AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca),** **aprobada DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayto. de Alba de Tormes en sesión de fecha 27/03/2019.
Alba de Tormes, a 1 de abril de 2019.
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca),** **aprobada INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de Alba de Tormes en sesión de fecha 28/11/2018.
Alba de Tormes, a 29 de noviembre de 2018.
EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NNUU de ALBA DE TORMES.

Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2

DOCUMENTO MODIFICADO EL 15-11-2018

ALBA DE TORMES

(SALAMANCA)

PROMOTORA:
Dña. María Asunción Domínguez Sánchez

FERNANDO ALONSO ALVAREZ
ARQUITECTO
C/ Camino de la Aldehuela, 14. 37882 TERRADILLOS, Salamanca Tfn. 923 300606
fernando.alonso.coal@gmail.com 625 146733

Fernando Alonso Álvarez
ARQUITECTO COAL 3380

C/ Camino de la Aldehuela, 14. TERRADILLOS, Salamanca
fernando.alonso.coal@gmail.com Tfn. 923 30 06 06

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca),** **aprobada INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de Alba de Tormes en sesión de fecha 28/11/2018.
Alba de Tormes, a 29 de noviembre de 2018.
EL SECRETARIO

INDICE:

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Datos Generales
1.1.1 Encargo y Promotor
1.1.2 Autor del Documento

1.2 Antecedentes

1.3 Objeto de la Modificación Propuesta

1.4 Descripción del Sector

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1 Justificación de la conveniencia de la Modificación.

2.2 Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado.

2.3 Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial y ordenación general vigente.

2.4 Trámite Ambiental

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca),** **aprobada DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayto. de Alba de Tormes en sesión de fecha 27/03/2019.
Alba de Tormes, a 1 de abril de 2019.
EL SECRETARIO

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1 DATOS GENERALES

1.1.1 Encargo y Promotor

Se redacta la Modificación Puntual de las NNUU de Alba de Tormes,(nº 7), para modificar el plazo para establecer la ordenación detallada del Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2, por encargo de:

Nombre: Dña. María Asunción Domínguez Sánchez
Dirección: C/ Padre Belda, nº1, 1ºD
Localidad: Alba de Tormes (Salamanca).
NIF: 07.801.861-P

1.1.2 Autor del documento.

el arquitecto:
Nombre: Fernando Alonso Álvarez
Colegiado: Nº 3380 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León, Delegación de Salamanca.
Dirección: C/ Camino de la Aldehuela, 14.
Localidad: Terradillos (Salamanca).
NIF: 09.400.862-A
Tfn: 923300606
Mail: fernando.alonso.coal@gmail.com

1.2 ANTECEDENTES

El instrumento de planeamiento general actualmente en vigor en el municipio de Alba de Tormes son unas Normas Urbanísticas Municipales cuya aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Medioambiente y Urbanismo de Salamanca se produjo el 5 de Marzo de 2014. y se publicó en el BOCyL el 21 de Abril de 2014..

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca), aprobada DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayto. de Alba de Tormes en sesión de fecha 27/03/2019.
Alba de Tormes, a 1 de abril de 2019.
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca), aprobada INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de Alba de Tormes en sesión de fecha 28/11/2018.
Alba de Tormes, a 29 de noviembre de 2018.
EL SECRETARIO

1.3 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El presente documento tiene por objeto la propuesta de la Modificación Puntual de las NNUU del Municipio de Alba de Tormes, de Iniciativa Privada, con la finalidad de **modificar el plazo para establecer la Ordenación Detallada del Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2**

El plazo establecido en la ficha correspondiente al sector UNC-2 en las NNUU de Alba de Tormes es de 5 años.

La propuesta quiere ampliar el plazo a los 8 años.

1.4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El Sector de de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2, es un sector discontínuo de 24.111 m2, de uso predominante residencial.

Se establece en parcelas privadas. Las NNUU establecen tres zonas separadas físicamente: 2A, 2B, y 2C, de las cuales dos están destinadas a Sistemas Generales, que con el desarrollo del Sector se pretenden pasar a uso público (2B- Pozo de la Nieve, y 2C-Ladera colindante con muralla).

La propiedad está fragmentada, siendo 14 las parcelas catastrales que integran el sector.

La identificación y superficies catastrales de las parcelas que integran el sector es la siguiente:

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca),** **aprobada DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayto. de Alba de Tormes en sesión de fecha 27/03/2019.
Alba de Tormes, a 1 de abril de 2019.
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca),** **aprobada INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de Alba de Tormes en sesión de fecha 28/11/2018.
Alba de Tormes, a 29 de noviembre de 2018.
EL SECRETARIO

Fernando Alonso Álvarez
ARQUITECTO COAL 3380

C/ Camino de la Aldehuela, 14. TERRADILLOS, Salamanca
fernando.alonso.coal@gmail.com Tfn. 923 30 06 06

Identificación y superficies catastrales de las parcelas

Referencia Catastral	Localización	Superficie Catastral	Area dentro de Sector
8230801TL8283S0001TK	C/ Las Villas, 7	452	2-A
8230802TL8283S0001FK	C/ Trasera Alhóndiga, 5	9692	2-A
8230804TL8283S0001OK	C/ de la Parada, 8	4236	2-A
8230805TL8283S0001KK	C/ Las Villas, 3	1337	2-A
8230807TL8283S0001DK	C/ Trasera Alhóndiga, 7	789	2-A
8230808TL8283S0001XK	C/ Las Villas. 1	1110	2-A
8230809TL8283S0001IK	C/ de la Parada,2	4512	2-A
8230811TL8283S0001XK	C/ Trasera Alhóndiga, 3D	917	2-A
7931816TL8273S0001EF	C/ San Esteban, 16	237	2-B
7929619TL8272N0001RS	C/ Alcazar, 12	391	2-C
7929620TL8272N0001OS	C/ Alcazar, 16	152	2-C
7929621TL8272N0001KS	C/ Alcazar, 18	286	2-C

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca),** **aprobada DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayto. de Alba de Tormes en sesión de fecha 27/03/2019.
Alba de Tormes, a 1 de abril de 2019.
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca),** **aprobada INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de Alba de Tormes en sesión de fecha 28/11/2018.
Alba de Tormes, a 29 de noviembre de 2018.
EL SECRETARIO

Fernando Alonso Álvarez
ARQUITECTO COAL 3380

C/ Camino de la Aldehuela, 14. TERRADILLOS, Salamanca
fernando.alonso.coal@gmail.com Tfn. 923 30 06 06

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta afecta únicamente al parámetro de Ordenación General de "Plazo para Establecer la Ordenación Detallada" del Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2 de las NNUU de Alba de Tormes.
Este parámetro está establecido en 5 años en las mencionadas NNUU. Con esta modificación se pretende establecer en 8 años.

La fragmentación de la propiedad del Sector, la finalidad del mismo de obtención de equipamientos públicos con carácter de Sistemas Generales (Pozo de la Nieve y Ladera próxima a lienzo de la muralla), el carácter discontínuo del mismo, y la reducción de aprovechamiento frente a planeamientos previos, han hecho que el interés por los propietarios para desarrollar el mismo se haya reducido frente a anteriores expectativas.
Tras la dificultad de establecer una Ordenación Detallada con una única Unidad de Actuación que fuera viable con el reparto de propiedad actualmente existente se ha barajado el establecimiento de 2 Unidades de Actuación que permitan el desarrollo coherente de las mismas atendiendo al reparto de la propiedad.
Se está diseñando una Ordenación Detallada que permita el desarrollo inmediato de una de las dos Unidades de Actuación, al ser el promotor de la presente modificación el propietario de más del 50% del aprovechamiento adscrito a la misma, no obstante, las dificultades antes mencionadas han hecho que el plazo inicialmente establecido de 5 años se haya quedado corto.

No se ha encontrado en las NNUU de Alba de Tormes motivo por el cual se hubiera reducido el plazo máximo de 8 años a 5 años, por lo que se entiende justificado plantear esta modificación.

El Interés Público de esta modificación es inherente a la posibilidad de desarrollar el Sector. La ampliación del plazo a 8 años posibilita el desarrollo del mismo, y por tanto

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca),** aprobada DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayto. de Alba de Tormes en sesión de fecha 27/03/2019.
Alba de Tormes, a 1 de abril de 2019.
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de las **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca),** aprobada INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de Alba de Tormes en sesión de fecha 28/11/2018.
Alba de Tormes, a 29 de noviembre de 2018.
EL SECRETARIO

la obtención para el Municipio de Alba de Tormes de los Sistemas Generales antes mencionados.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece en el Artículo 122, los parámetros de ordenación general que el planeamiento general debe de establecer para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, donde se fija en el punto 2.b el parámetro de plazo para establecer la ordenación detallada .

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca),** aprobada DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayto. de Alba de Tormes en sesión de fecha 27/03/2019.
Alba de Tormes, a 1 de abril de 2019.
EL SECRETARIO

Artículo 122. Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

1. Cuando las Normas Urbanísticas Municipales clasifiquen suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deben dividirlos en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, delimitándolos conforme a las reglas señaladas en el artículo 86.1.

2. Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, las Normas deben fijar, además de la delimitación, los parámetros de ordenación general:

a) Uso predominante, y en su caso usos compatibles y prohibidos. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

b) Plazo para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años; en defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo es de ocho años

.....

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de las **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca),** aprobada INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de Alba de Tormes en sesión de fecha 28/11/2018.
Alba de Tormes, a 29 de noviembre de 2018.
EL SECRETARIO

Así mismo el mismo Reglamento establece en el Artículo 171 el procedimiento para realizar la Aprobación Definitiva de la modificación de los plazos para cumplir los deberes urbanísticos como es el caso que nos ocupa.

Artículo 171. Modificaciones de los ámbitos de Gestión o de los plazos para cumplir deberes.

En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de normalización o de las unidades de actuación, o bien los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, conforme a lo dispuesto en los artículos 154, 155, 158.1 y 165. Además, para la aprobación de estas modificaciones no es obligatorio lo dispuesto en los artículos 153, 156, 157 y 158.2, salvo que se incurra en alguno de los supuestos en los que la legislación del Estado exige la solicitud de informe preceptivo.

De este artículo cabe destacar de cara a la agilidad del proceso que tras la Aprobación Inicial e Información Pública (Arts. 154 y 155), la Aprobación Definitiva

corresponde al Ayuntamiento, no siendo perceptivo la solicitud de Informes Previos (Art.153), ni suspensión de licencias (Art.156), ni Trámite Ambiental (Art.157).

2.2 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO

La modificación propuesta afecta únicamente al parámetro de Ordenación General de "Plazo para Establecer la Ordenación Detallada" del Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2 de las NNUU de Alba de Tormes.
Este parámetro está establecido en 5 años en las mencionadas NNUU. Con esta modificación se pretende establecer en 8 años.

En el Instrumento Modificado el parámetro a modificar aparece en la Ficha del sector UNC-2, en el *Artículo 34. Fichas de cada sector* dentro de la *Sección 4ª. Suelo urbano no consolidado* , dentro del Capítulo 1. ORDENACIÓN GENERAL PERCEPTIVA, incluido en el TITULO II NORMAS DE ORDENACIÓN, integrante del DOCUMENTO Nº 5 NORMATIVA URBANÍSTICA.

En la mencionada Ficha, en el último parámetro, la redacción actual es la siguiente:
"Plazo para establecer la ordenación detallada: 5 años desde la entrada en vigor de las NUM"
Y la redacción que se pretende establecer es la siguiente:
"Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años desde la entrada en vigor de las NUM"

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca),** **aprobada INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de Alba de Tormes en sesión de fecha 28/11/2018.
Alba de Tormes, a 29 de noviembre de 2018.
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca),** **aprobada DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayto. de Alba de Tormes en sesión de fecha 27/03/2019.
Alba de Tormes, a 1 de abril de 2019.
EL SECRETARIO

2.3 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

La modificación propuesta afecta únicamente al parámetro de Ordenación General de "Plazo para Establecer la Ordenación Detallada" del Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2 de las NNUU de Alba de Tormes.

No se produce ningún incremento de aprovechamiento, ampliación de suelo urbano o cambio de uso que pudiera afectar a la Ordenación General ni mucho menos al Modelo Territorial

2.4 TRÁMITE AMBIENTAL

Como se ha comentado anteriormente en el punto 2.1, expresamente se fija en el Artículo 171 del RUCyL la no obligatoriedad del cumplimiento del artículo 157 referido al Trámite Ambiental, cuando la modificación afecta a los plazos para cumplir los deberes urbanísticos como es el caso que nos ocupa.

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca), aprobada DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayto. de Alba de Tormes en sesión de fecha 27/03/2019.
Alba de Tormes, a 1 de abril de 2019.
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte integrante de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de ALBA DE TORMES. Modificación del Plazo para establecer la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-2. ALBA DE TORMES (Salamanca), aprobada INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de Alba de Tormes en sesión de fecha 28/11/2018.
Alba de Tormes, a 29 de noviembre de 2018.
EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES (Salamanca) SECRETARÍA

En Alba de Tormes, a 15 de Noviembre de 2018

Fdo. Fernando Alonso Álvarez
Arquitecto nº 3380 COAL

ALONSO ALVAREZ, FERNANDO (FIRMA)

Firmado digitalmente por ALONSO ALVAREZ, FERNANDO (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=09400862A, sn=ALONSO, givenName=FERNANDO, cn=ALONSO ALVAREZ, FERNANDO (FIRMA)
Fecha: 2018.11.15 10:10:17 +01'00'