ha. Toda su superficie se encuentre en el ámbito de la avenida de retorno de 500 años del río Tormes, según el Proyecto LINDE: Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la 2ª fase-2ª etapa del Proyecto LINDE, Cuenca Hidrográfica del Duero, Tramo 02SA3B entre la presa de Santa Teresa y Alba de Tormes. En las presentes NUM se refleja la existencia de la actividad en sus condiciones actualmente existentes, pero se advierte del posible riesgo de inundación, aunque el Organismo de cuenca ha emitido informe favorable sin que mencione esta actividad. Por tanto, se deduce su permanencia, consolidándose la superficie actualmente construida.

Alba de Tormes, diciembre de 2018.

Fdo. Juan Carlos García Fraile

Arquitecto

(Fraile Arquitecto, S.L.P.)

MODIFICACIÓN n.º 4 NN.UU.MM.

Caminos públicos, Ctras., Alineaciones, CHD,
OD Sector AI5, Dist. explotaciones ganaderas extensivas,

Alba de Tormes

(Salamanca)



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

Promotor: Ayuntamiento de Alba de Tormes

Arquitecto: Juan Carlos García Fraile

(FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.)

ÍNDICE

MEMORIA

DI - DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

DI-MI: Memoria Informativa

T.I- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

T.II- DETERMINACIONES VIGENTES

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

T.II- JUSTIFICACIÓN E INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA

T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

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

VIGENTE

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

T.VI- RESUMEN EJECUTIVO

T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

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

DN-NU: Normativa Urbanística

PLANOS

DI-PO: Planos de Ordenación

PO.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PO.2.- SECTORES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. DOTACIONES URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL. USOS EXCEPCIONALES CON AUTORIZACIÓN CONSOLIDADA

PO.3.- CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO. Núcleo de Alba de Tormes

PO.4.- ESTRUCTURA URBANA. Núcleo de Alba de Tormes

PO.5.2.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 2

PO.5.3.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 3

PO.5.4.- ORDENACIÓN URBANA. Núcleo de Alba de Tormes 4

MEMORIA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta el presente documento urbanístico que tiene por objeto modificar diferentes determinaciones con el fin de aclarar, adaptar y mejorar las NN.UU.MM. vigentes.

En base a estos datos previos, se desarrollan los diferentes objetivos y propuestas de la presente Modificación:

1.- Caminos públicos: con el objetivo de aclarar los caminos públicos existentes, se proponer añadir en la Normativa Urbanística una referencia pública y común para tenerla de referencia a la hora de identificar los caminos existentes y sus posibles actualizaciones. Para ello, en el Art. 38 modificado se hace referencia a Catastro:

Art 38. Categorías de suelo rústico.-

4.5. Caminos.- Son todos los señalados **por Catastro**, de titularidad pública. Se protegen prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 3m desde sus márgenes.

2.- Carretera de Aldeaseca (DSA_151): se corrige el plano P5.4 Ordenación Física, ya que por error establece el límite de edificaciones en carretera a 28,5 metros de su eje, cuando en realidad debe indicar 21 metros, como bien se indica en el plano P1 Clasificación del Suelo. De igual forma, se elimina el límite de edificaciones en carreteras vinculado al camino Viejo de Navales, ya que es un camino y no una carretera.

3.- Alineaciones

3.1.- Parcela del Centro de Salud: se propone la regularización de las alineaciones en los planos de ordenación, ya que las determinadas por las NN.UU.MM. se corresponden con las de las antiguas edificaciones, que provocan una restricción irregular e innecesaria para las futuras edificaciones de equipamiento público.

3.2.- Alineación septentrional de la calle de las Cercas: se adapta el límite de suelo urbano a la alineación consolidada de las parcelas ubicadas al norte de la calle Cercas. De esta forma, se pretende hacer corresponder el límite de suelo urbano con la realidad física y urbanística de las vías y parcelas existentes, ya que la establecida actualmente no tiene un criterio claro ni riguroso al considerar diferentes clases de suelo, cuando en realidad representan las mismas características urbanísticas.

3.3.- Alineación calle Sol Alta, n.º 2-8: se pretende eliminar las rectificaciones de alineaciones propuestas en las NN.UU.MM. a 12 metros del eje de la calle, ya que se considera excesiva al ser suficiente la existente a día de hoy con las alineaciones ya consolidadas. Además, por si fuera poco, la actual rectificación de alineaciones provocaría la imposibilidad de proponer nuevas edificaciones en dichas parcelas, debido a que su fondo es muy limitado y la pendiente descendente hacia el sur es muy pronunciada. Por este motivo, se propone modificar el plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.

4.- Zonas de delimitación y protección de la CHD: ya que continuamente se actualiza la afección sectorial en base a la información de la CHD

(<https://sig.mapama.gob.es/snczi>) , en caso de discrepancia entre dicha información y la grafiada en el plano de clasificación de suelo de las NUM, prevalecerá la de la CHD y será necesario tramitar la correspondiente corrección de errores de las NUM.

5.- Sector AI5:

Como en realidad, el Plan Parcial de dicho Sector no se encuentra aprobado definitivamente, se rectifican las alusiones de la Normativa Urbanística que indican lo contrario y lo consideran como planeamiento aprobado y asumido parcialmente, estableciendo las determinaciones urbanísticas que tendrá que cumplir el Plan Parcial que lo desarrolle. En base a estas premisas, se redactan de nuevo los artículos afectados por dicha corrección de error.

Art. 11 Suelo urbanizable.-

Si no se procede a nuevas delimitaciones con posterioridad a su aprobación, las Normas prevén la elaboración y tramitación de 12 Planes Parciales correspondientes a la totalidad de cada sector de planeamiento delimitado en los planos de ordenación de las Normas. Además de estos sectores, se asume el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (Planes Parciales) de tres más que se incluían en las Normas Subsidiarias de 1994 o proceden de las modificaciones puntuales. La ordenación detallada de estos sectores, ya sea incluida en la Normas o desarrollada mediante Planes Parciales con posterioridad a la aprobación definitiva de las Normas, estará sometida a los trámites ambientales que determine la legislación sectorial en cada caso. Los planes parciales no podrán modificar la ordenación general de las Normas y seguirán las prescripciones de la Sección 2ª del Capítulo IV, Título II del RUCYL.

Los **dos** sectores de suelo urbanizable con ordenaciones detalladas son, AR4 (residencial) **y** el AI4 (industrial), las cuales se asumen en las presentes Normas Urbanísticas.

Sección 5ª Suelo urbanizable.

Art. 35. Delimitaciones.-

En estas Normas se delimitan **2** sectores con ordenación detallada, el AR4 **y** el AI4, y **14** sectores sin ordenación detallada, la cual se asume total o parcialmente (ver fichas) por estas NUM, todos los cuales se reflejan gráficamente en el plano P-2. La delimitación real para cada sector se realizará mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, ajustándose lo más posible a la línea contenida en el plano y a la superficie prevista con una tolerancia máxima de un 5% de exceso.

Art. 36. Relación de nuevos sectores.-

Los sectores sin ordenación detallada (UBZ) tienen la siguiente denominación:

De uso industrial: I1, I2 **e I5**

De uso mixto: M1, M2 y M3 y M4

De uso residencial: R1, R2, R3, R4, R5, R6 y R7.

Art. 37.- Fichas de cada sector.

A) Sectores con ordenación detallada asumida:

1. AR4

SUPERFICIE: 161272 m²

USO PREDOMINANTE: Residencial

USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada.

USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada.

EDIFICABILIDAD: 0,15 m²/m²

DENSIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA: 5 viviendas/ha.

ORDENACIÓN DETALLADA ASUMIDA EN SU TOTALIDAD

2. AI4

SUPERFICIE: 66437 m2

USO PREDOMINANTE: Industrial

USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada.

USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada.

EDIFICABILIDAD: 0,5 m2/m2

LA ORDENACIÓN DETALLADA ASUMIDA EN SU TOTALIDAD

3. AI5 (SECTOR ELIMINADO, SE CONVIERTE EN EL SECTOR I5)

B) Sectores propuestos por estas NUM: **(SE AÑADE EL SECTOR I5)**

13. I5

SUPERFICIE NETA: 43759 m2

CONTIENE UN SISTEMA GENERAL (SG3) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5.

USO PREDOMINANTE: Industrial

USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento, este último en parcelas de uso exclusivo. Vivienda vinculada al uso predominante.

USOS PROHIBIDOS: Residencial no vinculada al uso predominante.

EDIFICABILIDAD: 0,5 m2/m2 sobre la superficie total del sector

LA ORDENACIÓN DETALLADA DEBERÁ ADAPTARSE A LA RESERVA DE UN SISTEMA GENERAL (EL SG3, PARA SERVICIOS URBANÍSTICOS DE DEPURACIÓN DE VERTIDOS) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5.

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

6.- Suelo rústico (distancia de explotaciones de ganadería extensiva a suelo urbano y urbanizable):

Para evitar posibles molestias a la mayoría de la población residente en suelo urbano y en los futuros desarrollos urbanísticos vinculados al suelo urbanizable, es conveniente regular la distancia de las explotaciones de ganadería extensiva, como ya está regulada para las explotaciones de ganadería intensiva en la siguiente normativa:

- ORDEN FOM/1495/2010, de 18 de octubre, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca.
- ORDEN FYM/35/2016, de 20 de enero, por la que se aprueba definitivamente la segunda modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca, promovida por la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca.
- ORDEN FYM/392/2016, de 3 de mayo, de corrección de errores de la Ficha número 3 de la Segunda Modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca.

En base a estos datos, para fijar la distancia de explotaciones ganaderas extensivas a suelo urbano y urbanizable se asumen las distancias fijadas por la normativa vigente para ganadería intensiva.

Así pues, el Artículo 39.A.1 queda redactado se la siguiente forma:

Art. 39. Usos excepcionales y tipologías constructivas.-

A) Relación de usos excepcionales:

1. Usos relacionados con la naturaleza rústica de los terrenos:

1.1. Agrícola en general y ganadería extensiva, en este último caso se aplicará el régimen de distancias a poblaciones contenido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca, aprobada por la Orden FOM/1495/2010 de 18 de octubre (BOCyL 9 de noviembre de 2010); Orden FYM/35/2016, de 20 de enero, por la que se aprueba definitivamente la segunda modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca, promovida por la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca; Orden FYM/392/2016, de 3 de mayo, de corrección de errores de la Ficha número 3 de la Segunda Modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca.

1.2. Ganadería intensiva (industrial estabulada). Se aplicará el régimen de distancias a poblaciones contenido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca, aprobada por la Orden FOM/1495/2010 de 18 de octubre (BOCyL 9 de noviembre de 2010); Orden FYM/35/2016, de 20 de enero, por la que se aprueba definitivamente la segunda modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca, promovida por la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca; Orden FYM/392/2016, de 3 de mayo, de corrección de errores de la Ficha número 3 de la Segunda Modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca.

1.3. Industria agropecuaria

1.4. Actividades extractivas

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

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

Dado que se plantean varias modificaciones, la justificación se estructura en consecuencia:

1.- Caminos públicos: con la intención de aclarar los caminos existentes y referenciarlos a una base de datos viva y actualizada, se ha creído conveniente vincular la titularidad pública de los caminos a los datos considerados por Catastro en su página web:

<https://www.sedecatastro.gob.es/>

2.- Carretera de Aldeaseca (DSA_151): al tratarse de una simple corrección de error material (acotación errónea), carece de sentido valorar la conveniencia, oportunidad e interés público, ya que es obvio y necesario.

3.- Alineaciones

3.1.- Parcela del Centro de Salud: se trata de un caso excepcional en el que las NN.UU.MM. vigentes siguen considerando unas alineaciones consolidadas de una antigua edificación (centro de salud) que hacen unos quiebros y recovecos poco adecuados para una futura edificación, ya que una situación previa condiciona cualquier tipo de desarrollo urbanístico y diseño arquitectónico, cuando en realidad se trata de una finca de propiedad pública aislada y rodeada de viales público. Por todo ello, parece conveniente regularizar las alineaciones de la parcela en cuestión, manteniendo las superficies destinadas a los dos usos actuales (equipamiento público y vías públicas).

3.2.- Alineación septentrional de la calle de las Cercas: por lógica y en base a las determinaciones urbanísticas fijadas en la LUCyL y el RUCyL, el límite de suelo urbano debe corresponder con la alineación septentrional de dicha vía pública, corrigiendo de esta forma la falta de criterio urbanístico que se representa gráficamente en los planos de ordenación de las NN.UU.MM. vigentes. Por lo tanto, al entender que se trata de un error gráfico el interés público justifica su corrección.

3.3.- Alineación calle Sol Alta, n.º 2-8: nos encontramos con un grupo de edificaciones existentes de escaso fondo y con un espacio público hacia la calle de dimensiones adecuadas para la función de la vía pública. Parece poco conveniente mantener la rectificación de alineaciones que establecen las NN.UU.MM. ya que sólo se plantea a un lado de la calle, las parcelas afectadas están edificadas, tienen un escaso fondo, una pendiente descendente muy pronunciada y la rectificación de alineaciones provocaría la imposibilidad de proponer nuevas edificaciones en dichas parcelas. Por estos motivos, se iría en contra de toda lógica urbanística y constructiva si se mantuviera la rectificación de alineaciones prevista en las NN.UU.MM., cuando funcionalmente no se necesita ensanchar la vía pública y dichos solares quedarían avocados en el futuro a la ruina de sus construcciones debido a la inviabilidad edificatoria por las propias características físicas de los mismos, que haría inviable la materialización de los derechos urbanísticos de los propietarios y, por tanto, incumpliendo las determinaciones de la legislación urbanística vigente, LUCyL y RUCyL.

4.- Zonas de delimitación y protección de la CHD: desde la publicación del documento de aprobación definitiva de las NN.UU.MM. se han detectado diferentes errores o ausencias de diferentes límites que por simple interés público es necesario reconocer para que en el futuro no se produzcan conflictos urbanísticos, al no estar claros los derechos y deberes urbanísticos de los ciudadanos. Por ello, se advierte que en caso de discrepancia entre dicha información y la grafiada en el plano de clasificación de suelo de las NUM, prevalecerá la de la CHD que figura en la página web:

<https://sig.mapama.gob.es/snczi>

y será necesario tramitar la correspondiente corrección de errores de las NUM.

5.- Sector AI5: al tratarse de un simple error material, se justifica de forma inequívoca la conveniencia y oportunidad de establecer los parámetros básicos del sector urbanizable para que posteriormente se pueda desarrollar urbanísticamente, cumpliendo los derechos y deberes urbanístico establecidos en la LUCyL y el RUCyL.

6.- Suelo rústico (distancia de explotaciones de ganadería extensiva a suelo urbano y urbanizable): en la actualidad, la falta de regulación de esta distancia provoca una inseguridad jurídica que permite plantear la instalación de explotaciones de ganadería extensiva de unas características poco apropiadas para su ubicación junto al núcleo de población (suelo urbano y urbanizable). Por ello, la protección de la salud y bienestar de los ciudadanos justifica la conveniencia y oportunidad de la nueva propuesta fundamentada en su interés público.

En base a esta memoria, sus anexos y los planos que la completan quedan identificados y justificados pormenorizadamente las determinaciones de los instrumentos urbanísticos modificados, reflejando el estado actual y el propuesto. Todos estos documentos ayudan a comprender que la Modificación propuesta no modifica el modelo territorial, ya que simplemente trata de mejorar su ordenación general y detallada.

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

Artículo 58. Modificaciones. (LUCyL)

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.
2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.
3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:
 - a) En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a).
 - b) En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.
 - c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar, salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.
 - d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución. Asimismo deberá constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.
 - e) En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector.

Artículo 169. Modificaciones. (RUCyL)

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:
 - a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
 - b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:
 - 1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
 - 2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
 - 3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.
4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Como se ha indicado anteriormente, la regularización de alineaciones en una parcela destinada a equipamiento público (centro de salud) necesita cumplir con las determinaciones fijadas en el artículo 172 del RUCyL:

Artículo 172. Modificaciones de espacios libres y equipamientos. (RUCyL)

1. La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.

b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.

c) Cuando se trate de sistemas generales en cualquier clase de suelo, en cualquier ubicación justificada dentro del término municipal.

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

Añadir que la modificación no representa un aumento de volumen edificable o número de viviendas. De esta forma se justifica el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL.

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

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

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

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

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

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

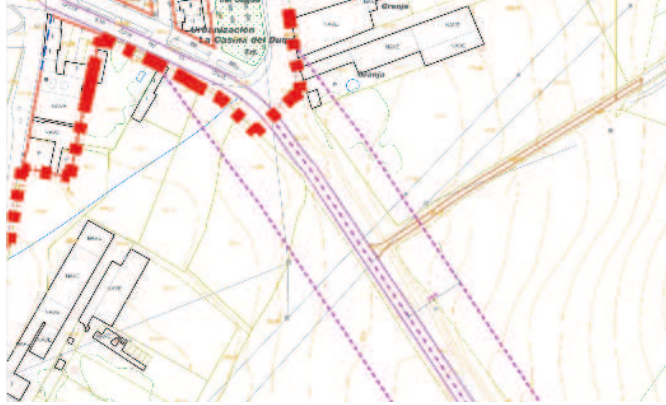
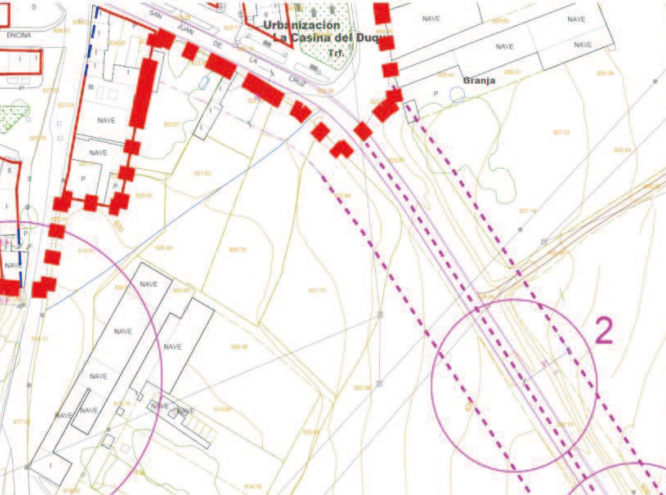
c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

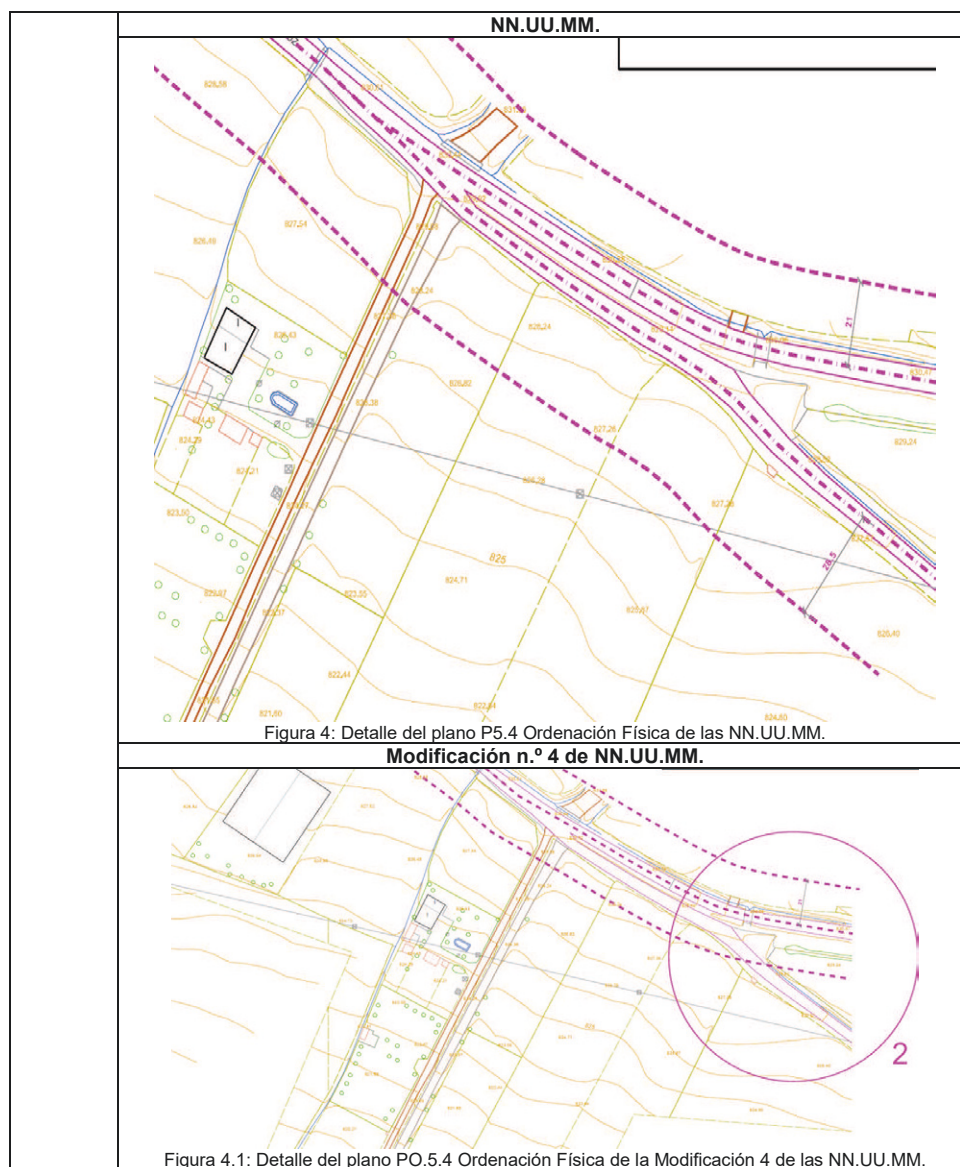
2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

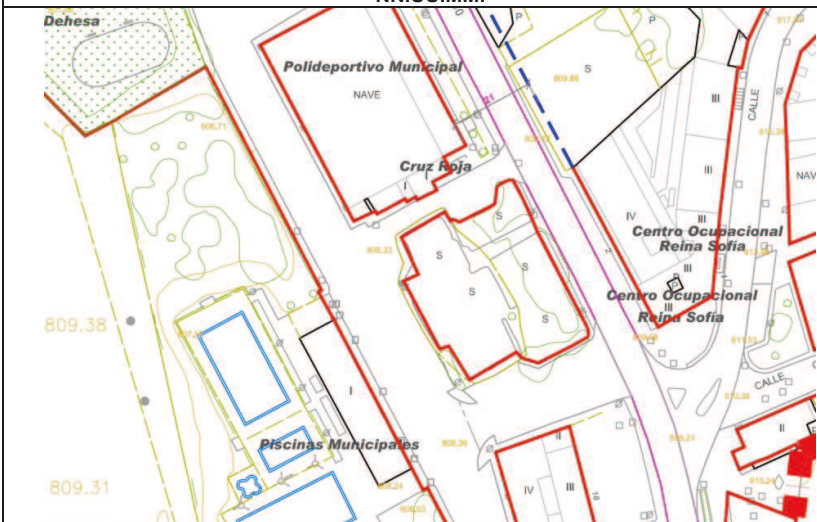
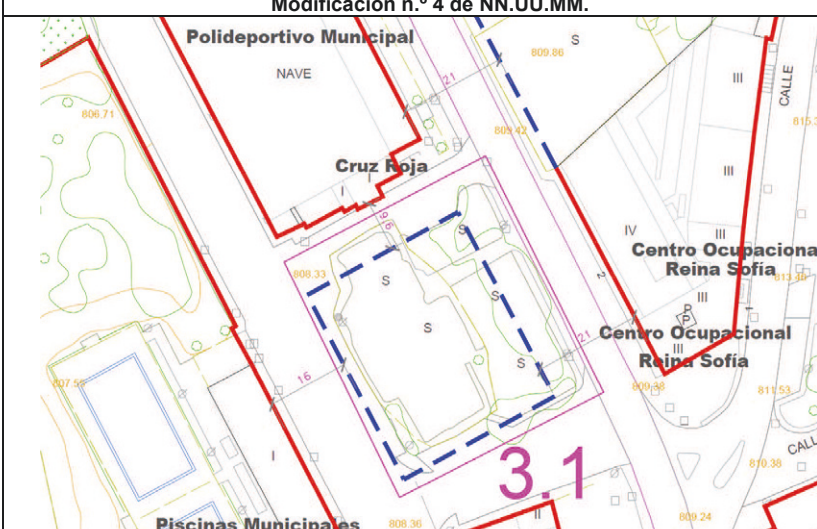
T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

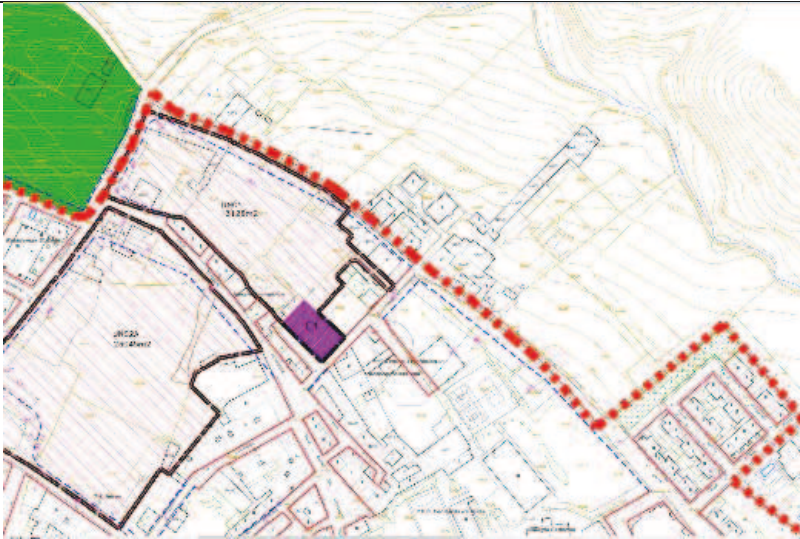
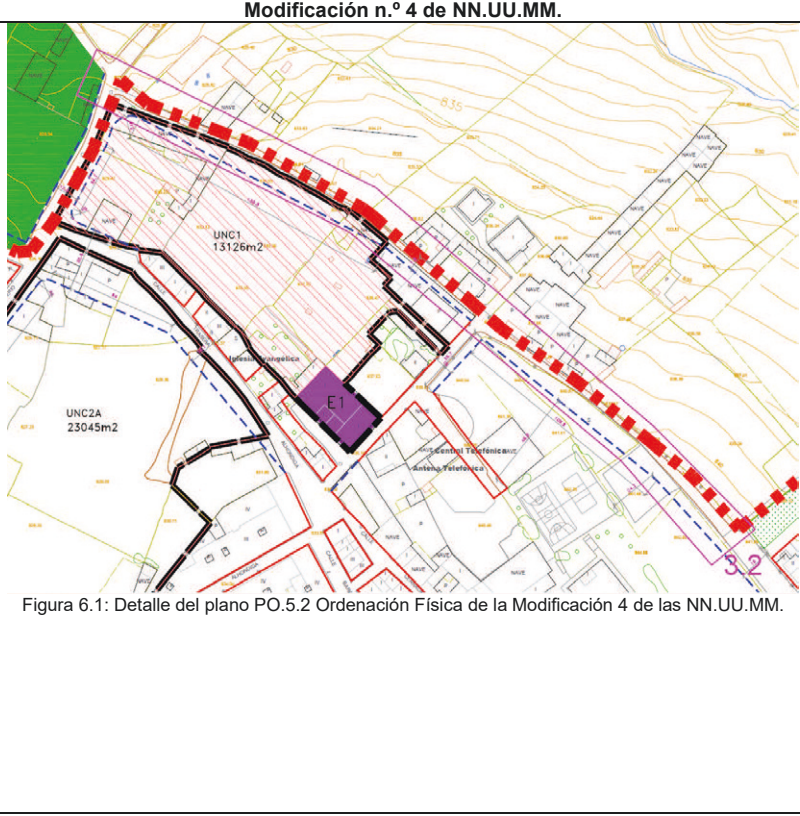
A continuación, se adjunta una tabla comparativa con las determinaciones establecidas en las NN.UU.MM. vigentes y las propuestas en la Modificación n.º 4 de las NN.UU.MM.:

1	Caminos públicos	
	NN.UU.MM.	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	Art 38. Categorías de suelo rústico.- 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.	Art 38. Categorías de suelo rústico.- 4.5. Caminos.- Son todos los señalados por Catastro , de titularidad pública. Se protegen prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 3m desde sus márgenes.

2	Carretera de Aldeaseca (DSA 151)	
Memoria	NN.UU.MM. Error en el plano P5.4 Ordenación Física de las NN.UU.MM. vigentes, indica 28,50 metros desde el eje de la carretera para establecer el límite de edificaciones en carreteras, cuando debe indicar 21 metros, como se indica en el plano P1 Clasificación del Suelo de las NN.UU.MM. Modificación n.º 4 de NN.UU.MM. Se corrige el plano P5.4 Ordenación Física, ya que por error establece el límite de edificaciones en carretera a 28,5 metros de su eje, cuando en realidad debe indicar 21 metros, como bien se indica en el plano P1 Clasificación del Suelo. De igual forma, se elimina el límite de edificaciones en carreteras vinculado al camino Viejo de Navales, ya que es un camino y no una carretera.	
Planos	NN.UU.MM.  Figura 3: Detalle del plano P5.4 Ordenación Física de las NN.UU.MM. Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.  Figura 3.1: Detalle del plano PO.5.4 Ordenación Física de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.	



3	Alineaciones
3.1	Parcela del Centro de Salud
Memoria	NN.UU.MM. Las alineaciones consolidadas se corresponden con las previas del antiguo centro de salud. Éstas presentan diferentes quiebros poco adecuados para futuras edificaciones de equipamiento público, cuya parcela está rodeada por viales públicos. Modificación n.º 4 de NN.UU.MM. Se regularizan las alineaciones de la parcela sin modificar la superficie destinada a equipamiento público.
Planos	NN.UU.MM.  Figura 5: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM. Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.  Figura 5.1: Detalle del plano PO.5.3 Ordenación Física de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.
3.2	Alineación septentrional de la calle de las Cercas
Memoria	NN.UU.MM.

	Dicha vía pública se califica en diferentes tipos de suelo, suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Modificación n.º 4 de NN.UU.MM. Se adapta el límite de suelo urbano a alineación consolidada de las parcelas ubicadas al norte de la calle Cercas. De esta forma, se pretende hacer corresponder el límite de suelo urbano con la realidad física y urbanística de las vías y parcelas existentes, ya que la establecida actualmente no tiene un criterio claro ni riguroso al considerar diferentes clases de suelo, cuando en realidad representan las mismas características urbanísticas.
Planos	NN.UU.MM.
	 Figura 6: Detalle del plano P5.2 Ordenación Física de las NN.UU.MM.
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
	 Figura 6.1: Detalle del plano PO.5.2 Ordenación Física de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.

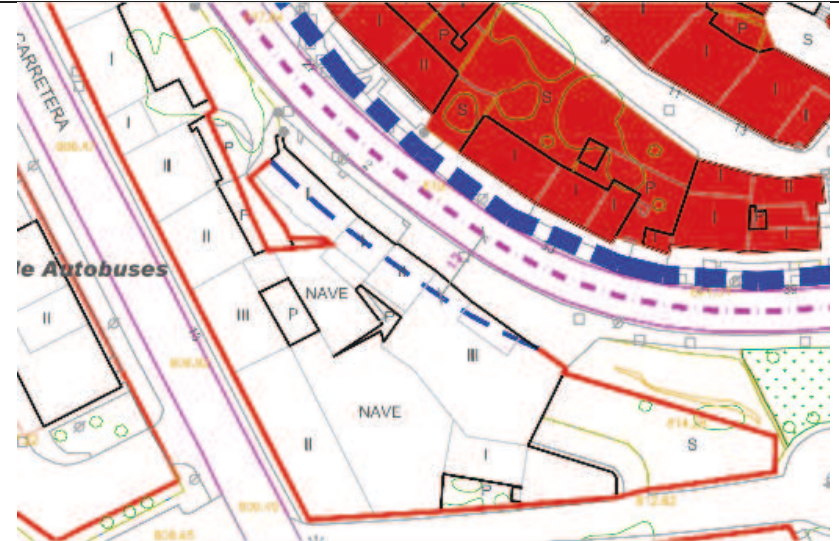
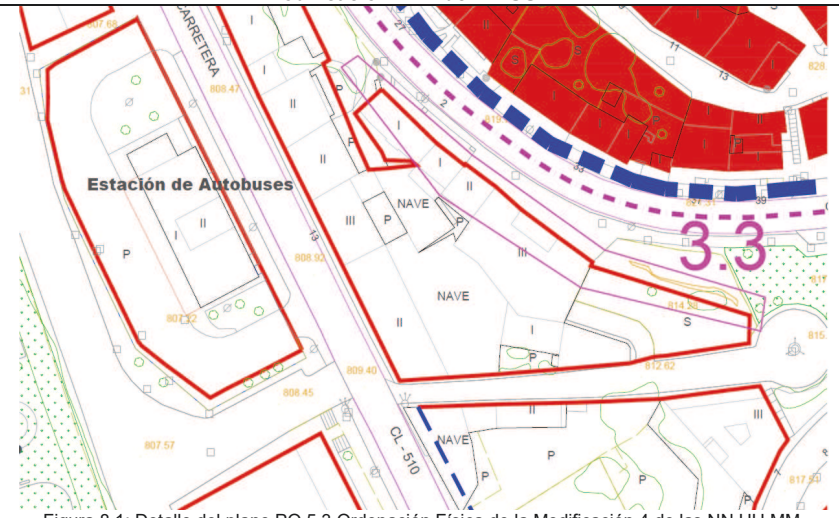
3.3	Alineación calle Sol Alta, n.º 2-8
Memoria	NN.UU.MM. Dicha vía pública se califica como suelo urbano consolidado afectado por una rectificación de alineaciones hacia el sur, definidas por una distancia de 12 m respecto al eje de la vía. Modificación n.º 4 de NN.UU.MM. Se pretende eliminar las rectificaciones de alineaciones propuestas en las NN.UU.MM. a 12 metros del eje de la calle, ya que se considera excesiva al ser suficiente la existente a día de hoy con las alineaciones ya consolidadas. Además, por si fuera poco, la actual rectificación de alineaciones provocaría la imposibilidad de proponer nuevas edificaciones en dichas parcelas, debido a que su fondo es muy limitado y la pendiente descendente hacia el sur es muy pronunciada. Por este motivo, se propone modificar el plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.
Planos	NN.UU.MM.  Figura 8: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM. Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.  Figura 8.1: Detalle del plano P5.3 Ordenación Física de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.

Figura 10: Plano P1 Clasificación del Suelo de las NN.UU.MM.

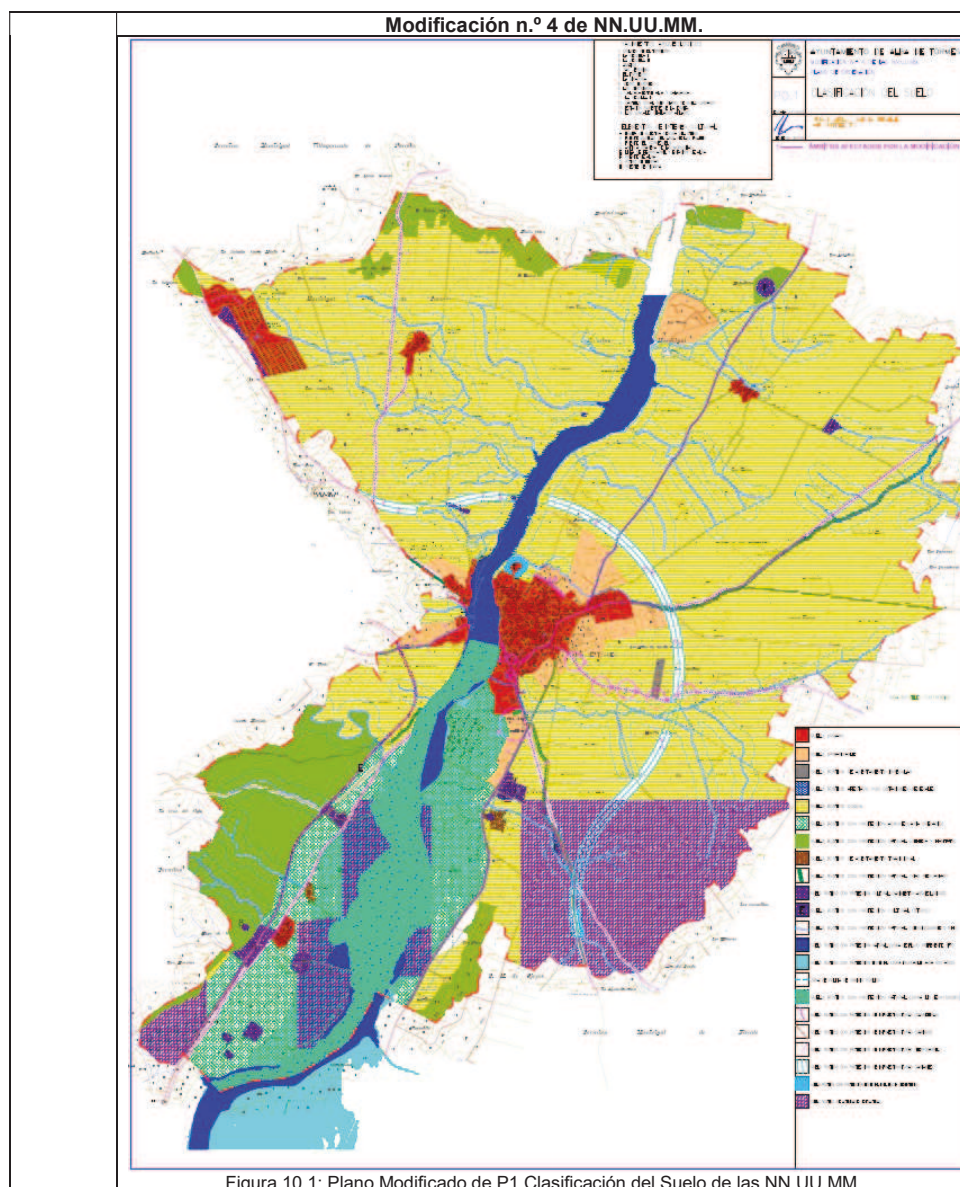
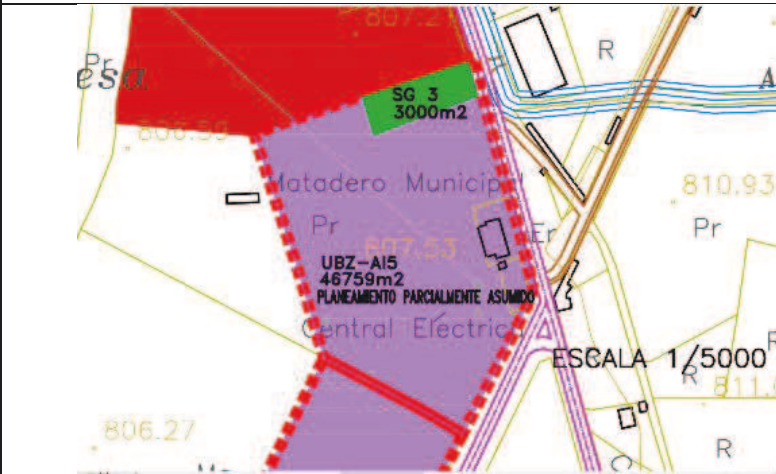
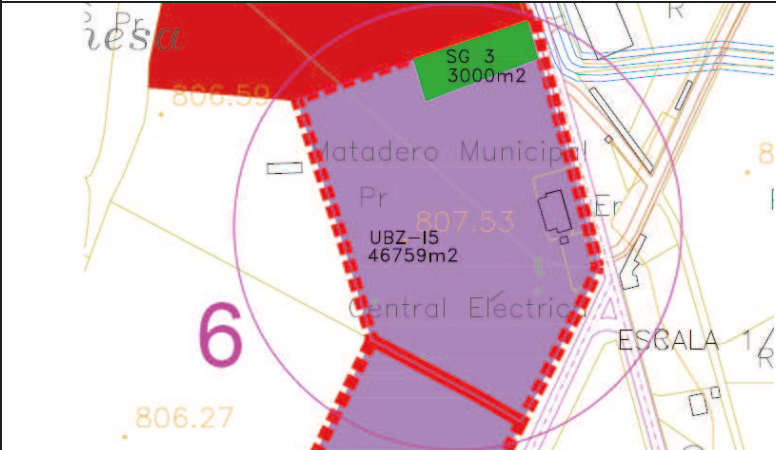


Figura 10.1: Plano Modificado de P1 Clasificación del Suelo de las NN.UU.MM.

5	Sector AI5
Memoria	NN.UU.MM. Se clasifica como suelo urbanizable como se indica en el documento normativo de las NN.UU.MM.: Art. 11 Suelo urbanizable.- ... <i>Los tres sectores de suelo urbanizable con ordenaciones detalladas son, AR4 (residencial), el AI4 (industrial) y el AI5 (industrial), las cuales se asumen en las presentes Normas Urbanísticas.</i> Sección 5ª Suelo urbanizable. Art. 35. Delimitaciones.- <i>En estas Normas se delimitan 3 sectores con ordenación detallada, el AR4, el AI4 y el AI5, y 13 sectores sin ordenación detallada, la cual se asume total o parcialmente (ver fichas) por estas NUM, todos los cuales se reflejan gráficamente en el plano P-2. La delimitación real para cada sector se realizará mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, ajustándose lo más posible a la línea contenida en el plano y a la superficie prevista con una tolerancia máxima de un 5% de exceso.</i> 3. AI5 SUPERFICIE NETA: 43759 m2 CONTIENE UN SISTEMA GENERAL (SG3) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5. USO PREDOMINANTE: Industrial USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada. EDIFICABILIDAD: 0,5 m2/m2 sobre la superficie total del sector SE ASUME LA ORDENACIÓN DETALLADA, PERO DEBERÁ ADAPTARSE A LA RESERVA DE UN SISTEMA GENERAL (EL SG3, PARA SERVICIOS URBANÍSTICOS DE DEPURACIÓN DE VERTIDOS) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5. Modificación n.º 4 de NN.UU.MM. Como en realidad, el Plan Parcial de dicho Sector no se encuentra aprobado definitivamente, se rectifican las alusiones de la Normativa Urbanística que indican lo contrario y lo consideran como planeamiento aprobado y asumido parcialmente, estableciendo las determinaciones urbanísticas que tendrá que cumplir el Plan Parcial que lo desarrolle. En base a estas premisas, se redactan de nuevo los artículos afectados por dicha corrección de error. Art. 11 Suelo urbanizable.- Si no se procede a nuevas delimitaciones con posterioridad a su aprobación, las Normas prevén la elaboración y tramitación de 12 Planes Parciales correspondientes a la totalidad de cada sector de planeamiento delimitado en los planos de ordenación de las Normas. Además de estos sectores, se asume el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (Planes Parciales) de tres más que se incluyan en las Normas Subsidiarias de 1994 o proceden de las modificaciones puntuales. La ordenación detallada de estos sectores, ya sea incluida en la Normas o desarrollada mediante Planes Parciales con posterioridad a la aprobación definitiva de las Normas, estará sometida a los trámites ambientales que determine la legislación sectorial en cada caso. Los planes parciales no podrán modificar la ordenación general de las Normas y seguirán las prescripciones de la Sección 2ª del Capítulo IV, Título II del RUCYL. Los dos sectores de suelo urbanizable con ordenaciones detalladas son, AR4 (residencial) y el AI4 (industrial), las cuales se asumen en las presentes Normas Urbanísticas. Sección 5ª Suelo urbanizable. Art. 35. Delimitaciones.- En estas Normas se delimitan 2 sectores con ordenación detallada, el AR4 y el AI4, y 14 sectores sin ordenación detallada, la cual se asume total o parcialmente (ver fichas) por estas NUM, todos los cuales se reflejan gráficamente en el plano P-2. La delimitación real para cada sector se realizará mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, ajustándose lo más posible a la línea contenida en el plano y a la superficie prevista con una tolerancia máxima de un 5% de exceso. Art. 36. Relación de nuevos sectores.- Los sectores sin ordenación detallada (UBZ) tienen la siguiente denominación: De uso industrial: I1, I2 e I5 De uso mixto: M1, M2 y M3 y M4 De uso residencial: R1, R2, R3, R4, R5, R6 y R7. Art. 37.- Fichas de cada sector. A) Sectores con ordenación detallada asumida: 1. AR4 SUPERFICIE: 161272 m2 USO PREDOMINANTE: Residencial USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada. USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada. EDIFICABILIDAD: 0,15 m2/m2 DENSIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA: 5 viviendas/ha. ORDENACIÓN DETALLADA ASUMIDA EN SU TOTALIDAD 2. AI4 SUPERFICIE: 66437 m2 USO PREDOMINANTE: Industrial USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada. USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada. EDIFICABILIDAD: 0,5 m2/m2 LA ORDENACIÓN DETALLADA ASUMIDA EN SU TOTALIDAD 3. AI5 (SECTOR ELIMINADO, SE CONVIERTE EN EL SECTOR I5)

	B) Sectores propuestos por estas NUM: (SE AÑADE EL SECTOR I5) 13. I5 SUPERFICIE NETA: 43759 m2 CONTIENE UN SISTEMA GENERAL (SG3) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5. USO PREDOMINANTE: Industrial USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento, este último en parcelas de uso exclusivo. Vivienda vinculada al uso predominante. USOS PROHIBIDOS: Residencial no vinculada al uso predominante. EDIFICABILIDAD: 0,5 m2/m2 sobre la superficie total del sector LA ORDENACIÓN DETALLADA DEBERÁ ADAPTARSE A LA RESERVA DE UN SISTEMA GENERAL (EL SG3, PARA SERVICIOS URBANÍSTICOS DE DEPURACIÓN DE VERTIDOS) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5. PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años
Planos	NN.UU.MM.  Figura 11: Detalle del plano P2 Sectores de Planeamiento de Desarrollo de las NN.UU.MM. Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.  Figura 11.1: Detalle del plano PO_2 Sectores de Planeamiento de Desarrollo de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.

NN.UU.MM.											
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE											
SECTOR	USO	SUP.NETA	SUP.SGGG	SUP.TOTAL	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	
A4	Industrial	66437		66437				0,5	33219	0,50	
A5	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				0,5	59767	0,50	
I2	Industrial	37139		37139				0,5	18570	0,50	
TOTALES		780808	37319	818127		1582			316978		

Figura 12: Detalle de tabla del plano P2 Sectores de Planeamiento de Desarrollo de las NN.UU.MM.

Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.											
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE											
SECTOR	USO	SUP.NETA	SUP.SGGG	SUP.TOTAL	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	
A4	Industrial	66437		66437				0,5	33219	0,50	
A5	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				0,5	59767	0,50	
I2	Industrial	37139		37139				0,5	18570	0,50	
TOTALES		780808	37319	818127		1582			316978		

Figura 12.1: Detalle de tabla del plano PO_2 Sectores de Planeamiento de Desarrollo de la Modificación 4 de las NN.UU.MM.

6	Suelo rústico (distancia de explotaciones de ganadería extensiva a suelo urbano y urbanizable)
Memoria	NN.UU.MM.
	Las determinaciones para explotaciones de ganadería intensiva están subsidiariamente reguladas en la normativa de ámbito provincial y a fecha de la publicación de la aprobación definitiva de las NN.UU.MM. vigentes, en el BOCyL de 21 de abril de 2014, era de aplicación: • Orden FOM/1495/2010, de 18 de octubre, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca. Art. 39. Usos excepcionales y tipologías constructivas.- A) Relación de usos excepcionales: 1. Usos relacionados con la naturaleza rústica de los terrenos: 1.1. <u>Agrícola en general y ganadería extensiva</u>, 1.2. <u>Ganadería intensiva (industrial estabulada)</u>. Se aplicará el régimen de distancias a poblaciones contenido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca, aprobada por la Orden FOM/1495/2010 de 18 de octubre (BOCyL 9 de noviembre de 2010). 1.3. <u>Industria agropecuaria</u> 1.4. <u>Actividades extractivas</u>
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM. En base a estos datos, para fijar la distancia de explotaciones ganaderas extensivas a suelo urbano y urbanizable se asumen las distancias fijadas por la normativa vigente para ganadería intensiva. Así pues, el Artículo 39.A.1 queda redactado se la siguiente forma: Art. 39. Usos excepcionales y tipologías constructivas.- A) Relación de usos excepcionales: 1. Usos relacionados con la naturaleza rústica de los terrenos: 1.1. Agrícola en general y <u>ganadería extensiva</u>, en este último caso se aplicará el régimen de distancias a poblaciones contenido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca, aprobada por la Orden FOM/1495/2010 de 18 de octubre (BOCyL 9 de noviembre de 2010); Orden FYM/35/2016, de 20 de enero, por la que se aprueba definitivamente la segunda modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca, promovida por la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca; Orden FYM/392/2016, de 3 de mayo, de corrección de errores de la Ficha número 3 de la Segunda Modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca. 1.2. <u>Ganadería intensiva (industrial estabulada)</u>. Se aplicará el régimen de distancias a poblaciones contenido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca, aprobada por la Orden FOM/1495/2010 de 18 de octubre (BOCyL 9 de noviembre de 2010); Orden FYM/35/2016, de 20 de enero, por la que se aprueba definitivamente la segunda modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca, promovida por la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca; Orden FYM/392/2016, de 3 de mayo, de corrección de errores de la Ficha número 3 de la Segunda Modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca. 1.3. <u>Industria agropecuaria</u> 1.4. <u>Actividades extractivas</u>

T.IV- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

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

Por otro lado, la incidencia en la ordenación general y detallada vigentes se puede considerar positiva, ya que se corrigen diferentes errores materiales, se aclaran algunos aspectos urbanísticos no regulados y se matizan otras determinaciones que fomentarán un desarrollo urbanístico equilibrado, sostenible y más realista.

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Añadir que la modificación no representa un aumento de volumen edificable o número de viviendas, aunque en la regularización de alineaciones de la parcela del antiguo centro de salud sí se produce un cambio de uso del suelo al transformar suelo urbano de equipamiento público en vía pública y viceversa; en ambos casos, su titularidad es pública y, por tanto, se justifica el cumplimiento del artículo 173 del RUCYL.

T.VI- RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del apartado 3 del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se adjunta delimitación de los ámbitos en los que la ordenación general y detallada propuesta altera la vigente. En todos los ámbitos delimitados se procederá a la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas hasta la aprobación definitiva de la presente Modificación.

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

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

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

T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Según los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

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

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

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

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

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

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

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

Cap. 1. Memoria de sostenibilidad económica

1.- Impacto en la Hacienda Pública Municipal

Dadas las características de la presente Modificación, con la que se pretenden corregir diferentes errores detectados o aclarar algunas determinaciones urbanísticas puntuales, además de adaptar las alineaciones de la ordenación detallada a las realmente necesarias, el impacto en la Hacienda Pública se puede considerar positiva, ya que se fomenta y facilita el desarrollo urbanístico del municipio lo que, a la larga, se convierte en una agilización de todos los trámites urbanísticos al simplificarse o aclararse los aspectos desarrollados anteriormente, que generarán ingresos en la Hacienda Pública por el mero hecho de la actividad urbanística, que conlleva la posterior actividad constructiva, social y, como no, económica.

El impacto económico relacionado con esta Modificación es difícil de cuantificar, ya que depende de multitud de factores, tanto directa como indirectamente relacionados, pero lo que sí está claro es que se producirá en un sentido positivo para el municipio y todos sus ciudadanos.

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

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

Cap. 2. Memoria de viabilidad económica

Teniendo en cuenta la reflexión realizada en los apartados anteriores en referencia a las peculiaridades de esta Modificación, carece de sentido entrar a valorar la viabilidad económica de la misma, ya que básicamente se trata de matizaciones que poco o nada hacen variar la viabilidad económica que supondría el desarrollo urbanístico en base al planeamiento vigente. Si bien, se puede puntualizar que con las nuevas propuestas urbanísticas se pretende mejorar la ordenación del municipio y con ello su actividad económica.

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

Respecto a la Protección de la Ciudadanía en el área objeto de la presente modificación normativa, es decir, en todo el término municipal, se hace constar la afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, como ya viene establecido en las NN.UU.MM.:

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.

La presente Modificación **no incrementa** los riesgos/peligrosidades indicados por la Agencia de Protección Civil de la JCyL en el municipio de Alba de Tormes:

1. Riesgo de Inundaciones: la clasificación en función del riesgo potencial poblacional es Medio.
2. Riesgo de Incendios Forestales: la clasificación en función del Índice de Riesgo es: Índice de Riesgo Local: Moderado; Índice de Peligrosidad: Bajo.
3. Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas: la clasificación no ha sido delimitada.
4. Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas: no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

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

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

DN-NU: Normativa Urbanística

En base a la justificación desarrollada en esta Modificación, las determinaciones de la Normativa Urbanística de las NN.UU.MM. y los planos se modifican como se establece a continuación:

1	Caminos públicos
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	Art 38. Categorías de suelo rústico.- 4.5. Caminos.- Son todos los señalados por Catastro , de titularidad pública. Se protegen prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 3m desde sus márgenes.

2	Carretera de Aldeaseca (DSA 151)
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	Se corrige el plano P5.4 Ordenación Física, ya que por error establece el límite de edificaciones en carretera a 28,5 metros de su eje, cuando en realidad debe indicar 21 metros, como bien se indica en el plano P1 Clasificación del Suelo. De igual forma, se elimina el límite de edificaciones en carreteras vinculado al camino Viejo de Navales, ya que es un camino y no una carretera.

3	Alineaciones
3.1	Parcela del Centro de Salud
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	Se regularizan las alineaciones de la parcela sin modificar la superficie destinada a equipamiento público.
3.2	Alineación septentrional de la calle de las Cercas
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	Se adapta el límite de suelo urbano a alineación consolidada de las parcelas ubicadas al norte de la calle Cercas. De esta forma, se pretende hacer corresponder el límite de suelo urbano con la realidad física y urbanística de las vías y parcelas existentes, ya que la establecida actualmente no tiene un criterio claro ni riguroso al considerar diferentes clases de suelo, cuando en realidad representan las mismas características urbanísticas.
3.3	Alineación calle Sol Alta, n.º 2-8
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	Se pretende eliminar las rectificaciones de alineaciones propuestas en las NN.UU.MM. a 12 metros del eje de la calle, ya que se considera excesiva al ser suficiente la existente a día de hoy con las alineaciones ya consolidadas. Además, por si fuera poco, la actual rectificación de alineaciones provocaría la imposibilidad de proponer nuevas edificaciones en dichas parcelas, debido a que su fondo es muy limitado y la pendiente descendente hacia el sur es muy pronunciada. Por este motivo, se propone modificar el plano P5.3 Ordenación Física de las NN.UU.MM.

4	Zonas de delimitación y protección de la CHD
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	Ya que continuamente se actualiza la afección sectorial en base a la información de la CHD (https://sig.mapama.gob.es/snczi), en caso de discrepancia entre dicha información y la grafiada en el plano de clasificación de suelo de las NUM, prevalecerá la de la CHD y será necesario tramitar la correspondiente corrección de errores de las NUM. En las Zonas de Flujo Preferente (ZFP) e Inundables (ZI), la regulación de las limitaciones a los usos del suelo se establece en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

5	Sector AI5
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	Como en realidad, el Plan Parcial de dicho Sector no se encuentra aprobado definitivamente, se rectifican las alusiones de la Normativa Urbanística que indican lo contrario y lo consideran como planeamiento aprobado y asumido parcialmente, estableciendo las determinaciones urbanísticas que tendrá que cumplir el Plan Parcial que lo desarrolle. En base a estas premisas, se redactan de nuevo los artículos afectados por dicha corrección de error. Art. 11 Suelo urbanizable.- Si no se procede a nuevas delimitaciones con posterioridad a su aprobación, las Normas prevén la elaboración y tramitación de 12 Planes Parciales correspondientes a la totalidad de cada sector de planeamiento delimitado en los planos de ordenación de las Normas. Además de estos sectores, se asume el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (Planes Parciales) de tres más que se incluían en las Normas Subsidiarias de 1994 o proceden de las modificaciones puntuales. La ordenación

	detallada de estos sectores, ya sea incluida en la Normas o desarrollada mediante Planes Parciales con posterioridad a la aprobación definitiva de las Normas, estará sometida a los trámites ambientales que determine la legislación sectorial en cada caso. Los planes parciales no podrán modificar la ordenación general de las Normas y seguirán las prescripciones de la Sección 2ª del Capítulo IV, Título II del RUCYL. Los dos sectores de suelo urbanizable con ordenaciones detalladas son, AR4 (residencial) y el AI4 (industrial), las cuales se asumen en las presentes Normas Urbanísticas. Sección 5ª Suelo urbanizable. Art. 35. Delimitaciones.- En estas Normas se delimitan 2 sectores con ordenación detallada, el AR4 y el AI4, y 14 sectores sin ordenación detallada, la cual se asume total o parcialmente (ver fichas) por estas NUM, todos los cuales se reflejan gráficamente en el plano P-2. La delimitación real para cada sector se realizará mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, ajustándose lo más posible a la línea contenida en el plano y a la superficie prevista con una tolerancia máxima de un 5% de exceso. Art. 36. Relación de nuevos sectores.- Los sectores sin ordenación detallada (UBZ) tienen la siguiente denominación: De uso industrial: I1, I2 e I5 De uso mixto: M1, M2 y M3 y M4 De uso residencial: R1, R2, R3, R4, R5, R6 y R7. Art. 37.- Fichas de cada sector. A) Sectores con ordenación detallada asumida: 1. AR4 SUPERFICIE: 161272 m2 USO PREDOMINANTE: Residencial USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada. USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada. EDIFICABILIDAD: 0,15 m2/m2 DENSIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA: 5 viviendas/ha. ORDENACIÓN DETALLADA ASUMIDA EN SU TOTALIDAD 2. AI4 SUPERFICIE: 66437 m2 USO PREDOMINANTE: Industrial USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada. USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada. EDIFICABILIDAD: 0,5 m2/m2 LA ORDENACIÓN DETALLADA ASUMIDA EN SU TOTALIDAD 3. AI5 (SECTOR ELIMINADO, SE CONVIERTE EN EL SECTOR I5) B) Sectores propuestos por estas NUM: (SE AÑADE EL SECTOR I5) 13. I5 SUPERFICIE NETA: 43759 m2 CONTIENE UN SISTEMA GENERAL (SG3) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5. USO PREDOMINANTE: Industrial USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento, este último en parcelas de uso exclusivo. Vivienda vinculada al uso predominante. USOS PROHIBIDOS: Residencial no vinculada al uso predominante. EDIFICABILIDAD: 0,5 m2/m2 sobre la superficie total del sector LA ORDENACIÓN DETALLADA DEBERÁ ADAPTARSE A LA RESERVA DE UN SISTEMA GENERAL (EL SG3, PARA SERVICIOS URBANÍSTICOS DE DEPURACIÓN DE VERTIDOS) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5. PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años
--	--

6	Suelo rústico (distancia de explotaciones de ganadería extensiva a suelo urbano y urbanizable)
	Modificación n.º 4 de NN.UU.MM.
Memoria	En base a estos datos, para fijar la distancia de explotaciones ganaderas extensivas a suelo urbano y urbanizable se asumen las distancias fijadas por la normativa vigente para ganadería intensiva. Así pues, el Artículo 39.A.1 queda redactado se la siguiente forma: Art. 39. Usos excepcionales y tipologías constructivas.- A) Relación de usos excepcionales: 1. Usos relacionados con la naturaleza rústica de los terrenos: 1.1. Agrícola en general y <u>ganadería extensiva</u>, en este último caso se aplicará el régimen de distancias a poblaciones contenido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca, aprobada por la Orden FOM/1495/2010 de 18 de octubre (BOCyL 9 de noviembre de 2010); Orden FYM/35/2016, de 20 de enero, por la que se aprueba definitivamente la segunda modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca, promovida por la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca; Orden FYM/392/2016, de 3 de mayo, de corrección de errores de la Ficha número 3 de la Segunda Modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca. 1.2. <u>Ganadería intensiva (industrial estabulada)</u>. Se aplicará el régimen de distancias a poblaciones contenido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito



	Provincial de Salamanca, aprobada por la Orden FOM/1495/2010 de 18 de octubre (BOCYL 9 de noviembre de 2010); Orden FYM/35/2016, de 20 de enero, por la que se aprueba definitivamente la segunda modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca, promovida por la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca; Orden FYM/392/2016, de 3 de mayo, de corrección de errores de la Ficha número 3 de la Segunda Modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Salamanca. 1.3. Industria agropecuaria 1.4. Actividades extractivas
--	---

Alba de Tormes, diciembre de 2018

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

ANEJO: Orden por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

ORDEN FYM/ 12018, DE 1 DE JUNIO, POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES N.º 1, 2, 3 Y 5 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES Y DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y LAS N.º 4 Y 6 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ALBA DE TORMES (SALAMANCA), PROMOVIDAS POR EL AYUNTAMIENTO.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, recoge en su artículo 6.2 los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de poder determinar que dichos planes y programas no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que los mismos deben someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Las modificaciones puntuales n.º 1, 2, 3 y 5 de las Normas Urbanísticas Municipales y del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y las n.º 4 y 6 de las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes (Salamanca), se encuentran encuadradas en el citado artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Dicho artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 serán objeto de una evaluación estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V.

A su vez, el artículo 5.2.f) de la Ley de evaluación ambiental define como modificaciones menores los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

La Consejería de Fomento y Medio Ambiente es competente para dictar la presente Orden de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

1. Objeto y descripción de las modificaciones puntuales:

- **Modificación n.º 1:** tiene por objeto corregir una serie de errores detectados en las NUM y PEPCH de la localidad, todos referidos a áreas de suelo urbano consolidado salvo la parcela de camping. Los errores detectados son los siguientes:
 - La zona ubicada junto a la basilica de Santa Teresa está calificada como suelo urbano de manzana de conjunto histórico, equipamiento privado existente y espacio libre de manzana, sin embargo, en base a la realidad física existente, debería calificarse como vía pública.
 - El solar que ocupaba un antiguo bar-terrazza se ha urbanizado para destinarlo a aparcamiento, por lo que debe pasar de suelo urbano a vía pública.
 - La calle Castillo aparece en numerosos planos como calle Cerillas, por lo que se subsana dicho error.

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

- La subida al Torreón n.º 7 se encuentra calificada como vía pública cuando en realidad se trata de una propiedad privada.
 - Se reconoce la volumetría real existente en la calle del Olivo n.º 3 ya que en lo recogido en las NUM no se corresponde con dicha realidad.
 - La calle Don Alejandro no aparece recogida como vía pública.
 - La finca ubicada en la calle Juan Pablo II n.º 28 aparece calificada como vía pública.
 - En la urbanización Pinar de Alba, existe un grupo de parcelas calificadas como suelo urbano y destinadas a equipamiento público y privado. La delimitación de la propiedad pública y privada no se corresponde con la realidad y la trama de parcelas destinadas a equipamiento privado no se corresponde con la realidad.
 - En la calle Camping n.º 1 se debe eliminar el dato de 500 m² construidos ya que no existe ningún expediente de reconocimiento de edificabilidad.
-
- La modificación n.º 2 consiste en cambiar diferentes determinaciones de la parcela de suelo urbano consolidado donde se ubica el colegio público Santa Teresa de Jesús, así como en la actualización del nivel de protección patrimonial de las edificaciones contenidas en dicha finca.
 - La modificación n.º 3 tiene por objeto modificar o definir mejor la ocupación bajo cubierta fuera del Conjunto Histórico, alturas libres y cómputo de edificabilidad de Alba de Tormes.
 - La modificación n.º 4 establece las siguientes determinaciones con el fin de aclarar, adaptar y mejorar las NUM:
 - Añade una referencia pública y común que permita identificar los caminos existentes y sus posibles actualizaciones.
 - Se corrige en el plano P 5.4 Ordenación Física el límite de edificaciones en la carretera de Aldeaseca de 28,5 metros de su eje a 21 metros. Se elimina el límite de edificaciones en carreteras vinculado al camino Viejo de Navales ya que se trata de un camino y no de una carretera.
 - En la parcela del centro de salud se regularizan las alineaciones ya que las determinadas por las NUM se corresponden con las antiguas edificaciones.
 - Se adapta el límite de suelo urbano a la alineación consolidada de las parcelas ubicadas al norte de la calle Cercas.
 - Se eliminan las rectificaciones de alineaciones propuestas en las NUM a 12 metros del eje de la calle Sol Alta n.º 2-8.
 - Se actualizan los planos de las NUM en las zonas de delimitación y protección del Dominio Público Hidráulico en función de la base de información de la Confederación Hidrográfica del Duero.
 - Se rectifican las alusiones de la Normativa Urbanística que indican que el Plan Parcial del Sector AI5 se encuentra aprobado definitivamente

2

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

y se establecen nuevamente las determinaciones que tendrá que cumplir el citado Plan Parcial.

- En relación con el suelo rústico se fija la distancia que deben cumplir las explotaciones de ganadería extensiva respecto al suelo urbano y urbanizable.
- La modificación n.º 5 consiste en modificar, aclarar y completar las determinaciones urbanísticas que regulan las características estéticas de las futuras edificaciones.
- La modificación n.º 6 tiene por objeto corregir una serie de errores detectados en ciertas parcelas de la localidad de Amatos de Alba. En concreto:
 - Se reconocen tres viviendas unifamiliares existentes, modificando el uso pormenorizado de instalaciones agropecuarias auxiliares a uso pormenorizado de tipología rural (uso principal residencial).
 - Se corrige el error gráfico detectado en una parcela, proponiendo el uso pormenorizado de tipología rural, omitido y no grafiado.
 - Se corrige el error gráfico detectado en una parcela cambiando el uso pormenorizado de equipamiento público a instalaciones agropecuarias auxiliares.

2. Consultas realizadas.

La Ley de evaluación ambiental establece en sus artículos 30 y 31 que, previamente a la formulación del informe ambiental estratégico, el órgano ambiental realice consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, orientadas a conocer si la modificación puntual a evaluar puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se han realizado consultas a:

- Subdelegación del Gobierno en Salamanca, que emite informe.
- Consejería de Educación, que emite informe.
- Agencia de Protección Civil, que emite informe.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Confederación Hidrográfica del Duero, que emite informe.
- Diputación Provincial de Salamanca, que emite informe indicando la ausencia de afección a la red de carreteras de su competencia.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, que emite informe.
- Consejería de Agricultura y Ganadería.
- Ecologistas en Acción.

La **Subdelegación del Gobierno en Salamanca** informa que las modificaciones puntuales no afectan a la infraestructura energética básica de competencia de la Administración General del Estado, ni observan incidencias ni afecciones medioambientales dentro del ámbito de sus competencias.

3

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

La **Consejería de Educación** remite el informe realizado por el Servicio de Programación de Inversiones y Registro de Centros de la Dirección General de Política Educativa Escolar en el que indican que la modificación que afecta al CEIP Santa Teresa ya fue aprobada mediante Resolución de 14 de octubre de 2016 de la Dirección General de Política Educativa Escolar, adjuntando copia de dicha Resolución.

La **Agencia de Protección Civil** indica que el municipio de Alba de Tormes tiene un riesgo potencial de inundaciones para la población medio, según el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León. En relación al riesgo de incendios forestales, presenta un índice de riesgo local moderado y un índice de peligrosidad bajo. El riesgo derivado del transporte de sustancias peligrosas por carretera no ha sido delimitado. Por último, en relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

La Agencia de Protección Civil informa que ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente, y que si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación pudiera potencialmente aumentar dicho riesgo, deberá hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

La **Dirección General de Patrimonio Cultural** remite informe del Servicio de Ordenación y Protección indicando que la mayoría de los enclaves afectados por las modificaciones planteadas se encuentran dentro del casco histórico "La Villa" declarada Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, o en entornos de protección BIC, por lo que para su aprobación se requerirá el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Por otro lado, se pone de manifiesto que si apareciesen en la zona nuevos elementos que pudieran afectar al patrimonio cultural será necesario solicitar nueva consulta a la Consejería de Cultura y Turismo, para que pueda pronunciarse sobre la situación sobrevenida.

La **Confederación Hidrográfica del Duero** efectúa una valoración por cada una de las modificaciones, así:

- Las modificaciones n.º 1, 3, 4, 5 y 6 consisten en cambios meramente normativos, por lo que el Organismo de cuenca considera que no supone afección al Dominio Público Hidráulico ni a sus zonas de protección ni suponen incidencia en el régimen de corrientes ni afección a las zonas o terrenos inundables existentes en el municipio.
- El ámbito territorial de la modificación n.º 2 se encuentra alejado de todos los cauces presentes en el municipio, por lo que tampoco supone afección al Dominio Público Hidráulico ni a sus zonas de protección, ni supone incidencia en el régimen de corrientes ni afección a las zonas o terrenos inundables existentes en el municipio.

El Organismo de cuenca advierte que cualquier obra que se pretenda realizar y pueda afectar a algún cauce o que esté situada dentro de la zona de policía, requerirá autorización administrativa previa de ese Organismo.

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

Ninguna de las modificaciones supone aumento de la edificabilidad ni del número de viviendas, por lo que no implica ni un aumento del volumen de vertido ni un incremento del consumo de agua con respecto a la situación existente en la actualidad.

La zona sur del término municipal de Alba de Tormes se encuentra dentro de la Zona Regable de Alba de Tormes, por lo que en caso de realizarse obras que pudieran afectar al canal principal de esta zona regable o a su red de acequias, se deberán solicitar las correspondientes autorizaciones administrativas a la Dirección Técnica del Organismo de cuenca.

El **Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca**, tras estudiar el ámbito de las modificaciones puntuales, informa que no existe coincidencia geográfica con la Red Natura 2000, ni se prevé la existencia de afecciones indirectas, ya sea individualmente o en combinación con otros proyectos, que pudieran causar perjuicio a la integridad de cualquier lugar incluido en aquella. Estas conclusiones constituyen el Informe de Evaluación de las Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) tal y como se define en el artículo 5 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero. El resultado de la citada evaluación se entiende así mismo emitido a los efectos de lo dispuesto en el artículo 13 de dicho Decreto.

Por último señala que las modificaciones propuestas son puntuales y de escasa envergadura, y su repercusión sobre los hábitat, vías pecuarias, fauna y flora puede considerarse compatible con los objetivos de conservación existentes.

3. *Análisis según criterios del Anexo V.*

Vistos los antecedentes expuestos, las circunstancias que concurren en Las modificaciones puntuales n.º 1, 2, 3 y 5 de las Normas Urbanísticas Municipales y del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y las n.º 4 y 6 de las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes (Salamanca), y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se concluye que:

- a) En cuanto a las características del plan o programa, todos los informes recibidos de las Administraciones públicas afectadas permiten deducir que no deben existir problemas ambientales significativos relacionados con las modificaciones puntuales y que no existirá una afección directa o indirecta sobre elementos con figuras de protección ambiental; tampoco resulta significativa la medida en la que la modificación puntual establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

Se considera que las modificaciones puntuales no influyen en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

- b) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, ésta no debe considerarse vulnerable según los criterios del apartado 2.f) del Anexo V, ni el efecto tiene carácter transfronterizo ni acumulativo.

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

El ámbito territorial de las modificaciones puntuales se encuentra fuera de la Red Natura 2000; por otra parte, la naturaleza de dichas modificaciones permite prever que no es probable que existan efectos significativos sobre los valores naturales.

- c) En lo que se refiere a la magnitud y el alcance espacial de los efectos de las modificaciones puntuales, estos son limitados y no se ha señalado la presencia de afecciones significativas por su implantación. Tampoco se ha detectado una especial probabilidad, duración o frecuencia de sus efectos ni estos tienen la consideración de irreversibles.

Por último, se considera que no deben existir riesgos derivados de la implantación de las modificaciones puntuales.

Considerando adecuadamente tramitado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa de aplicación anteriormente citada, y vista la propuesta de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental,

RESUELVO

Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico de las modificaciones puntuales n.º 1, 2, 3 y 5 de las Normas Urbanísticas Municipales y del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y las n.º 4 y 6 de las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes (Salamanca), promovidas por el Ayuntamiento, determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental.

Esta Orden será notificada a los interesados y publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 de la Ley de evaluación ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que apruebe el plan o programa.

Valladolid, 1 de junio de 2018

EL CONSEJERO DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Fdo. Juan Carlos Suárez-Quifones Fernández.

6

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

7