



**Ayuntamiento
de Salamanca**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



MODIFICACIÓN Nº 15

**“CONJUNTO ETNOLÓGICO
PESQUERA DE TEJARES”**

**Aprobación PROVISIONAL
Marzo 2020**



**Ayuntamiento
de Salamanca**

EQUIPO REDACTOR:

Eugenio Corcho Bragado. Arquitecto P.M.V.U.

Carlos Macarro Alcalde. Arqueólogo Municipal.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

ÍNDICE MODIFICACIÓN Nº 15 PGOU SALAMANCA.

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA VINCULANTE.

TOMO I: MEMORIA

TOMO II: ANEJOS DE LA MEMORIA VINCULANTE

- **ANEJO Nº 1:** DOCUMENTO “NODO DIFUSIÓN – FÁBRICA DE LA LUZ” ELABORADO POR USAL.
- **ANEJO Nº 2:** DOCUMENTO “ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIO “FÁBRICA DE LA LUZ” ELABORADO POR USAL.
- **ANEJO Nº 3:** DOCUMENTOS RELACIONADOS CON LA CONCESIÓN OCUPACIÓN DPH PESQUERA DE TEJARES.
- **ANEJO Nº 4:** DOCUMENTOS ANÁLISIS PATRIMONIAL ELABORADO POR CARLOS MACARRO ALCALDE (ARQUEÓLOGO MUNICIPAL)
- **ANEJO Nº 5:** ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO – **TRAMITACIÓN ORDINARIA.**
- **ANEJO Nº 6:** ORDEN FYM/167/2020, de 12 de febrero, por la que se formula la declaración ambiental estratégica de la Modificación Puntual n.º 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, «Conjunto Etnológico Pesquera de Tejares», promovida por el Ayuntamiento.
- **ANEJO Nº 7:** Documento sobre requerimiento de la Sección de Protección Civil sobre riesgo de inundación en relación con el informe sectorial a la Modificación Nº 15 del P.G.O.U. de Salamanca “Conjunto Etnológico Pesquera de Tejares”.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

TOMO III: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- **PLANOS REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE SALAMANCA QUE RESULTAN MODIFICADOS.**
- **PLANOS MODIFICADOS POR MOD 15 DEL PGOU VIGENTE.**



**Ayuntamiento
de Salamanca**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



MODIFICACIÓN Nº 15

**“CONJUNTO ETNOLÓGICO
PESQUERA DE TEJARES”**

**DOCUMENTO Nº 1
MEMORIA VINCULANTE
TOMO I**

**Aprobación PROVISIONAL
Marzo 2020**



ÍNDICE - TOMO I

1.	INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.....	1
2.	NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	2
3.	PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.....	3
4.	ANTECEDENTES EN EL ÁMBITO.....	4
4.1.	Planeamiento.....	4
4.1.1.	Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.....	4
4.1.2.	Plan Especial de Protección del Río Tormes y Arroyo del Zurguén.....	10
4.2.	Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible EDUSI TORMES+.....	11
4.3.	Plan Especial de Protección de Infraestructura Verde de Salamanca.....	13
4.4.	Situación en cuanto al Dominio Público Hidráulico.....	17
4.5.	Concesión para la ocupación del dominio público hidráulico con destino a actividades turísticas y recreativas en la Pesquera de Tejares.....	17
5.	ESTADO ACTUAL.....	19
6.	NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO – CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO.....	28
7.	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	29
8.	CARÁCTER DE LA ORDENACIÓN.....	30
9.	MODELO Y ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.....	32
9.1.	Propiedad del suelo.....	32
9.2.	Situación física actual.....	41
9.3.	Estructura urbana actual.....	41
10.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.....	43
10.1.	Consideraciones previas.....	43
10.2.	Criterios de partida de la MOD 15.....	44
10.3.	Propuesta de modificación de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca... ..	45
10.3.1.	Calificación de la edificación de la Fábrica de la Luz.....	45
10.3.2.	Ampliación del Catálogo de la Revisión – Adaptación del PGOU de Salamanca.....	45
10.3.2.1.	Justificación de los valores para su catalogación.....	46
10.3.2.2.	Propuesta de catalogación.....	61
10.4.	Sistemas generales.....	68
10.5.	Sistemas locales de espacios libres públicos.....	68



Ayuntamiento de Salamanca

10.6.	Unidades Urbanas.	68
10.7.	Estudio de movilidad.	69
10.8.	Estudio económico.	69
10.9.	Usos fuera de ordenación.	69
10.10.	Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.	69
10.11.	Cumplimiento legislación suelo.	69
10.12.	Sostenibilidad Ambiental.	71
10.12.1.	Trámite ambiental.	71
10.12.2.	Informe de sostenibilidad ambiental.	75
10.13.	Cumplimiento de las determinaciones del art. 169 del RUCyL y de la Revisión- Adaptación del PGOU de Salamanca.	76
10.14.	Cumplimiento de las determinaciones de los art. 172 y 173 del RUCyL.	76
10.15.	Cumplimiento de la normativa en materia arqueológica y patrimonial.	77
10.15.1.	En materia arqueológica.	77
10.15.2.	Catálogo de edificios de interés.	78
10.16.	Cumplimiento de la normativa en materia protección civil.	79
10.17.	Afecciones a vías pecuarias.	81
10.18.	Dominio Público Hidráulico.	83
10.19.	Afecciones por normativa de ruido.	85
11.	RESUMEN EJECUTIVO.	93
12.	Planos.	94
13.	Resumen final.	95
13.1.	Propiedad.	95
13.2.	Resumen de modificaciones a la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.	95



1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta el presente documento, denominado **Modificación nº 15 “Conjunto etnológico Pesquera de Tejares” (en adelante MOD 15)**, de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, siendo su ámbito el conjunto de instalaciones relacionadas con el aprovechamiento productivo e industrial del río Tormes a su paso por el barrio de Tejares, y que comprende la edificación existente situada en la calle del Molino (antigua Fábrica de la Luz), pesquera y pasarela de la antigua impulsión de agua colindante a esta edificación, así como antiguo molino (actual edificación residencial), junto a su canal de desagüe e instalaciones accesorias. Es decir, en el ámbito de las antiguas instalaciones e infraestructuras existentes en esa ubicación y relacionadas con los diferentes aprovechamientos hidráulicos y que constituyen un conjunto con un claro valor etnológico.



La iniciativa de la MOD 15, es pública del Ayuntamiento de Salamanca, a través de su Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo, siendo competente esta iniciativa de acuerdo con lo establecido en el art. 149 y 5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y de acuerdo a las funciones encomendadas por el Decreto de Alcaldía de fecha 31/1/2017, por el que se designan los órganos y entidades municipales que participarán en la gestión y ejecución de la EDUSI TORMES+



2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El marco legal de aplicación de la presente modificación del PGOU de Salamanca lo constituye entre otros, los siguientes preceptos legales, en su redacción vigente a la fecha del presente documento:

Normativa estatal:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Texto Refundido de Régimen Local RDL 781/1986, de 18 de abril.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Por la particular ubicación del conjunto de instalaciones antiguamente relacionadas con diferentes aprovechamientos hidráulicos, también le serán de aplicación:
 - o Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
 - o Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Normativa autonómica:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
- 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.
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.



- 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.

3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

La vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca fue aprobada definitivamente mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero. Posteriormente, se han tramitado:

- Modificación de la Delimitación del Sector SU-NC nº 43 “Santa Teresita del Niño Jesús nº 86”, por Orden FOM/626/2009, de 5 de Febrero.
- Modificación nº 1 denominada “Puerto Seco” aprobada definitivamente mediante Orden FOM/1270/2009, de 4 de mayo.
- Corrección de error material relativa a la exclusión de la parcela nº 56 del sector SU-NC 21 (14/7/2008).
- Corrección de error material relativa a alineación de parcelas sitas en la Avda. de Lasalle nº 121 a 135 (Orden FOM/1875/2009, de 21 de agosto).
- Modificación nº 2.1. Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso.
- Modificación Modif. Nº 2.2. Corrección ficha nº 9 “acción 34 P.E.R.I. ACCIÓN 34 (CALLE BILBAO).
- Modificación nº 2.3. Corrección plano ficha nº25 Plan Parcial Sector 65 “El Zurguén” Polígonos A y B.
- Modificación nº 2.4. Modificación de la ordenación detallada de Mercasalamanca.
- Modificación nº 2.5 Modificación de la ficha nº 22 del Catálogo de Edificios de Interés correspondiente al Hospital de la Santísima Trinidad.
- Modificación nº 2.6. Modificación de la calificación de la parcela denominada “Colegio Carvajal” situada en la Plaza de Carvajal nº 6.
- Modificación nº 2.7 Modificación Ficha nº 426 del Catálogo de Edificios protegidos y condiciones urbanísticas de la parcela catastral 59829.05, situada en la C/ Consuelo 32, Calle Miñagustín y Plaza de Colón de Salamanca.
- Modificación nº 2.8: Modificación ordenación detallada en terrenos del sistema local de viario público situados en la confluencia de la Avenida de los Agustinos Recoletos y de la Avenida de Salamanca.
- Modificación nº 2.9. Modificación de la normativa de la regulación de usos.
- Modificación nº 2.10. Modificación de artículos de los títulos siguientes de las Normas urbanísticas:
 - o Título VI: Normas generales de la edificación.
 - o Título VII: Condiciones generales en función del uso.
 - o Título VIII: Normas específicas en suelo urbano. Ordenanzas.
- Modificación nº 2.11. Modificación parámetros edificabilidad y ocupación de usos compatibles deportivos públicos en dotaciones espacios libres.



Ayuntamiento de Salamanca

- Modificación nº 2.12. Aclaración del art. 6.4.19 “Evacuación de residuos sólidos”.
- Modificación nº 2.13. Modificaciones relativas al “Uso garaje - aparcamiento”, Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 de las Normas Urbanísticas.
- Modificación nº 2.14. Creación del Capítulo 7.7 “Usos en edificios existentes” de las Normas Urbanísticas.
- Modificación nº 2.15. Correcciones de errores materiales.
- Modificación nº 2.16. Rectificación de alineaciones en C/ Obispo Alcolea nº 11, esquina C/ San Agapito.
- Modificación nº 3 - “Centro de Transporte”
- Modificación nº 4 - Nuevo Sector SUNC-52 “Sendero De Las Cregas” En el ámbito de los sectores SUNC Nº 30 y 36 del PGOU Revisión/Adaptación 2004 de Salamanca.
- Modificación nº 5 - Parcela Dotacional “Victoria Adrados” y Plaza Maestro García Bernalt.
- Modificación nº 6 - "Parcela Dotacional - Edificio Administrativo de Usos Múltiples de la JCyL".
- Modificación nº 7 - “Tipologías edificatorias y construcciones sobre la altura de cornisa”.
- Modificación nº 8 -Vaguada De La Palma: aprobación inicial en sesión plenaria del Ayuntamiento de 10/10/2014.
- Modificación nº 9 -Plaza de Los Bandos.
- Modificación nº 10 - "Avenida María Auxiliadora": desistimiento de la tramitación, mediante acuerdo del Pleno celebrado el 19/10/2018 (BOCyL 8/11/2018).
- Modificación nº 11 - "Parcela Dotacional Campo de Fútbol Calles Henry Collet y Fernando Población": aprobación provisional sesión plenaria del Ayuntamiento de 19/10/2018.
- Modificación nº 12 - Sector SU-NC Nº 33 “Pº Carmelitas / Hospital de la Santísima Trinidad”. Aprobación provisional desestimada en sesión plenaria celebrada el 9/2/2017.
- Modificación nº 13 - “Inclusión de la categoría de uso terciario recreativo, establecimientos de juego (TRJ)”.
- Modificación nº 14 - “Avda. de María Auxiliadora”. Aprobación provisional sesión plenaria del Ayuntamiento de 19/10/2018.

4. ANTECEDENTES EN EL ÁMBITO.

4.1. Planeamiento.

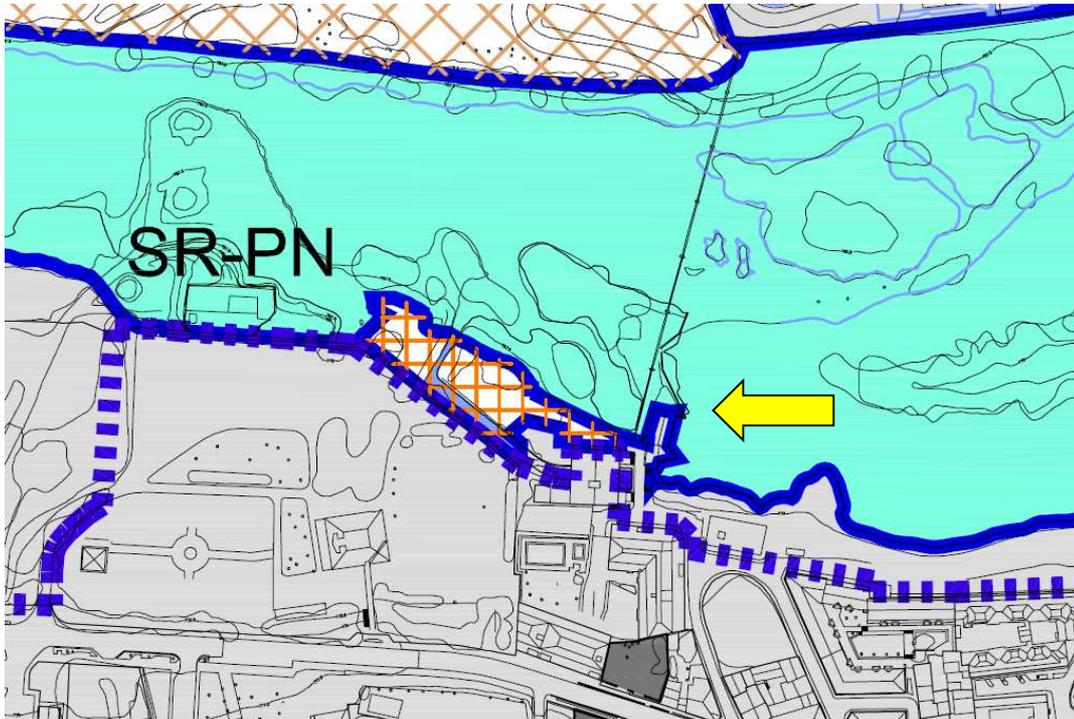
4.1.1. Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

Tal y como hemos indicado en el apartado anterior, cuenta con aprobación definitiva mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero (B.O.C.yL 23/01/07). Sobre el ámbito y elementos objeto de la presente MOD 15, se señalan las siguientes clasificaciones, tal y



Ayuntamiento de Salamanca

como pueden observarse en la reproducción parcial del plano 1-OG que se acompaña a continuación:



	SU-C Suelo Urbano Consolidado:	1,474,18 Ha
	SU-NC Suelo Urbano No Consolidado:	119,16 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Residencial:	630,34 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Industrial:	160,65 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Terciario:	25,44 Ha
	SUR-N Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial:	279,86 Ha
	SR-C Suelo Rústico Común:	140,80 Ha
	SR-EU Suelo Rústico de Entorno Urbano:	108,95 Ha
	SR-PI Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras:	306,00 Ha
	SR-PN Suelo Rústico con Protección Natural:	624,80 Ha
	SR-PA Suelo Rústico con Protección Agropecuaria:	100,24 Ha
	SR-PC Suelo Rústico con Protección Cultural:	15,36 Ha
	SR-PE Suelo Rústico con Protección Especial:	12,25 Ha
	Delimitación del Plan Especial de Protección de las Riberas del Tormes:	593,18 Ha
	Delimitación del Plan Especial de Protección del C.H.:	86,23 Ha
	Delimitación del término municipal:	3.998,04 Ha

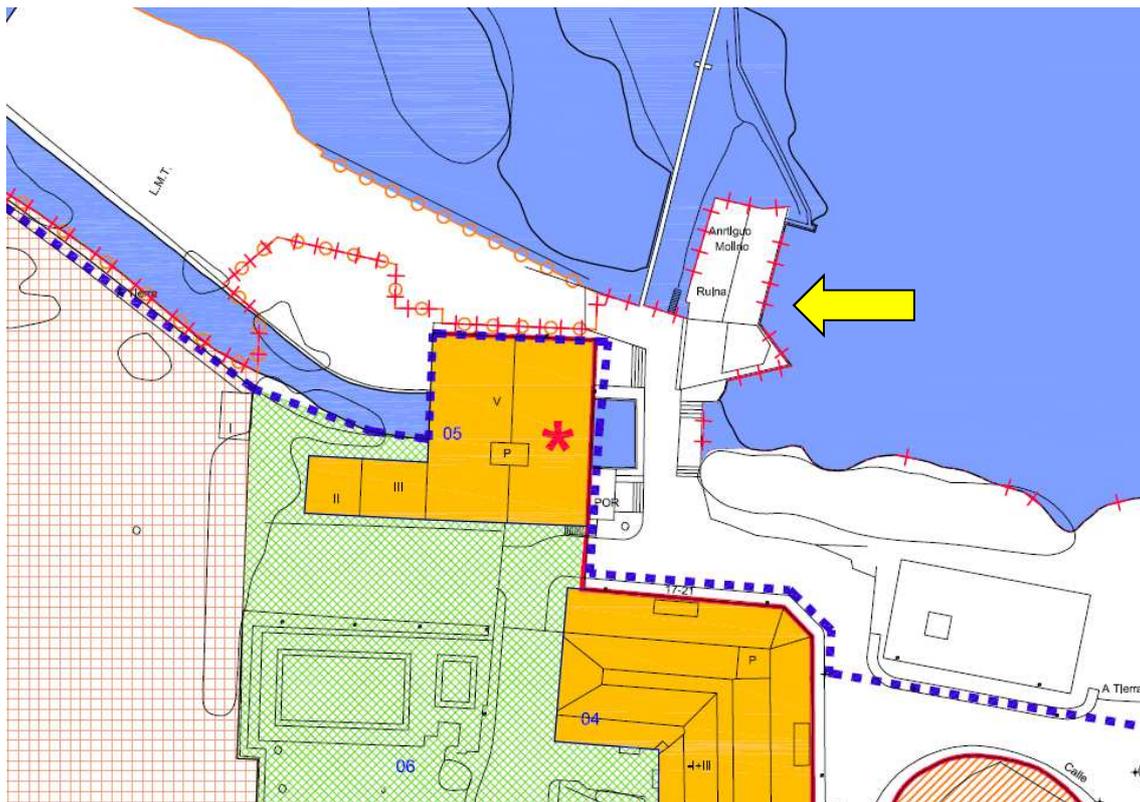


Ayuntamiento de Salamanca

- Suelo urbano consolidado: correspondiendo a las edificaciones de la Fábrica de la Luz y antiguo molino, hoy con uso residencial.
- Suelo rústico con protección natural: correspondiendo al cauce del río en el que se ubica la Pesquera de Tejares, incluso canal del antiguo molino.

En cuanto a la calificación urbanística se señalan las siguientes en el plano 7-OD (hoja 7337N) que se reproduce a continuación, e incluido en el Tomo III "Documentación Gráfica" de la presente MOD 15:

- Fábrica de la Luz: le asigna una calificación urbanística de viario público, al no aparecer con trama alguna, considerándose un claro error material por tratarse de una edificación histórica existente.
- Antiguo Molino: Manzana compacta extensiva, edificación consolidada de uso residencial.





Calificación Urbanística	Delimitaciones
1. Manzana compacta Intensiva	Límite de término municipal
2. Manzana compacta extensiva	Límite de suelo urbanizable
3. Edificación consolidada	Límite de suelo urbano
Residencial	Límite de Planeamiento asumido
Industrial	Límite de Área de remodelación
T. Terciario	Límite terrenos incluidos en Inventario ADIF
T.H. Terciario hotelero	
Equipamiento	
4. Bloque abierto	
5. Vivienda unifamiliar	
6. Manzana con patio	
7. Edificación de Casco Histórico	
8. Planeamiento asumido	
9. Zonas mixtas	
10. Sector de suelo urbano no consolidado (SU+NC)	
11. Industria urbana	
12. Sistemas Generales de Equipamiento. [T] Transporte	
13. Sistemas Locales de Equipamiento [Público/Privado]	
14. Dotaciones generales privadas	
15. Sistema general de vías públicas	
16. Sistema local de vías públicas	
17. Sistema general de servicios urbanos	
18. Sistema local de servicios urbanos [Público/Privado]	
19. Espacios libres públicos	
SG,PS SG, PS. Parque supralocal	
SG,PF SG, PF. Parque forestal	
SG,JH SG,JH. Jardín histórico	
SL SL. Espacios libres públicos	
20. Zonas libres de dominio privado	
Zona libre de uso privado	
Construcciones bajo rasante	
Zona libre privada y uso público	
21. Zona Terciaria	
	Definiciones
	Alineación oficial
	Rectificación de alineación
	Alineación de soportales y pasajes públicos
	Alineación virtual (Plantas superiores)
	Fondo edificable
	Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo
	Ámbito de Estudio de detalle
	Ámbito de Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico
	Ámbito de Plan Especial de Protección de las riberas del Río Tormes
	Ámbitos de Gestión Urbanística
	Unidades de normalización
	Unidades de normalización y urbanización con condiciones especiales
	Actuación aliada de expropiación
	Condiciones especiales
	Edificio catalogado
	Ámbito de conjunto catalogado
	Edificios afectados por la Disposición Transitoria 5ª de las Normas Urbanísticas
	Suelo municipal adjudicado al colindante



Ayuntamiento de Salamanca

La vigente Revisión del PGOU, no considera a ningún efecto, salvo las genéricas de su clasificación, tanto la edificación de la antigua Fábrica de la Luz, como a la Pesquera de Tejares colindante, ni el canal tallado en la roca que abastece y desagua el antiguo molino colindante, hoy edificación residencial. Sin embargo, a esta antigua construcción hoy de uso residencial, sí le concede una catalogación estructural (ficha E-002 del catálogo de edificios de interés que se adjunta a continuación) debido a su interés urbano (como construcción cuya imagen está directamente ligada al río) y arquitectónico (como pieza bien adaptada a su nueva función).

Esta situación es una deficiencia u omisión del PGOU, al menos en cuanto no concede calificación alguna a la edificación de la Fábrica de la Luz, por considerarse que el conjunto de edificaciones e instalaciones (molino, fábrica, pesquera y canal) poseen un valor etnográfico claro sobre la cultura y actividades que se han desarrollado en el río, constituyendo un conjunto singular. Para ello baste recordar que el art. 62.2 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, afirma que: *“Se consideran incluidos en el patrimonio etnológico de Castilla y León aquellos bienes muebles o inmuebles, relacionados con la economía y los procesos productivos e industriales del pasado que se consideren de interés de acuerdo a lo referido en el artículo 1.2 de esta Ley”*.

Por lo tanto, dado que como más adelante se justificará, consideramos que los cuatro elementos objeto de esta MOD 15 poseen un claro valor histórico y etnológico, constituyendo un conjunto funcional no recogido en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, junto con la omisión de calificación de la Fábrica de la Luz, es motivo suficiente para justificar la realización de la presente propuesta de modificación de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente.

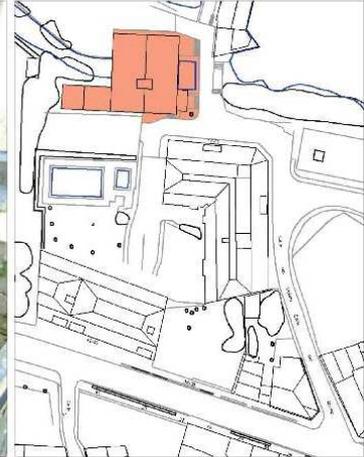


CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS



Denominación: Molino de Tejares
Localización: CL MOLINO, DEL, 23
Ref. Catastral: 31744 05A **Identificación 1984:**

Nº FICHA
2
E-002



Fecha Construcción: Principios S XX
Estilo: **Autor:**
Propiedad: Privada **Usos:** Viviendas
Materiales Fachada: Sillería y mampostería de piedra
Características singulares: Antiguo molino acondicionado a la función residencial
ESTADO CONSERVACION: Intervención reciente **Fachada:**
Estructura: **Cubierta:**
GRADO DE INTERES:
Histórico:
Arquitectónico: Pieza singular bien adaptada a su nueva función
Urbano: Directamente ligada a la imagen del río

CATALOGO 1984 **CATALOGO 2004**

Estructural

Intervención posterior al año 1984:	RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	X	Obras permitidas
	VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA		
	VACIADO INTERIOR		
	MANTENIMIENTO FACHADAS	X	
	DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS		
	REPETICION DE CUBIERTAS	X	
	REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS		
	Mantenimiento elementos originales	X	
Nº DE PLANTAS		Existente	

Valoración de la Intervención: **Observaciones:**



4.1.2. Plan Especial de Protección del Río Tormes y Arroyo del Zurguén.

Si bien, este planeamiento que **resultó aprobado definitivamente**, fue objeto de anulación posterior por sentencia 297/2014 de fecha 13/2/2014, de la Sección Segunda del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León – Sala de lo contencioso-administrativo, cabe mencionar que sobre este conjunto de edificaciones e instalaciones mencionaba:

- Mantenía catalogación de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca sobre la edificación residencial.
- Respecto a construcción Fábrica de la luz, en el punto 2.2.4 “Mejora del patrimonio cultural”, proponía unos “Centros de interpretación del río aprovechando infraestructuras existentes en desuso. Para este tipo de actividades, como pueden ser observatorios de aves o fauna en general o bien de la actividad fluvial y vegetal, se proponen dos localizaciones al Este y al Oeste: la antigua aceña de San Jerónimo, hoy en ruinas, y **la antigua fábrica de luz situada junto al molino de Tejares**”. Del mismo, en el apartado 3.2 “calificación del suelo”, ya indica que las condiciones urbanísticas de aplicación serán el mantenimiento de la edificabilidad existente o su restauración.



- Incentivaba las catalogaciones de elementos de su ámbito con valores etnográficos, proponiendo nuevas catalogaciones como la pesquera de San Jerónimo, el azud de Florida de Liébana, y manteniendo las catalogaciones de otros elementos etnológicos ya determinados en el PGOU.

Por lo tanto, podemos concluir que el citado Plan Especial, que resultó aprobado definitivamente y por tanto con una tramitación favorable tanto municipal como de los correspondientes informes sectoriales, planteaba las mismas cuestiones y criterios que la presentes MOD 15.



4.2. Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible EDUSI TORMES+.

El Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, con el objeto de impulsar el desarrollo económico y social de los Barrios de Buenos Aires, Tejares, Chamberí y Arrabal, redactó, contando con una amplia participación pública y social, la ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE E INTEGRADO TORMES + (en adelante EDUSI TORMES +), la cual ha sido seleccionada en la primera de las convocatorias europeas, contemplando diversas líneas de actuación en materias de regeneración física, económica y social de barrios trastormesinos; desarrollo del patrimonio natural en las áreas urbanas; mejora del entorno urbano; movilidad urbana sostenible; uso de energías renovables y mejora de eficiencia energética, e impulsión de las TIC's, todo ello de la forma más colaborativa y participativa posible.

Tras dicha selección se abrió un nuevo periodo de participación pública al objeto de recoger propuestas de operaciones que desarrollaran las líneas de actuación de la citada EDUSI TORMES+, habiendo sido seleccionadas varias propuestas sobre este ámbito de la Modificación de la Asociación de Vecinos Virgen de la Salud, Asociación de Vecinos Huerta Otea y MADIN USAL, en las que se contemplan diferentes actuaciones referentes a rehabilitación y uso público de la antigua Fábrica de la Luz como Centro de Interpretación del Tormes (iniciativa ya contemplada en la propia EDUSI TORMES+), observatorio de aves/estrellas, inclusión en recorridos culturales sobre instalaciones relacionadas con el río Tormes (pesqueras, molinos, norias de sangre, etc.).

Por otra parte, el trabajo elaborado por el MADIN USAL (se adjunta como anejo nº1 en el Tomo II "Anejos de la Memoria Vinculante" de la presente modificación nº 15), analizó el ámbito en su faceta de nodo de difusión del Tormes (tanto en aspectos físicos y de su flora y fauna, como de análisis del río como elemento de entendimiento del conjunto histórico y los barrios trastormesinos, y en definitiva como elemento estructurante de la ciudad de Salamanca. Así mismo, procedió de la misma forma a realizar un estudio del río y de sus elementos de la ribera de forma que facilite los flujos ocio-recreativos y deportivos hacia el núcleo tradicional de Tejares.

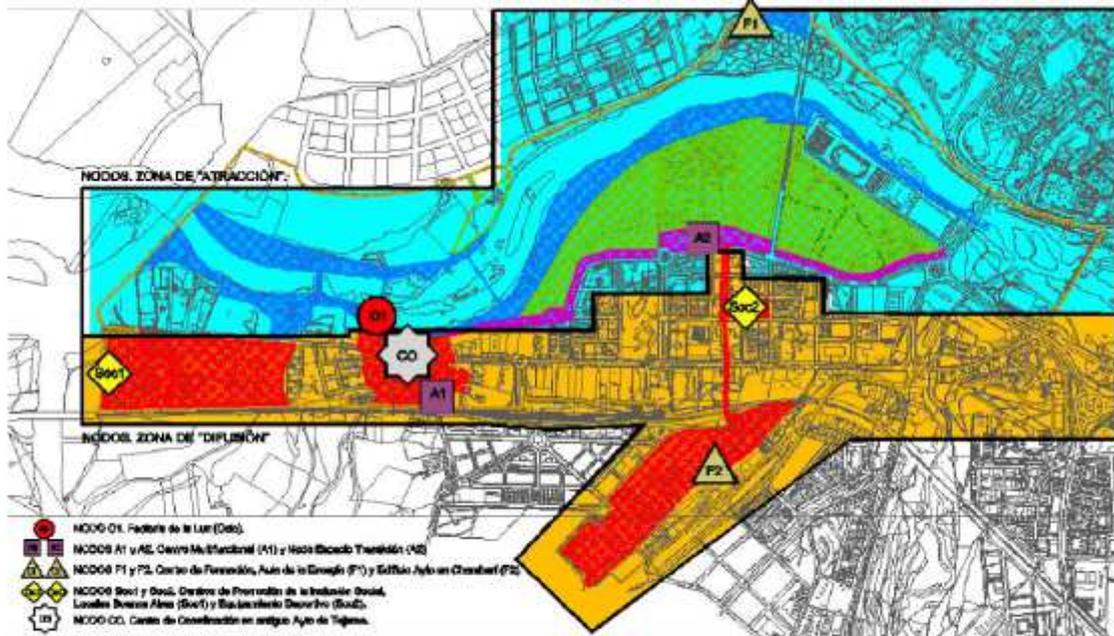
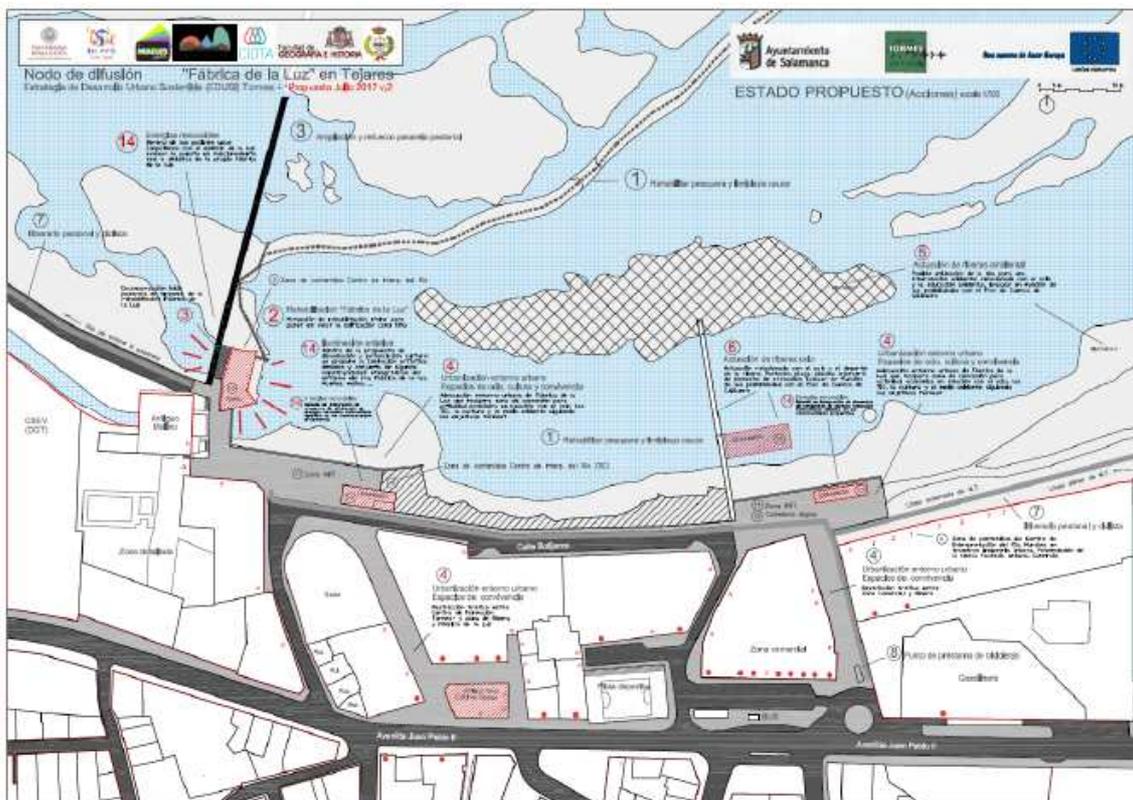


Imagen nº15. Ubicación de NODOS, ámbito de la Estrategia. Catalizadores de actividad en el ámbito. Fuente: Elaboración propia.





Ayuntamiento de Salamanca

De esta forma, el trabajo sobre Nodo de Difusión del MADIN USAL propone como principales solicitudes al referido espacio, las siguientes:

- Creación de un espacio que permita maximizar los usos relacionados con el ocio, la recreación, la cultura y el deporte.
- Facilitar los flujos ocio-recreativos y deportivos desde la ribera hacia el núcleo tradicional de Tejares y su eje comercial en la Avenida Juan Pablo II.
- Difundir contenidos específicos sobre 1) El Río Tormes y las dinámicas del Agua. 2) El Río Tormes como elemento de entendimiento entre la ciudad de Salamanca y los barrios trastormesinos. 3) el Río Tormes como eje ambiental estructurante de la Ciudad de Salamanca. 4) El Río Tormes+ como elemento articulador de la Estrategia Tormes+ y el desarrollo del Proyecto Río+Barrios.
- Ha de apostar prioritariamente a la difusión de estos contenidos sobre recursos TIC, sobre todo plataformas móviles.
- Orientarse como un espacio de Eco-innovación y TICs ambientales.
- Desarrollo de un Proyecto de Turismo de Naturaleza, proponiendo itinerarios especializados.
- Para el desarrollo de estos objetivos se puede proceder a concesionar una parte del Centro, y en su caso estos habrán de contratar personal de colectivos desfavorecidos, así como de los habitantes del barrio.
- El diseño de espacios y edificios tendrá criterios de inclusión a todos los niveles.

Todo ello en una actuación rehabilitadora de la edificación existente en la Fábrica de la Luz, y de puesta en valor de su claro valor etnográfico ligado a los usos industriales del río Tormes y de sus primeras instalaciones hidroeléctricas gracias a las cuales se abasteció de esta energía a la ciudad de Salamanca.

Por lo tanto, también desde la visión transversal de una estrategia europea como es la EDUSI TORMES+, se observa la coincidencia de criterios con la presente MOD 15.

4.3. Plan Especial de Protección de Infraestructura Verde de Salamanca.

El Ayuntamiento de Salamanca se encuentra redactando el denominado Plan Especial de Infraestructura Verde de Salamanca, siguiendo el objeto y criterios del Libro Blanco de la Comisión de las Comunidades Europeas, esto es, marcar las directrices para la identificación y conservación de los elementos del territorio que componen la infraestructura verde del término municipal para que la planificación territorial y sectorial futura que se realice permita y asegure la conectividad ecológica y la funcionalidad de los ecosistemas, la mitigación y adaptaciones a los efectos del cambio climático, la desfragmentación de las áreas estratégicas para la conectividad y restauración de ecosistemas degradados.

Por lo tanto, es un planeamiento que contempla todo el término municipal, y que plantea cuatro objetivos estratégicos:



Ayuntamiento de Salamanca

PRIMERO, conservar la biodiversidad y los servicios ecosistémicos, restableciendo la conectividad ecológica y recuperación de los espacios naturales degradados.

SEGUNDO, definir una estructura orgánica para el futuro PGOU de Salamanca, con la integración, conexión e inclusión de corredores verdes para dotar de mayor resiliencia a la ciudad, es decir, de capacidad para superar la presión y los retos que ella misma genera, lograr un modelo de ciudad donde naturaleza y urbe interactúen y se potencien para que los ciudadanos disfruten del patrimonio natural, cultural, social.

Se apuesta por un modelo de ciudad donde esta IV se inserte en la trama urbana a través de: calles, plazas, fachadas verticales, cubiertas, parques municipales, remodelación de viarios con una nueva composición, restitución de mobiliario, concepciones que nutran al espacio público de valores ambientales y paisajísticos, permeabilidad, interés educativo, solares sin uso. Introducir la naturaleza y los procesos naturales en la ciudad, ya que una ciudad más “conectada” ofrece más posibilidades al bienestar personal, económico y social.... un modelo de ciudad donde naturaleza y urbe interactúen.

TERCERO, conectar con los ámbitos zonales de corredores verdes (AZCV) propuestos por el Plan Regional del Valle del Duero que unen España con Portugal (PRVDEP), aumentando su superficie y conectividad a través de vías pecuarias y la Ruta de la Plata que pasa por Salamanca.

Entre sus objetivos concretos de este PRVDEP son, mejora con la conexión con la IP4 y la IP8, puesta en marcha y mejora de los servicios y equipamientos en torno a la Ruta de la Plata y desarrollo del corredor verde de la Ruta de la Plata como recorrido de interés paisajístico y cultural, refuerzo de la logística transfronteriza, creación y potenciación de líneas de transporte turístico transfronterizo.

CUARTO: Promover el conocimiento de la IV, la difusión de información y la sensibilización ambiental a partir de la valorización del patrimonio natural. Hacer un plan abierto y participativo.

El PEPIV es un instrumento estratégico que va a permitir planificar a largo plazo las actuaciones necesarias para conseguir una infraestructura ecológica.

En cualquier caso, la IV o corredores verdes han evolucionado y actualmente es algo más que unir, conectar o hacer parques urbanos de distintas formas y tipos. Se debe entender como un todo, de forma holística, con todos los elementos naturales-urbanos: suelos agrícolas, ríos, bosques... crean flujos y que éstos fluyan al interior de la urbe.

Tramitación ambiental: Mediante la presentación del correspondiente Resumen del citado PEPIV y su Documento Ambiental Estratégico, resultó tramitado ante la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, la cual fue resuelta mediante ORDEN FYM/454/2018, de 19 de abril, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico del Plan Especial de Protección de Infraestructura Verde, del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, promovido por el Ayuntamiento, publicada en el BOCyL nº 84 de 3/5/2018, que



Ayuntamiento de Salamanca

consideró innecesaria 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. Se adjunta como anejo nº 1 del presente documento Estudio Ambiental.

En este sentido caben destacar los informes emitidos por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, relativo a las afecciones al medio natural, y de la Confederación hidrográfica del Duero, a los que nos remitimos por su mayor detalle.

Este PEPIV y su tramitación ambiental tienen una importancia relevante en el presente documento, en tanto y cuanto el ámbito y objeto protector de la Modificación del planeamiento general que le traen causa, se encuentran incluidos en el ámbito mayor del PEPIV, cumpliendo en cualquier caso los criterios y exigencias contemplados en él (y al que nos remitimos), si bien las actuaciones protectoras de la presente Modificación no tienen repercusión ambiental alguna, al contemplar la protección de lo existente. Por otra parte, la pesquera de Tejares está teniendo una actuación restauradora cuyo proyecto ha sido objeto de informe favorable como se indica en el apartado 4.4. y anejo 3 de la Memoria Vinculante de la Modificación y apartado siguiente de este documento de Estudio Ambiental.

En concreto el ámbito de la presente Modificación, debemos señalar:

- En su apartado 14 “Elementos arqueológicos y culturales del ámbito”, se incluyen como nuevas propuestas de inclusión en el Catálogo, la Fábrica de Luz de Tejares y la Pesquera de Tejares, elementos objeto de la presente Modificación, lo que confirma su vinculación con el PEPIV tramitado ambientalmente.
- En cuanto al ámbito, se incluye en la denominada zona 2.B Ribera Urbana Tormes+, cuya ficha del ámbito se adjunta a continuación:



Ayuntamiento de Salamanca

Ribera urbana Tormes+	ZONA 2.B
LOCALIZACIÓN	
Tormes+	
SUPERFICIE APROX.	
1.561.465 m ²	
CLASIFICACIÓN SUELO	
Sistemas generales de espacios libres	
CARÁCTER	
Constituye un tipo no tanto por el carácter, sino por su integración en la Estrategia EDUSI Tormes+. Dicha estrategia recibirá una financiación específica que permitirá desarrollar proyectos en este ámbito. En lo que al PEPIV se refiere, cada sub-pieza del paquete se guiará por las regulaciones del tipo correspondiente	
TIPO DE SUELO/USO	
PROPIETARIOS	
Ayuntamiento a través de convenios urbanísticos	
CAMINOS PÚBLICOS	
Ayuntamiento	

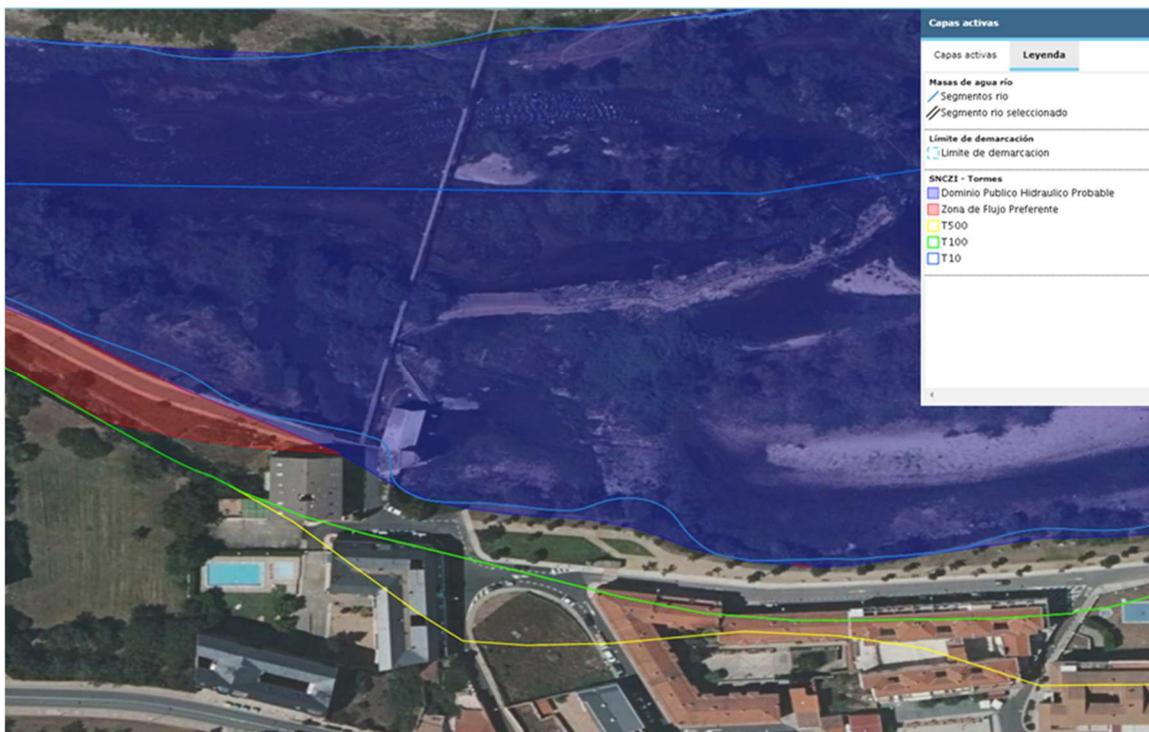
EDUSI Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado

PE Plan Especial



4.4. Situación en cuanto al Dominio Público Hidráulico.

De acuerdo con la cartografía que la Confederación Hidrográfica del Duero incluye en su visor MIRAME-IDE Duero, tanto la Pesquera de Tejares como la edificación de la denominada Fábrica de la Luz, se encuentran incluidas en la zona de dominio público hidráulico, mientras que la zona del antiguo molino y su canal se encuentran en la zona de avenidas de 100 años y de policía, tal y como puede observarse en la imagen siguiente:



4.5. Concesión para la ocupación del dominio público hidráulico con destino a actividades turísticas y recreativas en la Pesquera de Tejares.

En relación con el expediente de la actuación en la pesquera de Tejares, conviene mencionar una serie de acuerdos adoptados por las administraciones competentes, y que poseen una clara trascendencia para el objeto de la presente Modificación:

- Moción del grupo municipal Ganemos Salamanca, aprobada en sesión plenaria de 28 de diciembre de 2015, a fin de *“adoptar las medidas administrativas necesarias para que la pesquera de Tejares vuelva a figurar en el catálogo de elementos etnológicos del PGOU como elemento dotado de protección integral”* (se adjunta en anejo nº 3.1 del



Ayuntamiento de Salamanca

Tomo II de la presente Memoria Vinculante). Señalar que en contenido de dicha moción se menciona como un elemento justificativo más a considerar en cuanto a la protección e integridad de la pesquera y de su entorno, la consideración del proyecto pretendido de centro de interpretación que se prevé en la antigua fábrica de la luz.

- b) Informe de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero, de fecha 5/2/2016, en la al objeto de permitir que otras entidades públicas pueda acometer la reparación de la citada Pesquera (se adjunta en anejo nº 3.2 del Tomo II de la presente Memoria Vinculante), y en la que se afirma entre otras cuestiones relevantes al objeto de la presente Modificación:
- *“En cuanto a la adopción de medidas administrativas para que la pesquera de Tejares vuelva a figurar en el Catálogo de elementos etnográficos del PGOU como elemento dotado de protección especial, será en todo caso un procedimiento de competencia municipal, en el que este organismo deberá de pronunciarse vía informe, como titular actual de la infraestructura, al no tener uso concesional asociado”.*
 - *“Entendemos que pueden existir otros intereses, como los alegados por asociaciones de vecinos, por el Comité Nacional español de ICOMOS, o ahora en la moción aprobada por el Ayuntamiento de Salamanca; en donde se defiende y se promueve su restauración y conservación de la Pesquera de Tejares, aduciendo otras razones diferentes, basadas fundamentalmente en la **consideración de este azud como un elemento histórico con un valor patrimonial cultural, que justifica su protección y conservación**”. Y por ello concluye que “su reparación ... podría justificarse en dar un uso determinado a la Pesquera, o en informes histórico patrimoniales o culturales de carácter oficial”.*
- c) En base a ello, se redactó por parte del Ayuntamiento de Salamanca un Proyecto de uso recreativo (actividades turísticas y recreativas) en la pesquera de Tejares en el río Tormes, que resultó aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 6/10/2016, incorporado en la EDUSI TORMES+, y que actualmente se encuentra en ejecución.
- d) Informe, de 1/12/2016, del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, relativo a las afecciones al medio natural de la actuación “Ocupación de terrenos de dominio público hidráulico en el Término Municipal de Salamanca, para uso recreativo en la Pesquera de Tejares en el río Tormes (Salamanca). Se adjunta como anejo nº 3.3 del Tomo II de la presente memoria Vinculante. En el apartado 5 “Valoración” de dicho informe se indica que no se observa ninguna restricción a una actividad como la proyectada y tampoco se considera que esta actuación suponga perjuicio alguno para los valores de la red Natura 2000, ni para especies con protección vigente, ni para la flora protegida de Castilla y León (señalando la presencia de algunas especies catalogadas), ni para los especímenes vegetales de singular relevancia de Castilla y León, ni para las zonas húmedas catalogadas de Castilla y León ni para los ecosistemas acuáticos.



Ayuntamiento de Salamanca

Todo ello dio lugar a la Resolución del expediente C-1091/2016-SA (ALBERCA-INY) de concesión para la ocupación del dominio público hidráulico con destino a actividades turísticas y recreativas, en el término municipal de Salamanca (Salamanca), de fecha 29/8/2017. Se adjunta como anejo nº 3.4 de la presente Memoria Vinculante.

Por otra parte, se señala que, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el RDL 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, **cualquier obra que pueda afectar a un cauce o que esté situada dentro de su zona de policía, requerirá autorización administrativa previa del organismo de cuenca, tanto en suelo rústico como en suelo urbano o urbanizable.**

5. ESTADO ACTUAL.

El estado actual del ámbito objeto de la presente Modificación, es el de un continuo abandono, exceptuando la edificación residencial del antiguo molino, aunque también con algunas excepciones. Así:

- La edificación del **antiguo molino**, ahora residencial, catalogada con protección estructural, es la única que posee un grado de mantenimiento aceptable, si bien los locales de la planta baja continúan sin uso y con sus huecos al exterior cerrados con chapas metálicas. Del mismo modo, se observa una falta de mantenimiento de los tajamares y resto de la fábrica en el paso inferior del agua bajo la edificación y del propio canal.





Ayuntamiento
de Salamanca





Ayuntamiento de Salamanca

- El **canal** que abastecía al antiguo molino, con paredes talladas sobre la roca, se encuentra en total estado de abandono y falta de limpieza, incluso en cuanto a sus compuertas y paso por debajo de la edificación ahora residencial.





**Ayuntamiento
de Salamanca**





Ayuntamiento de Salamanca

- La **pesquera** sufrió un derrumbe parcial y está siendo rehabilitada por el Ayuntamiento de Salamanca, con financiación del Programa Operativo 2014-2020 de la EDUSI Tormes+, invirtiendo una cantidad de 357.763,60 €, que permita su rehabilitación y limpieza del entorno fluvial.





Ayuntamiento de Salamanca

- La antigua **Fábrica de la Luz**, se encuentra en un claro estado de abandono, con derrumbe de forjados interiores, parte de cubierta, e incluso de otros elementos de fachada y decorativos. Igual estado de deterioro lo sufren los elementos accesorios como compuertas, filtros, etc.





Ayuntamiento
de Salamanca





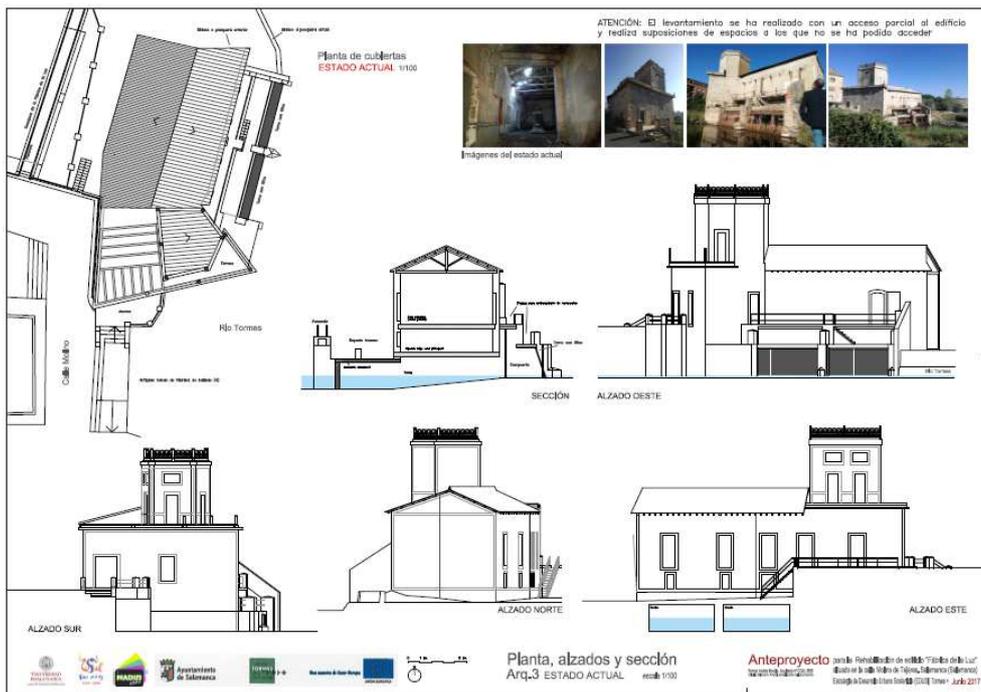
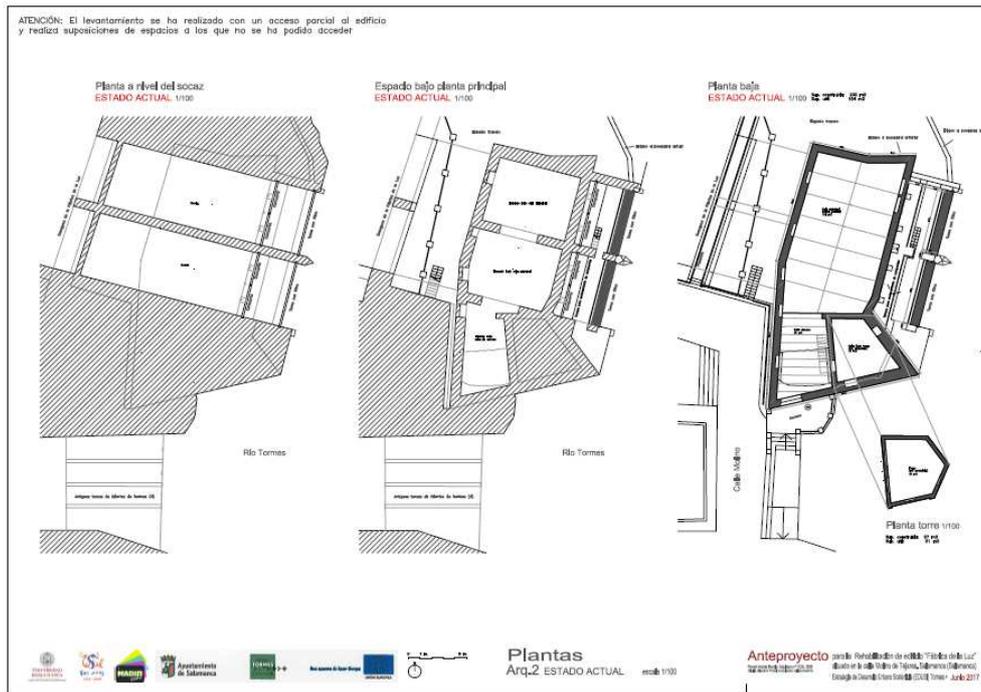
Ayuntamiento
de Salamanca





Ayuntamiento de Salamanca

Se acompañan planos del estado actual incluidos en el documento ANTEPROYECTO para la Rehabilitación de edificio "Fábrica de la Luz" de Tejares situado en la calle Molino dentro de las propuestas realizadas desde la USAL al TORMES+ "Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado 2014-2020" promovido por el Ayuntamiento de Salamanca, y cuyo texto completo se adjunta como anejo 2.2 de la presente Memoria Vinculante.





6. NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO – CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO.

En los anteriores apartados se han descrito los diferentes planeamientos, desarrollos, Estrategias europeas y estado de construcciones existentes en el ámbito de la presente Modificación nº 15, concluyendo que:

- La vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca clasifica como suelo urbano consolidado la edificación existente de la Fábrica de la Luz, pero cometiendo un error material al no otorgarle calificación alguna, incumpliendo lo exigido en los art. 42 de la LUCyL y 92 a 94 del RUCyL. Por otra parte, el art. 3.3.1.d) de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, señala que en suelo urbano consolidado *“el Plan General recoge el parcelario catastral vigente, en el momento de la aprobación inicial del Plan General”*, definiendo estas parcelas para establecer las condiciones de asignación de usos en sus niveles predominantes, compatibles y prohibidos. Por lo tanto, al estar esta parcela catastrada, y ser obligatorio definir su ordenación detallada, es por lo que se concluye que su ausencia puede considerarse un error material del vigente PGOU.
- El Plan Especial de Protección del río Tormes y arroyo del Zurguén, anulado tras su aprobación definitiva, ya planteaba la protección de las instalaciones de este ámbito, y la posible creación de un Centro de Interpretación del Tormes en la Fábrica de la Luz, favoreciendo incluso la catalogación de otros elementos relacionados con el río y sus actividades de interés.
- La EDUSI TORMES+, y las propuestas formuladas por asociaciones vecinales y la Universidad de Salamanca, mantiene la misma propuesta de protección del Plan Especial anulado, incluso aumentándola como un Nodo de Difusión. Fruto de ello son los proyectos planteados algunos de los cuales ya están en redacción (corredor verde en las márgenes del río, actuaciones de movilidad sostenible como carriles bici y pasarelas peatonales y ciclistas, zonas de ocio, deportivas y de esparcimiento, huertos urbanos, etc.), incluso se encuentra en ejecución la rehabilitación de la Pesquera de Tejares tras su derrumbe. Por lo tanto, queda clara la intención de potenciar la zona del ámbito de esta MOD 15, potenciando sus valores naturales, patrimoniales y de ocio favoreciendo los proyectos integradores sociales, de formación y recuperación económica que persigue la EDUSI TORMES+.
- El Ayuntamiento de Salamanca aprobó una moción plenaria para instar la protección de la Pesquera de Tejares y su entorno, contemplando así mismo la actuación en la Fábrica de la Luz.
- Existen estudios de la Universidad de Salamanca y arqueólogo municipal (que se mencionan en apartados siguientes sobre catalogación), sobre los valores patrimoniales y culturales de las infraestructuras objeto de la presente MOD 15.
- El art. 62.2 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, afirma que: *“Se consideran incluidos en el patrimonio etnológico de Castilla y León aquellos bienes muebles o inmuebles, relacionados con la economía y los procesos*



productivos e industriales del pasado que se consideren de interés de acuerdo a lo referido en el artículo 1.2 de esta Ley”, condición que estimamos cumple sobradamente el conjunto de instalaciones objeto de la presente MOD 15.

- Todas estas instalaciones poseen una clara relación, ya que persiguen el aprovechamiento hidráulico para determinadas actividades que han tenido lugar en sus edificaciones, como molinos de harina, de curtidos o minicentral eléctrica, estando interrelacionados y formando por ello un conjunto de claro valor etnológico.

Por lo tanto, queda suficientemente justificado el interés público de la presente MOD 15 promovida por iniciativa pública del Ayuntamiento de Salamanca, así como su necesidad al proponer corregir el error material del PGOU de falta de calificación de la edificación municipal de la Fábrica de la Luz asignándola una calificación de sistema local de equipamiento, así como la catalogación de los elementos del conjunto de instalaciones de aprovechamiento hidráulico como la Pesquera de Tejares, la Fábrica de la Luz y el canal del antiguo molino, completando de esta manera la catalogación existente de la edificación residencial que actualmente ocupa el antiguo molino. Todo ello, dentro del claro valor etnológico que poseen estas instalaciones absolutamente relacionadas entre sí, constituyendo un conjunto funcional interdependiente muy claro, y a su vez relacionado con otras instalaciones del río Tormes situadas en sus inmediaciones, como pesqueras, molinos de sangre, molinos de aguas, etc.

7. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Como se ha indicado en el apartado 1 de esta MOD 15, su ámbito es el conjunto de instalaciones relacionadas con el aprovechamiento productivo e industrial del río Tormes a su paso por el barrio de Tejares y que comprende la edificación existente situada en la calle del Molino (antigua Fábrica de la Luz), la Pesquera de Tejares, así como el antiguo molino (actual edificación residencial), junto a su canal e instalaciones accesorias. Es decir, la totalidad del ámbito de las antiguas instalaciones e infraestructuras existentes en esa ubicación y relacionadas con los diferentes aprovechamientos hidráulicos para fábrica de harinas y obtención de energía eléctrica.





8. CARÁCTER DE LA ORDENACIÓN.

Como se ha indicado en el apartado 8 anterior, el objeto de esta MOD 15 consiste en la modificación de la calificación del suelo de titularidad municipal ocupado por la Fábrica de la Luz, como sistema local de equipamiento, así como la catalogación de los elementos del conjunto de instalaciones de aprovechamiento hidráulico para antiguos procesos productivos e industriales, como la Pesquera de Tejares, la Fábrica de la Luz y el canal del antiguo molino, completando de esta manera la catalogación existente de la edificación residencial que actualmente ocupa el antiguo molino.

Por ello, la presente MOD 15 tiene la consideración de Modificación del Plan General, respecto al planeamiento general vigente en el municipio de Salamanca, dado que no implica su Revisión, según se justifica a continuación.

De acuerdo con el art. 57 de la vigente Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante L.U.C.yL.), *“Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro últimos años.”*

El art. 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante R.U.C.yL.), matiza más el concepto de “reconsideración de la ordenación general” al afirmar que se trata de *“la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”*.

Está claro que, en la presente MOD 15, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por el PGOU (Revisión Adaptación 2004) de Salamanca vigente, debido al tamaño y características de la actuación propuesta, y en particular:

- No se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables: ya que se mantiene las clasificaciones que asigna a estos suelos la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.
- No se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, ya que, como tal uso residencial, no se prevé ninguna nueva superficie y/o incremento de aprovechamiento, dado que la única edificación residencial es la correspondiente al antiguo molino y esta MOD 15, no varía los parámetros de calificación urbanística, catalogación y aprovechamiento que le asigna la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.
- Estas condiciones se cumplen claramente tanto de forma aislada, como en unión de las Modificaciones del P.G.O.U. aprobadas en los últimos cuatro años, como puede comprenderse por su objeto, y que son:



Ayuntamiento de Salamanca

- Modificación nº 5 -Parcela dotacional «Victoria Adrados» y Plaza Maestro García Bernalt, aprobada definitivamente por Orden FYM/568/2014, de 12 de junio (BOCyL 4/7/2014).
- Modificación nº 6 -Parcela dotacional Edificio Administrativo de Usos Múltiples de la Junta de Castilla y León en Salamanca, aprobada definitivamente por ORDEN FYM/1158/2014, de 1 de diciembre.
- Modificación nº 7 - «Tipologías edificatorias y construcciones sobre la altura de cornisa», aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 10/4/2015 (BOCyL 21/5/2015).
- Modificación nº 9 - Plaza de los Bandos, probada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 11/11/2016 (BOCyL 20/2/2017).
- Modificación nº 13 -Inclusión de la categoría de uso terciario recreativo, establecimientos de juego, promovido por «Minijuegos, S.A.», aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 30/12/2016 (BOCyL 20/2/2017).

O incluso con aquellas otras actualmente en tramitación:

- Modificación nº 8 -Vaguada De La Palma: aprobación inicial en sesión plenaria del Ayuntamiento de 10/10/2014.
- Modificación nº 11 - "Parcela Dotacional Campo de Fútbol Calles Henry Collet y Fernando Población": aprobación provisional sesión plenaria del Ayuntamiento de 19/10/2010.
- Modificación nº 14 - "Avda. de María Auxiliadora". Aprobación provisional sesión plenaria del Ayuntamiento de 19/10/2018.

Del mismo modo, el art. 58 de la L.U.C.yL., y el art. 169 del R.U.C.yL. afirma que: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos”*.

Nos encontramos pues claramente en esta situación, siendo necesaria su justificación de acuerdo a la modificación de la normativa urbanística producida desde su aprobación definitiva.

Por esta razón el contenido de la presente MOD 15 se ajustará a las exigencias legales señaladas en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), que establece en el apartado a) del punto 3 que la Modificación se debe limitar a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, y conforme señala en el apartado b) del mismo punto, deberá contener los documentos necesarios para reflejar estas determinaciones. Y en especial:

- La justificación de la conveniencia de la Modificación, acreditando su interés público (incluida en el apartado 6 de la presente Memoria Vinculante).
- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto (apartados 9 y 10 de la presente Memoria Vinculante).
- El análisis de la influencia de la Modificación sobre el modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio y sobre la ordenación general vigente (incluido en el apartado 9 y 10 de la presente Memoria Vinculante).

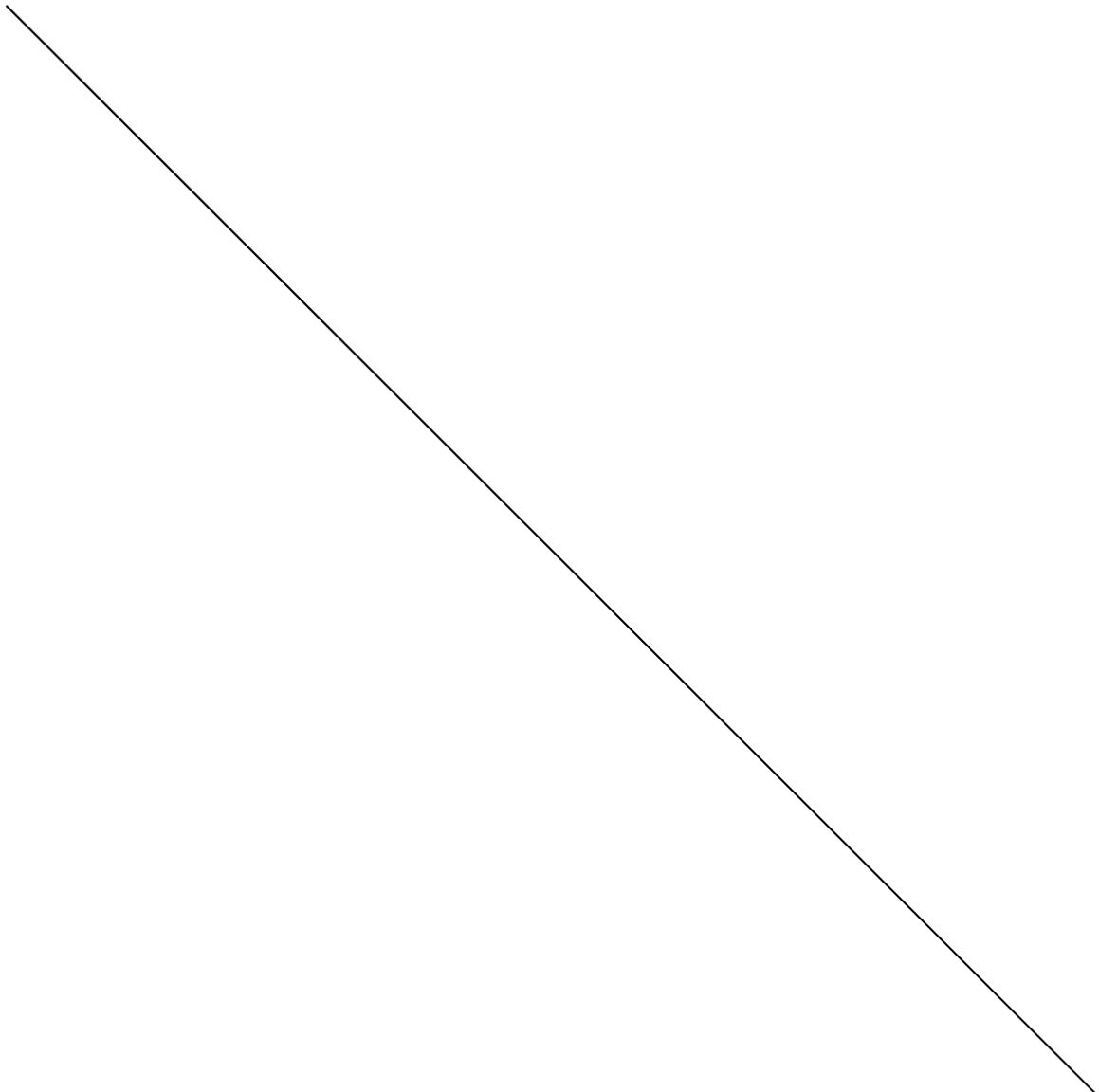


9. MODELO Y ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

9.1. Propiedad del suelo.

La finca de la Fábrica de la Luz está actualmente inscrita a nombre del Ayuntamiento de Salamanca por comprar a Iberdrola Generación. S.A. finca registral nº 70.614 (antigua finca 849 de Tejares).

Las titularidades existentes en el momento de redacción de esta MOD 15 en la Dirección General del Catastro para la finca con UTM 002400500TL73G0001ZK son las siguientes:





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 002400500TL73G0001ZK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: BO VEGA 21 37008 SALAMANCA [SALAMANCA]

Clase: Urbano

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 211 m2

Año construcción: 1920

Valor catastral [2018]:	26.927,67 €
Valor catastral suelo:	23.350,80 €
Valor catastral construcción:	3.576,87 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	100,00% de propiedad	CL ZAMORA 2 PI:BJ 37002 SALAMANCA [SALAMANCA]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
T/OD/IOS	ALMACEN	211			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 212 m2

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 3HXBTXRCREMI3Q7F (verificable en https://www.sedecatastro.gub.es) | Fecha de firma: 29/06/2018



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA. [VIVIENDA Y URBANISMO]

Finalidad: planemaenot

Fecha de emisión: 29/06/2018



Ayuntamiento
de Salamanca



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 002400500TL73G0001ZK

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 37900A003090230000HD

Localización: Polígono 3 Parcela 9023
RIO TORMES. SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
M AGRIC PESCA ALIM Y MEDIO AMBIENTE	S28005561	PS INFANTA ISABEL 1 28014 MADRID [MADRID]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 3HXBTXRCREMI3QZF (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 29/06/2018





No obstante, y a los efectos de justificación de lo dispuesto en el art. 173 del RUCyL, se señala que el anterior propietario era Iberdrola Generación, S.A., con NIF nº A95075586, tal y como se refleja en la certificación catastral expedida el 10/5/2017 que se acompaña:

Datos del Certificado

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA. (VIVIENDA Y URBANISMO)

Finalidad: planeamiento

Fecha de emisión: 10/5/2017

La veracidad del contenido de este certificado puede comprobarse en www.catastro.meh.es, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 24 de Noviembre de 2008 (BOE 8 de Diciembre de 2008)

Código Seguro de Verificación: DY069Q07S798SFS3 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

Criterios de Búsqueda de la Información

Tipo: Certificado de bien inmueble

Referencia catastral: 002400500TL73G0001ZK

El presente documento certifica que en la Base de Datos Nacional del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:

DATOS DEL BIEN INMUEBLE

Referencia catastral:	002400500TL73G0001ZK
Localización:	BO VEGA 21 37008 SALAMANCA (SALAMANCA)
Clase:	Urbano
Superficie:	211 m2
Año construcción:	1920
Valor catastral suelo:	23.350,80 €
Valor catastral construcción:	3.576,87 €
Valor catastral:	26.927,67 €
Año valor:	2017

DATOS DE TITULARIDAD CATASTRAL

Nombre:	IBERDROLA GENERACION SA
NIF/CIF:	A95075586
Domicilio fiscal:	PZ EUSKADI 5 48009 BILBAO (BIZKAIA)
Derecho:	100,00% de Propiedad

DATOS DE LA PARCELA EN LA QUE SE INTEGRA EL BIEN INMUEBLE

Localización:	BO VEGA 21 SALAMANCA (SALAMANCA)
Superficie construida:	211 m2
Superficie gráfica parcela:	184 m2
Tipo de Parcela:	Parcela construida sin división horizontal
Coficiente de participación:	100,000000 %

ELEMENTOS CONSTRUIDOS DEL BIEN INMUEBLE

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	T	OD	OS	211 m2		

La información que contiene el presente certificado sólo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias de: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA. (VIVIENDA Y URBANISMO)

Documento firmado con CSV por: DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: DY069Q07S798SFS3 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/05/2017



Normativa Básica

- Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (B.O.E. 8 de marzo de 2004).
 - Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.
 - Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
 - Resolución de la Dirección General del Catastro de 24 de Noviembre de 2008 (B.O.E. 8 de Diciembre de 2008).
 - Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE de 24 de abril de 2006).
-

Para cualquier aclaración, puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902.37.36.35 o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.meh.es

SOLO VÁLIDA PARA USO DE LA
ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE



923270195

NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 2041445



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario y no solo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles inscritos en el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA N° 5-13
C.P. 37008 SALAMANCA
TELEFONO (923)212665

Fecha de Emisión: SEIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA FINCA DE SALAMANCA N°: 70614
CRU: 37009000710685
Referencia Catastral: NO CONSTA.

UNA ACEÑA al mismo sitio -Tejares- que estuvo destinada a molturación de granos por el sistema de piedras comunes y sobre la que se ha construido, utilizando las paredes en ella existentes, un edificio destinado a central hidroeléctrica en la que se hallan instalados con carácter de permanencia dos grupos de turbinas y alternador de una capacidad de ciento sesenta kilo voltios-amperios cada uno, con sus aparatos de transformación, protección y cuarto de maniobras. Las Turbinas son fabricación de la casa F. Sahicha de Elbing modelo "francis" y los alternadores y demás aparatos eléctricos de la casa Doge. Linda dicha aceña al Norte con pesquera o presa de los señores García Romo, Sur con terreno de los mismos y Este y Oeste con río Tormes. UN SOLAR DE LA ACEÑA GALLANA al mismo sitio, lindante por los cuatro puntos cardinales con el río tormes. UN SALTO DE AGUA SITO EN EL RIO TORMES de donde toma la fuerza para el movimiento de la fábrica y aceña con la pesquera en el mismo sitio construida.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
IBERDROLA GENERACION SAU	A95075586	4869	1357	162	3
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de aportación.					
Formalizada en escritura autorizada el día 01/07/00, por el Notario Don JOSÉ MARÍA ARRIOLA ARANA, n° de protocolo 1666.					
Inscripción: 3ª Tomo: 4.869 Libro: 1.357 Folio: 162 Fecha: 06/07/2016					

CARGAS

(Carga de PROCEDENCIA por TRASLADO)

UNA MITAD INDIVISA está sujeta a la reserva establecida en su inscripción 2ª. finca 849, al folio 146 del libro 13 de Tejares, dicha inscripción copiada literalmente en lo que ahora interesa dice así:
"FINCA URBANA; UNA MITAD DE LA AGRUPACIÓN DENOMINADA FABRICA Y ACEÑA... El Excelentísimo Señor Don Agustín Maldonado y Carbajal, Marqués de Castellanos y de Monroy adquirió la finca de este número., expresado señor falleció en la villa y corte de Madrid... El Don Agustín de Aranguren Maldonado INSCRIBE su título de adjudicación sobre expresada mitad proindiviso de la finca de este número conforma a lo dispuesto por el finado en su testamento, y queda obligado con todos sus bienes a responder de lo siguiente;... DECIMO: El Excelentísimo Señor Conde de Montexrón se obliga a reservar todos los bienes adjudicados excepción hecha de la Dehesa de Villar de Flores que se venderá en pública subasta para con el producto

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.



Ayuntamiento de Salamanca

de su venta pagar las obligaciones impuestas en los anteriores números el sobrante que se constituirá en títulos de la deuda o se invertirá en otra finca de buenas condiciones quedará reservado en unión de los demás inmuebles al mismo señor adjudicatada para la persona que a su fallecimiento lleve el título de Marqués de Castellanos en cuyo bienes tendrá mientras viviere el derecho de usufructo la Excelentísima Señora doña María del Rosario González de la Riva. ...Lo referido consta de testimonio parcial de las operaciones de testamentaria protocolizadas en catorce de marzo de mil novecientos once y expedida esta hijuela el día veintiséis de Mayo en Madrid por el Notario Don Darío Bugallal y Araujo... que han sido presentadas en esta oficina a las once y media del día cinco de septiembre... Salamanca a tres de octubre de mil novecientos once."

(Carga de PROCEDENCIA por TRASLADO)

UNA SEXTA PARTE INDIVISA está sujeta a la reserva establecida en su inscripción 5ª, finca 849, al folio 167 del libro 13 de Tejares, dicha inscripción copiada literalmente en lo que ahora interesa dice así:

"FINCA URBANA: LA SEXTA PARTE PROINDIVISO de la agrupación denominada Fabrica y Aceña sitas en Tejares, ... El Excmo Señor don Fernando Maldonado y González de la Riva adquirió la sexta partes proindiviso de la finca de este número por herencia de su padre don Agustín Maldonado según resulta de la inscripción tercera, La Excelentísima Señora Doña María de la Asunción Maldonado González de la Riva acompañada y con licencia de su esposo Excmo... Las partes tienen convenido la permuta de la huerta denominada las Salas Bajas y la sexta parte de la agrupación fabrica, cuyas dos fincas se valúan por este contrato en el mismo valor o sea cuarenta y cuatro mil pesetas cada objeto permutado y llevando a efecto el contrato las permutan recíprocamente transmitiendo el Don Fernando a su hermana doña María de la Asunción la sexta parte de la agrupación fabrica en posesión y propiedad con los mismos derechos por parte de la adquirente y la misma obligación de reserva que dicha Señora tenía en la huerta denominada las Salas Bajas y don Lorenzo Aniceto en nombre de doña María de la Asunción por los derechos de esta y de Don Ramón Berenguer como padre de los menores don Joaquín y don Jaime Berenguer Maldonado respecto a los derechos de estos y Doña María del Rosario González de la Riva en representación y como tutora de don Agustín Aranguren Maldonado por lo que hace a los derechos de este como hijo del primer matrimonio de Doña María de la Asunción transmitan la posesión y propiedad de la huerta denominada Salas Bajas a don Fernando Maldonado González de la Riva, La doña María de la Asunción Maldonado González de la Riva inscribe su título de permuta sobre la sexta parte proindiviso sobre la finca de este número que ha de reservar para sus hijos y descendientes. Lo referido consta de la escritura otorgada en el pueblo de Tejares el día primero de Octubre de mil novecientos trece ante el Notario don Jesús Firmat, ... que han presentado en esta oficina a las once del día veintisiete de Diciembre último según el asiento número cuatrocientos cuatro folio ciento diez y seis del tomo sesenta y cuatro del Diario. .. Salamanca a veinte de Enero de mil novecientos catorce."

(Carga de PROCEDENCIA por TRASLADO)

La totalidad de la finca con las servidumbres constituidas en su inscripción 10ª, finca 849, al folio 184 del libro 15 de Tejares; "DERECHO REAL DE SERVIDUMBRES INTERPUESTAS sobre la finca de este número, que será predio sirviente y en favor del Palacio de Tejares y Jardines, inscrito al folio ciento cuarenta y siete del tomo diez de Tejares, finca número ciento cuarenta y tres, inscripción décima, que será el predio dominante o viceversa y cuyas servidumbres consisten en los siguientes: A, La plazuela delante de la fabrica, finca de este número y el arco que comunica a los almacenes continuarán de uso y servicio público, y por consiguiente para uso y servicio de paso para los jardines del predio dominante hasta la primera puerta de hierro que da acceso a los primeros jardines: igual servidumbre subsistirá por la pesquera que va a Otea y la lengüeta de tierra o arena y que va al puente que comunica con la alameda de dichos jardines, en cuya

923270195

011/012

REG. P. F. M. P. I. E. D. A. D. N. 1

02/08 2016 13:39 FAX 923270195



923270195

NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 2041446



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros de esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

lengüeta por consiguiente no se podrá edificar nada. B. La misma servidumbre habrá en el canal sobre el puente existente; la pared de este canal de mano izquierda río abajo que es límite de los jardines paralela a la otra del mismo canal, se entenderá medianera sin derecho a edificar o levantar nada sobre ella, y siendo de cuenta de los dueños del predio dominante y del predio sirviente por iguales partes la recomposición de los desperfectos que sufra: en la pared de la mano derecha o sea el límite de la lengüeta de tierra, tampoco podrá edificar ni levantar nada que impida la vista. C. Los dueños del predio dominante cuidarán de que sus dependientes no entren en la huerta ni salten las tapias, ni aun con pretexto de buscar o llevar agua de la fuente de la huerta, y también de que no ensucien en la pared de la hiedra, ni se detengan en ella bajo ningún pretexto, pues que solo se utilizará para el paso. D. La pared del corralón se considerará medianera, y no podrá levantarse a mayor altura de la que actualmente marcan los puntos para la nivelación del agua que va por la cañería, quedando sujeta como los demás a la servidumbre de sostener dicha cañería, si por roturas de esta dicha pared sufriese deterioro será obligación del dueño del predio sirviente su arreglo o recomposición, pero si la avería o desperfectos fuesen originados por otras causas, el arreglo o reconstrucción será de cuenta de los dueños del predio dominante y sirviente por iguales partes. E. En dichos corrales y tenadas no se podrá almacenar grano ni cebar cerdos, ni hacer hornos ni quemar nada que produzca humo ni mal olor, ni en general realizar nada contra la higiene, ni que ocasione peligro de incendio, quedando responsables los dueños del predio sirviente de los perjuicios que pudieran venir al arbolado o en general al predio dominante por incumplimiento de estas condiciones. F. La toma de agua para la noria que existe en la margen izquierda del canal de desagué de la fábrica quedará subsistente y los dueños del predio sirviente no podrán hacer ningún género de obra que impidan la libre circulación o que obstruyan la marcha en todo o en parte de las aguas sobre el canal mencionado ni podrán oponerse a la reposición necesaria de la cañería que pasa por las paredes de la fábrica y almacenes, cuando sea necesario por rotura de aquella que produzca salida de agua, y deberán avisar inmediatamente a los dueños del predio dominante para que la reparen y si por demora de quien lo ha de avisar se tuvieran algún perjuicio el predio dominante serán responsables de ello los dueños del predio sirviente. Si el artífice que haga las reparaciones ocasionara algún perjuicio a los dueños del predio sirviente que no sea inevitablemente necesario para realizar las obras serán responsables de dicho perjuicio los dueños del predio dominante. G. Los dueños del predio sirviente seguirán dando el agua para el servicio de jardines y casa, como hoy se hace con arreglo al contrato de arrendamiento, mientras los dueños del predio dominante no implanten otro sistema de llevar el agua por su cuenta, librando así de esta servidumbre al predio sirviente, lo cual realizarán aquellos lo antes que les sea posible dentro de dos años como máximo. H. Se reforzará el tabique que incomunica la casa de Berrocal con la fábrica en el piso principal y se cerrará la comunicación con la fábrica que hay en el piso bajo de la casa misma de Berrocal. I. Los dueños del predio sirviente podrán elevar el piso de la casa del jardín dejando el espacio legalmente necesario con arreglo al artículo quinientos ochenta y cinco del Código Civil. J. Todas las luces o ventanas hoy existentes y que en lo sucesivo convenga hacer en los edificios de la fábrica y almacenes propias de los señores García Romo en la parte que da vista a los jardines de la finca Palacio y jardines del Señor Aranguren por el Oeste, serán respetadas, no pudiendo este Señor ni quien le suceda en el dominio de esa finca hacer edificaciones que impidan estas servidumbres. Para las servidumbres establecidas en este apartado letra J se entenderá como predio dominante la fábrica, finca de este número y predio sirviente el Palacio de Tejares y Jardines, propia del Señor Aranguren. L. Todas las paredes de la fábrica almacenes y corrales- de esta finca que lindan con los jardines del Palacio descrito, se entenderán que no son medianeras, sino de la exclusiva propiedad de los Señores García Romo, salvo en la parte que pudiera afectar algo de lo antes dicho. ...Expresados Don Santiago y Don José García Romo y Don Agustín Aranguren y Maldonado como dueños de expresadas dos fincas han



Ayuntamiento de Salamanca

establecido las servidumbres que quedan descritas en contra de la finca de este número que será el predio dominante y en favor del Palacio de Tejares y jardines que será el predio dominante o viceversa,... aceptando por consiguiente recíprocamente los derechos y obligaciones que de unas y otras servidumbres y declaraciones nacen... Todo lo referido consta de la escritura otorgada en Madrid, el quince del Junio de mil novecientos dieciocho, ante el Notario Don Jesús Firmat y Cabrero. La primera copia de dicha escritura se presentó en esta Oficina a las once del día de ayer, según asiento número trescientos cuarenta y tres, folio ciento cinco del Diario setenta y dos... Salamanca, trece de mayo de mil novecientos diecinueve."

Alegada exención, queda afecta por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Salamanca a 5 de Julio de 2016.

Alegada exención, queda afecta por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Salamanca a 6 de Julio de 2016.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Salamanca, 10:47 del 6 de Julio de 2016.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

923270195

012/012

REG. PMP/EDAD N. 1

02/08 2016 13:39 FAX 923270195



Ayuntamiento de Salamanca

9.2. Situación física actual.

En el apartado 5 de la presente Memoria Vinculante, se ha descrito detalladamente la situación física tanto de los elementos objeto de la modificación, como de su entorno inmediato, que bien podemos concluir que se trata unas instalaciones con deficiente estado de conservación situadas en un entorno urbano consolidado, que será objeto de numerosas actuaciones rehabilitadoras y de fomento de sus valores patrimoniales como naturales, dentro de la EDUSI TORMES+.

Por lo tanto, esta MOD 15 se orienta en detallar aquellas condiciones de protección que favorezcan la consecución de los objetivos señalados.

Todo ello sin olvidar que la Fábrica de la Luz es de titularidad municipal, y sobre la Pesquera de Tejares el Ayuntamiento de Salamanca posee una concesión para la ocupación del dominio público hidráulico con destino a actividades turísticas y recreativas.

9.3. Estructura urbana actual.

El ámbito en el que se encuentran los terrenos objeto de la presente MOD 15, se enclava en una de las zonas menos densas de la ciudad, en lo que fue municipio de Tejares, hoy integrado en Salamanca, y en una zona de ribera un tanto aislada de la actividad actual del barrio.

Por ello su trama urbana colindante a las instalaciones lo forma un entramado compacto propio del antiguo núcleo de Tejares, caracterizado por vías estrechas, de forma concéntrica e irregular alrededor de su antiguo ayuntamiento, constituyendo la vía de mayor importancia el eje de la carretera nacional N-620 (Avenida de Lasalle – Avda. Juan Pablo II). Las edificaciones tradicionales existentes son de baja altura (1-2 plantas), teniendo las ejecutadas más recientemente mayor altura sin sobrepasar las 3-4 plantas.

Las dos edificaciones incluidas en la presente MOD 15, poseen las características volumétricas de su diseño original, manteniendo su condición de edificaciones aisladas situadas junto al cauce del río del que se sirven.

En la foto aérea que se acompaña, así como en las incluidas en el apartado 5 de Estado Actual de la presente Memoria Vinculante, se pueden observar estas condiciones.



**Ayuntamiento
de Salamanca**



Dado que no se actúa en el viario público, la MOD 15 no tiene influencia alguna en la accesibilidad rodada definida por las calles existentes, favoreciendo la accesibilidad peatonal en el futuro Proyecto de Rehabilitación de la edificación de la Fábrica de la Luz, como por las propuestas de la EDUSI TORMES+ de acondicionamiento y nueva creación de pasarelas peatonales y ciclistas sobre el río Tormes, y otros de reurbanización de Tejares.

En cuanto a los usos planteados todas las instalaciones mantienen los usos existentes, proponiendo únicamente la MOD 15 el dotar a la edificación de la Fábrica de la Luz de un uso dotacional relacionado con la interpretación del Tormes (en su sentido más amplio), dada la imposibilidad económica de su puesta en uso como central hidroeléctrica por su obsolescencia, rehabilitando la edificación y potenciando su valor etnológico y patrimonial, y eliminando el actual estado de abandono que posee

De esta forma el paisaje del entorno no sólo no ve disminuido su valor, sino que resultará claramente potenciado constituyendo un nodo o foco de atracción para los ciudadanos de Salamanca por su valor patrimonial y natural.

En conclusión ,la MOD 15 no plantea modificación alguna en las condiciones de la trama urbana existente ni del modelo territorial ni en la ordenación general definida en la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente.



10. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

10.1. Consideraciones previas.

De acuerdo a todo lo anteriormente señalado, nos encontramos con la siguiente situación determinante de la propuesta a formular en esta MOD 15:

- En cuanto al entorno natural:
 - o Se encuentra situado en el núcleo urbano (con clasificación de suelo urbano consolidado las edificaciones y de suelo rústico con protección natural las instalaciones existentes en el río Tormes) pero con un evidente estado de abandono tras perder la funcionalidad para la que fueron creadas las instalaciones de aprovechamiento hidráulico, y desconexión con el resto de la ciudad.
 - o Posee evidentes valores naturales tanto por su condición de ribera como por su flora o fauna.

- En cuanto a las instalaciones de aprovechamiento hidráulico:
 - o Únicamente el antiguo molino posee un grado de conservación aceptable, tras su catalogación por el planeamiento general de la ciudad, y su adaptación a uso residencial. No obstante, este mantenimiento parece tener un grado deficiente en sus estructuras e instalaciones hidráulicas, incluido el canal.
 - o La Fábrica de la Luz, está en un grado de deterioro elevado tras el abandono por la anterior propiedad de su última función de producción eléctrica, la cual no ha sido reanudada y, actualmente, resulta muy poco probable que lo sea por su escasa rentabilidad económica y el elevado coste de reposición y rehabilitación que conllevaría.
 - o La Pesquera de Tejares, está siendo rehabilitada tras la rotura producida, habiendo obtenido el Ayuntamiento de Salamanca una concesión para la ocupación del dominio público hidráulico para su destino a otras actividades turísticas y recreativas.

- La EDUSI TORMES+, y a su través, la participación pública de asociaciones, entidades, empresas de economía social y la USAL plantea el desarrollo de numerosas actuaciones encaminadas a la regeneración social, económica, funcional y sostenible de los barrios trastormesinos y riberas del Tormes, con la ejecución de corredores verdes, pasarelas y carril bici que favorezcan la movilidad sostenible, deportivas y de ocio, así como otras actuaciones culturales y patrimoniales que



Ayuntamiento de Salamanca

pongan en valor el río, su flora y fauna, como, entre otras, el Sistema Local de Equipamiento con destino a un Centro de Interpretación del Tormes.

- A nivel de planeamiento:
 - o La Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca contiene los siguientes errores y carencias:
 - Falta de calificación de la edificación de titularidad municipal de la Fábrica de la Luz.
 - Falta de catalogación de protección de las instalaciones (a excepción de la edificación residencial del antiguo molino) que conforman el conjunto etnológico de aprovechamiento hidráulico e industrial abastecido por la Pesquera de Tejares.
 - o El Plan Especial de Protección del Rio Tormes y Arroyo del Zurguén, contemplaba los mismos criterios de protección, rehabilitación y uso que ahora se plantean.
 - o El Ayuntamiento de Salamanca se encuentra redactando un Plan Especial de Protección de Infraestructura Verde, con trámite ambiental iniciado favorablemente, con los mismos criterios en cuanto los corredores verdes.
- Por los trabajos realizados tanto por al USAL como por el arqueólogo municipal, y propuestas del Plan Especial del rio Tormes y arroyo del Zurguén, se justifica y plantea la propuesta de catalogación de todos los elementos mencionados que conforman el conjunto etnológico de la Pesquera de Tejares y Fábrica de la Luz.
- Tanto la Corporación municipal, con los tramites anteriores de los planeamientos y estrategias europeas citadas, como con la adopción de acuerdos municipales concretos, ha propuesto el desarrollo de estas actuaciones rehabilitadoras y de integración, con clara justificación del interés público.

10.2. Criterios de partida de la MOD 15.

Por todo lo anteriormente expuesto se concluye que los criterios que debe considerar la presente MOD 15 a redactar y tramitar, los podemos resumir en:

- La propuesta que se realice debe tener en consideración aquellos criterios que sirven de base tanto a la EDUSI TORMES+, como para el Plan Especial de Protección de Infraestructura Verde de Salamanca, en especial en aquellos aspectos de protecciones culturales, patrimoniales y de flora y fauna, favoreciendo el cumplimiento de sus objetivos y del resultado de la participación pública producida.
- De forma particular deberá definir las nuevas catalogaciones que protejan el conjunto etnológico existente, manteniendo la catalogación del antiguo molino y determinando unas nuevas catalogaciones tanto para la Pesquera de Tejares, la



Ayuntamiento de Salamanca

Fábrica de la Luz y el canal del antiguo molino, protegiendo de igual forma su interrelación y entendimiento del conjunto.

- No modificará ninguna clasificación del suelo de las previstas en la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente, ni la catalogación existente de la edificación del molino.

10.3. Propuesta de modificación de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

10.3.1. Calificación de la edificación de la Fábrica de la Luz.

Debido al error material detectado en la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, por falta de calificación de la edificación de la Fábrica de la Luz al figurar sin trama en el plano 07-OD (hoja 7337N) (ver Tomo III “Documentación Gráfica” de esta memoria Vinculante), así como por la intención municipal y confirmada en acuerdos y resultados de la participación pública y desarrollo de la EDUSI TORMES+, se propone su corrección, dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 93 del RUCyL, otorgando para esta parcela (única en que se modifica su calificación) una calificación de Sistema Local de Equipamiento de titularidad pública, grado 1º, siendo de aplicación la Ordenanza 13ª de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca con las siguientes excepciones que se reflejaran en su ficha de catálogo, al objeto de mantener la máxima protección volumétrica posible:

- Art. 8.14.5: Retranqueos: No existirán más retranqueos que los existentes.
- Art.8.14.9: Altura de la edificación y número máximo de plantas: Serán las existentes.

Esta corrección se recoge en el citado plano de calificación del suelo 07-OD (hoja 7337N) modificado, que se incluye en el Tomo III “Documentación Gráfica” de esta memoria Vinculante.

La MOD 15 en este punto, es una modificación de la ordenación detallada de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, al estar incluida la calificación en dicha ordenación detallada de acuerdo a lo señalado en el art. 92y 94 del RUCyL.

10.3.2. Ampliación del Catálogo de la Revisión – Adaptación del PGOU de Salamanca.

Se propone ampliar el catálogo de edificios de interés y de elementos etnológicos de la vigente Revisión – Adaptación del PGOU de Salamanca con los elementos aún no catalogados del conjunto de instalaciones hidráulicas asociadas a la Pesquera de Tejares, tales como la propia Pesquera, la edificación que albergó la Fábrica de la Luz, y el canal de entrada y aliviadero de agua al antiguo molino (al encontrarse esta edificación ya catalogada en la ficha E-002 del



Ayuntamiento de Salamanca

Catálogo de Edificios de Interés, ver apartado 4.1.1 de la presente Memoria Vinculante), así como todos sus elementos auxiliares que permitían su funcionamiento para el uso productivo anteriormente existente.

La MOD 15 en este punto, es una modificación de la ordenación general de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, al estar incluido el catálogo en dicha ordenación general de acuerdo a lo señalado en el art. 80 del RUCyL.

10.3.2.1. Justificación de los valores para su catalogación.

Con independencia de los acuerdos municipales y propuestas formuladas en los planeamientos anteriormente señalados y procesos de participación pública sucedidos, procederemos a continuación a resaltar aquellos valores patrimoniales relevantes que poseen las edificaciones e instalaciones mencionadas que permiten justificar la propuesta de catalogación.

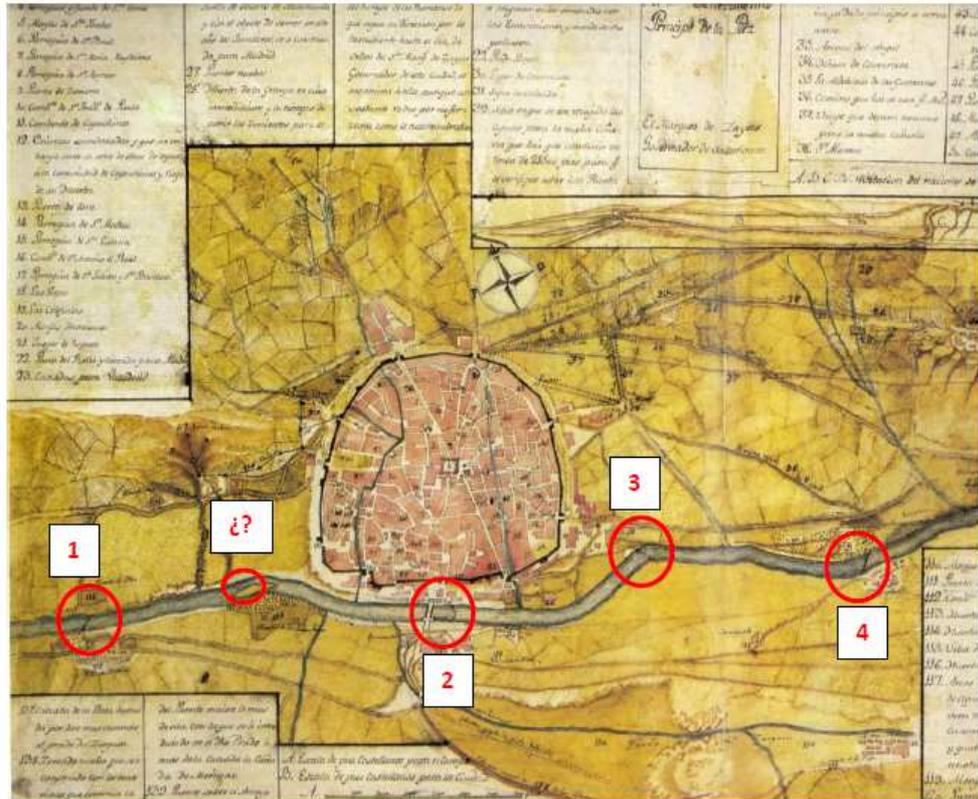
Para ello partiremos de los documentos de estudios formulados por el arqueólogo municipal y los trabajos elaborados por la USAL dentro de las labores de desarrollo de la EDUSI TORMES+.

- Documento “El azud de Huerta Otea. Notas sobre algunas construcciones hidráulicas salmantinas”, elaborado por el arqueólogo municipal, D. Carlos Macarro Alcalde, de fecha enero de 2016.

En este documento, copia del cual se incluye como anejo nº 4.1 del Tomo II de la presente Memoria Vinculante y al que nos remitimos en su integridad de contenido y justificación, analiza la existencia histórica de las aceñas y pesqueras que existieron el río Tormes a su paso por Salamanca. De forma particular, en su apartado IV.b) se cita la existencia del complejo hidráulico de la aceña y pesquera de Tejares, demostrando su mención en el catastro de Ensenada (1750-1754) y plano de Sagarvinaga de 1804, por lo que teniendo en cuenta la importancia económica de las industrias harineras desde la Edad Media, considera factible remontar su origen a los siglos XV y XVI.



Ayuntamiento de Salamanca



-Vista general del Plano de Juan Marcelino Sagarvinaga de 1804, con las cuatro pesqueras representadas: 1.-Tejares-Huertas de Otea; 2.- del Arrabal del Puente (aceñas del Arenal y el Muradal); 3.- de los Jerónimos; 4.- de la Aldehuela de los Guzmanes-Santa Marta; ¿?.- Posible representación de un azud entre la isla y la margen derecha.



-Detalle ampliado del plano de Sagarvinaga donde se figura la aceña y pesquera de Tejares y tal vez, parte de una pesquera histórica actualmente desaparecida, entre el islote fluvial y la margen derecha del río, a la altura de Salas Bajas, representada con un línea más tenue.



Ayuntamiento de Salamanca

Destaca su detallada construcción y el empleo tanto de fábricas de granito en los tajamares y zonas de puente, como de excavación en el sustrato rocoso en el canal de aliviadero, junto con muros de pizarra del lugar dispuesta de forma vertical.

- Documento hidráulico de Tejares como lugar de interés etnográfico. Propuesta para su inclusión en el inventario. Fecha Julio 2018. Autor: Carlos Macarro Alcalde, arqueólogo municipal.

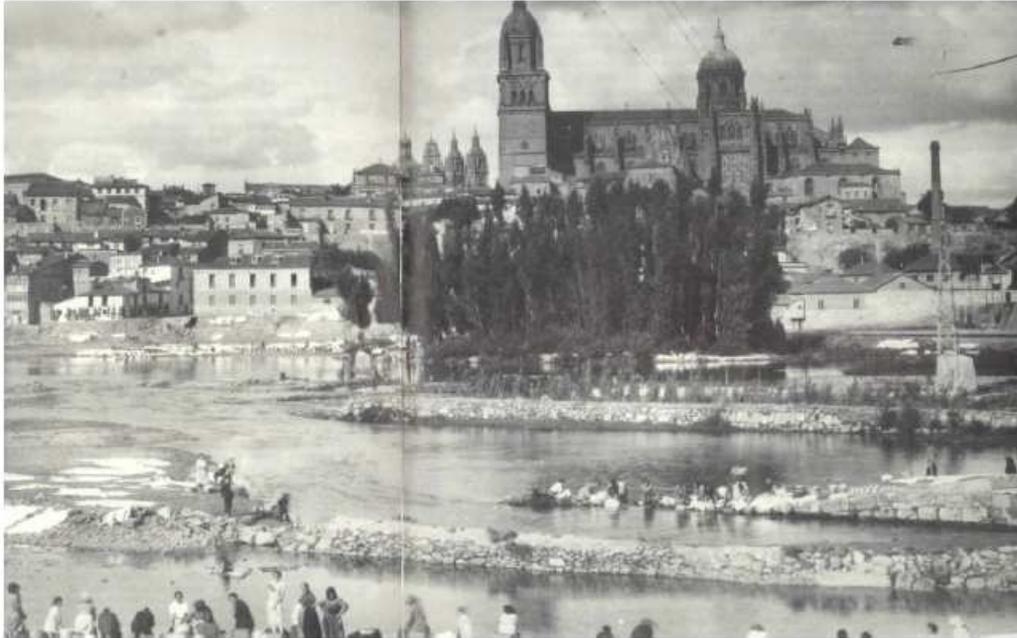
En este documento, copia del cual se incluye como anejo nº4.2 del Tomo II de la presente Memoria Vinculante y al que nos remitimos en su integridad de contenido y justificación, analiza de forma detallada todos los elementos e instalaciones que son objeto de la presente MOD 15, incorporando argumentos ya mencionados en el anterior informe, proponiendo incluso fichas de catalogación. De forma resumida se recogen los principales conceptos que señala:

- o Breves reseña histórica sobre aceñas y otras industrias tradicionales vinculadas al río Tormes a su paso por Salamanca:

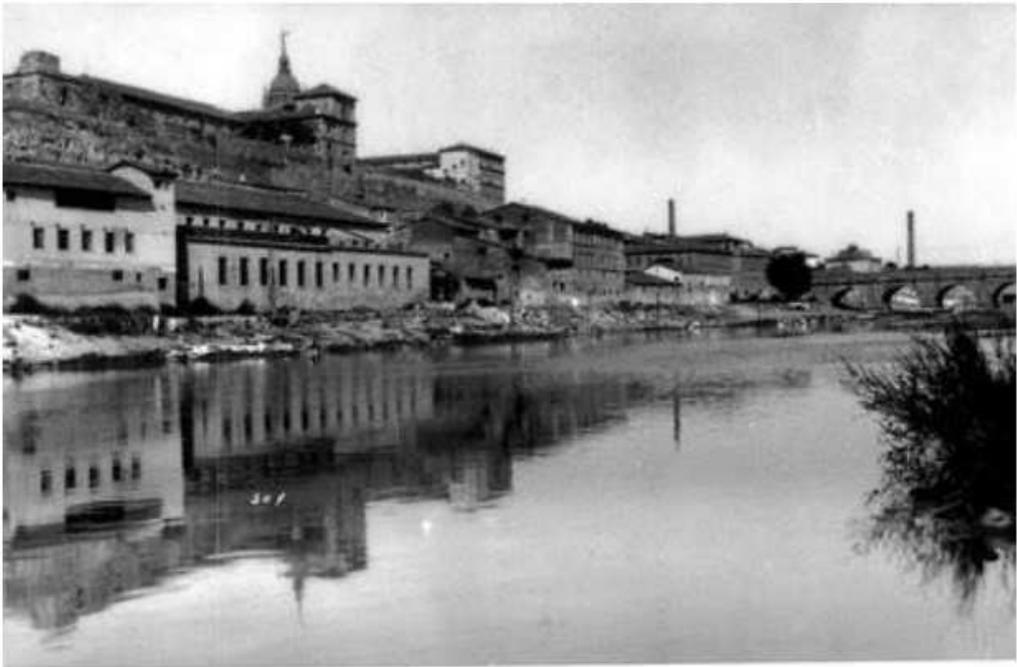
Señala documentos donde se indican estas aceñas como escrituras de donación de los años 1.102 y 1.107 que realizan el conde Raimundo de Borgoña y su esposa e hija de Alfonso VI, doña Urraca, al obispo D. Jerónimo para proceder a la restauración de la iglesia catedral de Santa María. Del mismo modo, Pascual Madoz (1848-1850) alude a la existencia de 4 molinos harineros en el municipio de Salamanca. Pero las presas daban servicio no sólo a las aceñas sino que fueron centros económicos polivalentes de primer orden acogiendo industrias de transformación (textiles, batanes), actividades domésticas (lavado de ropa), o primarias (agricultura o pesca), hasta que a comienzos del siglo XX proliferan las fábricas hidráulicas para la producción de energía eléctrica.



Ayuntamiento de Salamanca



-Vista del río Tormes a su paso por Salamanca a comienzos del siglo XX, donde se observan en ambas márgenes diversas construcciones de mampostería, semejantes a las pesqueras. En primer plano las escolleras del canal aliviadero de la aceña del Arrabal (históricamente conocida como del Arenal) reutilizadas como lavaderos públicos. (Foto MAS).



-Vista parcial del Barrio de Santiago o Tenerías a principios del siglo XX con diversas instalaciones fabriles vinculadas al Tormes (tenerías, fábricas de harina y de luz), casi todas desaparecidas.



Por la larga lista de avenidas catastróficas que sufrió el río Tormes a lo largo de la historia cabe extraer, como conclusión la reconocida antigüedad que tienen el reguero sucesivo de aceñas y pesqueras que poblaron su curso en el entorno de la ciudad, algunas como las del arrabal del puente se remontan al siglo XII.

○ Valores culturales del conjunto hidráulicos de Tejares:

La referencia literaria del Lazarillo de Tormes a una aceña de este río, resulta tremendamente sugerente en cuanto a su identificación con este paraje y constituye uno de los valores culturales más relevantes que singularizan a las construcciones conservadas objeto de catalogación. En dicha novela se señala a la villa de Tejares como el lugar de nacimiento del personaje literario de una de las obras cumbre del Renacimiento europeo.



Escultura de homenaje al Lazarillo de Tormes de Agustín Casillas instalada junto al puente romano de Salamanca y portada facsímil de la obra literaria.

“Pues sepa Vuestra Merced ante todas cosas, que a mí llaman Lázaro de Tormes, hijo de Tomé González y de Antona Pérez, naturales de Tejares, aldea de Salamanca. Mi nacimiento fue dentro del río Tormes, por la cual causa tomé el sobrenombre, y fue de esta manera: mi padre, que Dios perdone, tenía cargo de proveer una moienda de una aceña que está ribera de aquel río, en la cual fue molinero más de quince años; y estando mi madre una noble en la aceña, preñada de mí, tomole el parto y pariome allí. De manera que con verdad me puedo decir nacido en el río”.

Desde el punto de vista histórico, el complejo hidráulico de la aceña y pesquera de Tejares ya se citan en el Catastro de Ensenada (1750-1754) donde se hace la siguiente descripción de las aceñas de Tejares que se situarían en este lugar en la pregunta nº 17:

“...sólo hay en el término de esta villa una aceña harinera dividida en dos edificios, que el uno tiene tres piedras molenderas, y el otro una y está situada sobre dicho río Tormes...”.

En último término, a comienzo del siglo del siglo XX se levantó sobre fábricas preexistentes un edificio para su uso como fábrica de luz hidráulica junto al



molino que conserva parte de la maquinaria en sus instalaciones, que constituye uno de los escasos ejemplos conservados que han perdurado de una industria pasada.



-Fábrica de la luz de Tejares en su estado actual

o Descripción de los bienes objeto de catalogación del conjunto hidráulico fluvial de Tejares:

Describe brevemente las edificaciones e instalaciones del conjunto hidráulico para las que propone su catalogación, ilustrando con imágenes de detalle. Así:

- **MOLINO DE TEJARES (ANTIGUA FÁBRICA DE HARINAS):**
Edificio construido en el siglo XIX para instalar una moderna fábrica de harinas que remodeló una aceña histórica de cuya existencia hay constancia gráfica en el siglo anterior. En el siglo XX se readaptó como bloque de viviendas, pero conserva la estructura del cárcavo (socaz) atravesada por el canal de desagüe y elementos vinculados como la balsa y tomas con alguna compuerta. La lectura de sus fábricas de piedra permite justificar la superposición de construcciones molineras y readaptaciones funcionales a lo largo de su historia. Se encuentra ligado a otras infraestructuras del complejo hidráulico como la balsa, la pesquera y el canal de abastecimiento y desagüe.
Es la única construcción catalogada por el P.G.O.U. vigente con protección estructural (Ficha E-002).



**Ayuntamiento
de Salamanca**



-Vista general de la fachada del edificio catalogado del antiguo Molino de Tejares rehabilitado funcionalmente como edificio de viviendas.

■ **PESQUERA DE TEJARES Y ELEMENTOS ASOCIADOS:**

Estructura histórica que represa el río para el servicio a los distintos ingenios hidráulicos concentrados en la margen izquierda del Tormes hacia donde conduce las aguas con dirección noreste-suroeste creando una barrera de 280 m. Incluye elementos visibles o semiocultos como tajamares, muros del canal de desagüe del antiguo molino y compuertas.

La reciente rotura de su pesquera en un punto medio del cauce, aparte de las consecuencias que ha tenido en lo relativo al caudal del río en este tramo, nos ha permitido examinar visualmente los detalles de su fábrica constructiva.

Se integra física y visualmente en el río y su proyección sobre el skyline de la ciudad histórica de Salamanca y el barrio de Tejares.



Panorámicas de la pesquera sobre la ciudad histórica y el barrio de Tejares:



- **ANTIGUA FÁBRICA DE LA LUZ:**

Edificación levantada en el siglo XX el sistema de cauce del río Tormes vinculada a las pesqueras existentes, aislada del resto de las edificaciones del entorno y rodeada por tres de sus lados de espacios de ribera inundables. Es reconocible una sucesión estructural en las fábricas de los muros de carga en la que destacan los realizados con sillares de arenisca en la zona del cárcavo (socaz) y el tajamar que contacta con el agua. Es posible que se superponga a una construcción molinera anterior que podría corresponderse con una de las dos descritas en el Catastro de Ensenada que sitúa sobre el río Tormes.

Al exterior conserva como elementos asociados la balsa, las tomas con alguna compuerta, el socaz y el canal de desagüe. En el interior conserva restos de la maquinaria original para la producción de luz. Ha sido objeto de un estudio pormenorizado en el proyecto de ejecución para su rehabilitación como centro de interpretación del río.



-Vista general de la antigua Fábrica de la Luz en su estado actual junto al río Tormes.

- **CANAL DE DESAGÜE DEL ANTIGUO MOLINO HARINERO.**

Infraestructura hidráulica construida bajo el molino de Tejares para procurar la fuerza motriz de la aceña histórica y posterior fábrica de harinas. El canal discurre en paralelo junto a la orilla de la margen izquierda del río a lo largo de 170 m, con una anchura media de 6 m. Parte en el extremo oriental de la balsa creada para las tomas del agua, delante del antiguo molino, y desemboca en el río



**Ayuntamiento
de Salamanca**

nuevamente aguas abajo, en su extremo occidental Se encuentra excavado en el sustrato natural con las paredes recrecidas con muros de piedra flanqueado el vaso del canal. Destaca por la originalidad de su fábrica el muro que delimita su frente meridional, construido a base de pizarras hincadas en vertical. En algunos tramos se ha revestido con cemento.



-Vista parcial del canal de desagüe de la antigua aceña.

- Documento Anteproyecto para la Rehabilitación de edificio “Fábrica de la Luz” de Tejares. Autor MADin USAL, de fecha Julio 2017.

Como se ha comentado anteriormente, este documento formó parte de la colaboración de la Universidad de Salamanca con el Ayuntamiento de Salamanca en el desarrollo de la EDUSI TORMES+. Se adjunta copia del documento en el anejo 2.2 del Tomo II de la presente Memoria Vinculante, al que nos remitimos en su integridad. Describe pormenorizadamente la edificación a rehabilitar, incluso con levantamiento de planos.

En su apartado I.2.1.6. “Análisis de los valores históricos y culturales”, analiza tanto las aceñas de Tejares (remitiéndose al documento de 2016 del arqueólogo municipal anteriormente mencionado), como de la edificación de la Fábrica de la Luz, de la que señala:

“Advirtiendo que el edificio no se encuentra incluido en el catálogo de edificios de interés de la RPGOU de Salamanca de 2007, sin embargo, el edificio tiene unos valores que es preciso destacar. Estos los debemos buscar en la



singularidad del uso como representante de una etapa histórica, con una industria en el momento de los comienzos del suministro de la energía eléctrica a la ciudad de Salamanca, y del que existe información. Es por lo tanto parte de un sistema relacionado con la producción de energía eléctrica junto al río que vincula esta fábrica con la torre situada entre las casas del parque en la peña Celestina de Salamanca, o el actual museo de la automoción dedicada a central térmica en la primera mitad del siglo XX.

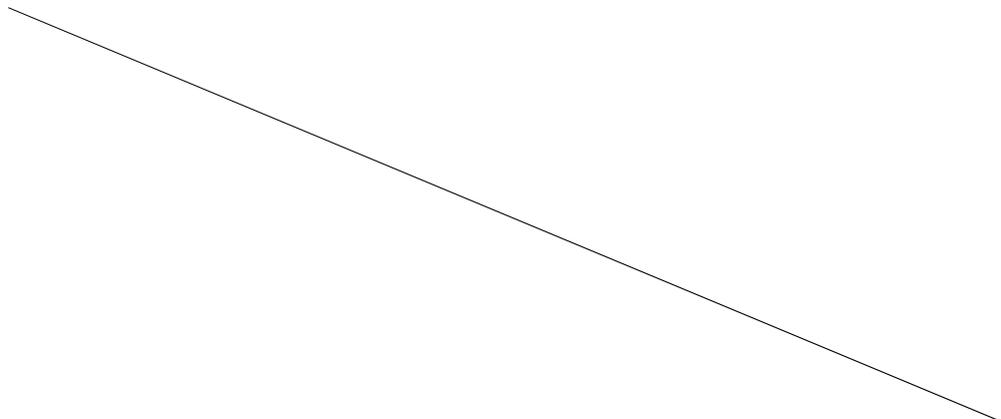
A este valor se añade el propio de la historia de los ingenios ubicados en los ríos para distintos usos. Entre ellos la antiguo fábrica harinera en la proximidad del mismo, pesqueras, aceñas, batanes, norias,... y que son objeto de protección como parte de la historia y la etnografía. Esta situación es de mayor relevancia si se analiza desde la escala del barrio como parte de la historia de Tejares y con mayor razón con la vinculación del personaje literario el Lazarillo de Tormes.

Además de los valores históricos y etnográficos, la construcción en esa zona primera presenta una formalización peculiar, para una construcción industrial, en especial el peto de cubierta, y que comparte interés a la torre referida en la peña Celestina de estilo neo-mozárabe, realizadas con los estilos arquitectónicos de principios de siglo.

A pesar de su no protección entendemos razonable el atender a estos valores históricos etnográficos y preservar además los rasgos arquitectónicos que se aprecian en la construcción”.

- Otras documentaciones históricas.

Consultado en la carlotica histórica del IGN y en los fondos digitalizados del Archivo Histórico Provincial de Salamanca, podemos recoger las siguientes imágenes:





**Ayuntamiento
de Salamanca**

- Ortofotografía histórica. Vuelos Americanos 46 y 56 y del Catastro 1965:



4 Vuelo americano Serie A 1946 Fuente: AHPSa



5 Vuelo americano Serie B 1956 Fuente: AHPSa

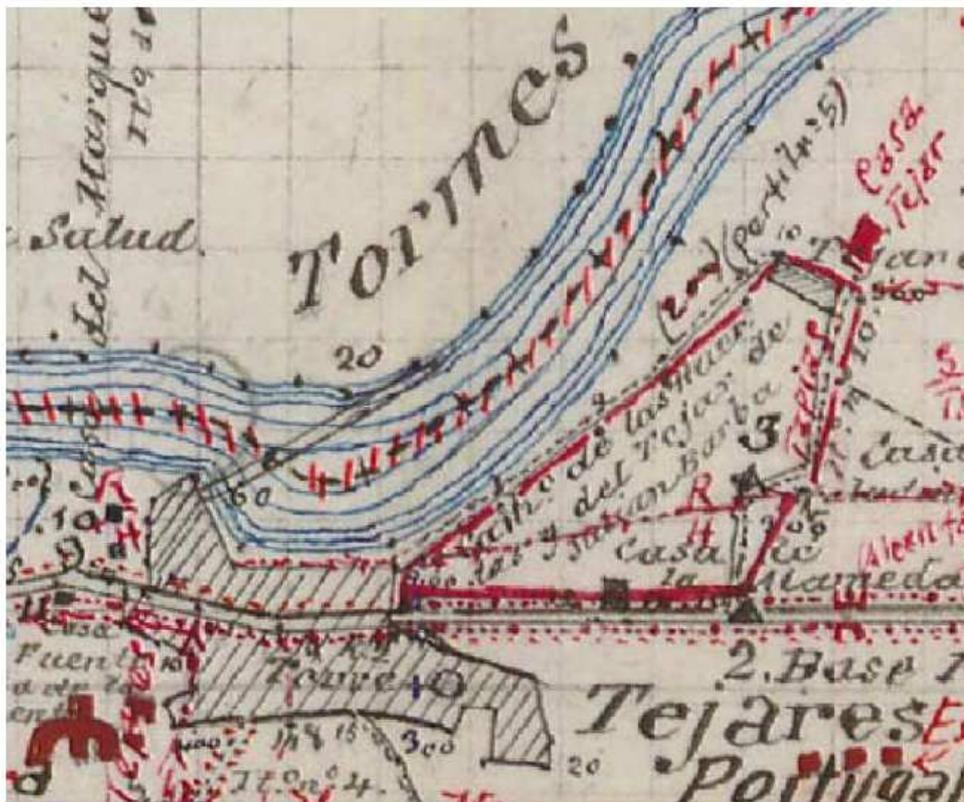


Ayuntamiento
de Salamanca



6 Vuelo Catastro 1965. Fuente: AHPSa

- o Planimetría histórica IGN.



7 Planimetría de 1900 con puesta al día de 1930 y 1954 Fuente IGN.



- Otras fotografías de época:



Por lo tanto, consideramos que por la documentación que se acompaña en los anejos referidos y cuyo contenido se ha extractado en este apartado, quedan plenamente justificados los valores que poseen las edificaciones e instalaciones del conjunto hidráulico de la Pesquera de Tejares, proponiendo su catalogación.

Las catalogaciones propuestas, siguen en la misma línea, valores y criterios que las incluidas en el Catálogo de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente, en especial en el catálogo de Elementos Etnológicos, en el que ya se incluyen otras instalaciones similares como son la Pesquera del Tormes (ficha EE-1), la aceña de S. Jerónimo (ficha EE-2), la aceña del arrabal (ficha EE-3), las norias del río (F. Rodríguez Fabrés) (ficha EE-4), la noria del Parque de los Jerónimos (ficha EE-5), o de otras instalaciones industriales vinculadas al río como son la chimenea industrial en la Carretera de la Fregeneda (ficha EE-6), o la antigua fábrica de colas en el camino de las aguas (ficha EE-7), todo ello de acuerdo a lo señalado en el art.4.4.3. “Elementos de urbanización, etnológicos y mobiliario urbano”, que señala que en *este epígrafe reúne elementos de naturaleza y funcionalidad diversa, pero siempre ligados a la escena urbana o natural como ...otros puentes, aceñas o pesqueras y norias vinculados al río (elementos etnológicos), chimeneas o instalaciones industriales, etc.”.*



Señalar que la catalogación que se proponga a continuación debe tener en cuenta la interrelación de todos los elementos, a fin de entenderse como el conjunto etnológico que existió funcionalmente.

10.3.2.2. Propuesta de catalogación.

La presente MOD 15 deberá dar cumplimiento a los exigido en el art. 96 “Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo”, y 115 “Catálogo” del RUCyL. Por lo tanto, dado que propone incorporaciones al Catálogo de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente, especificamos las siguientes propuestas, advirtiendo que, como hemos mencionado en el presente documento de MOD 15, no se propone ninguna modificación sobre la catalogación incluida en la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca sobre la edificación residencial del antiguo molino de Tejares (ficha E-002).

Por lo tanto, para el resto de los elementos se proponen las siguientes catalogaciones:

- Fábrica de la Luz.

Se creará una **nueva ficha de catalogación de edificio de interés**, que continuará la numeración del catálogo de edificios de interés de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca y que, por tanto, tendrá el código E-389.

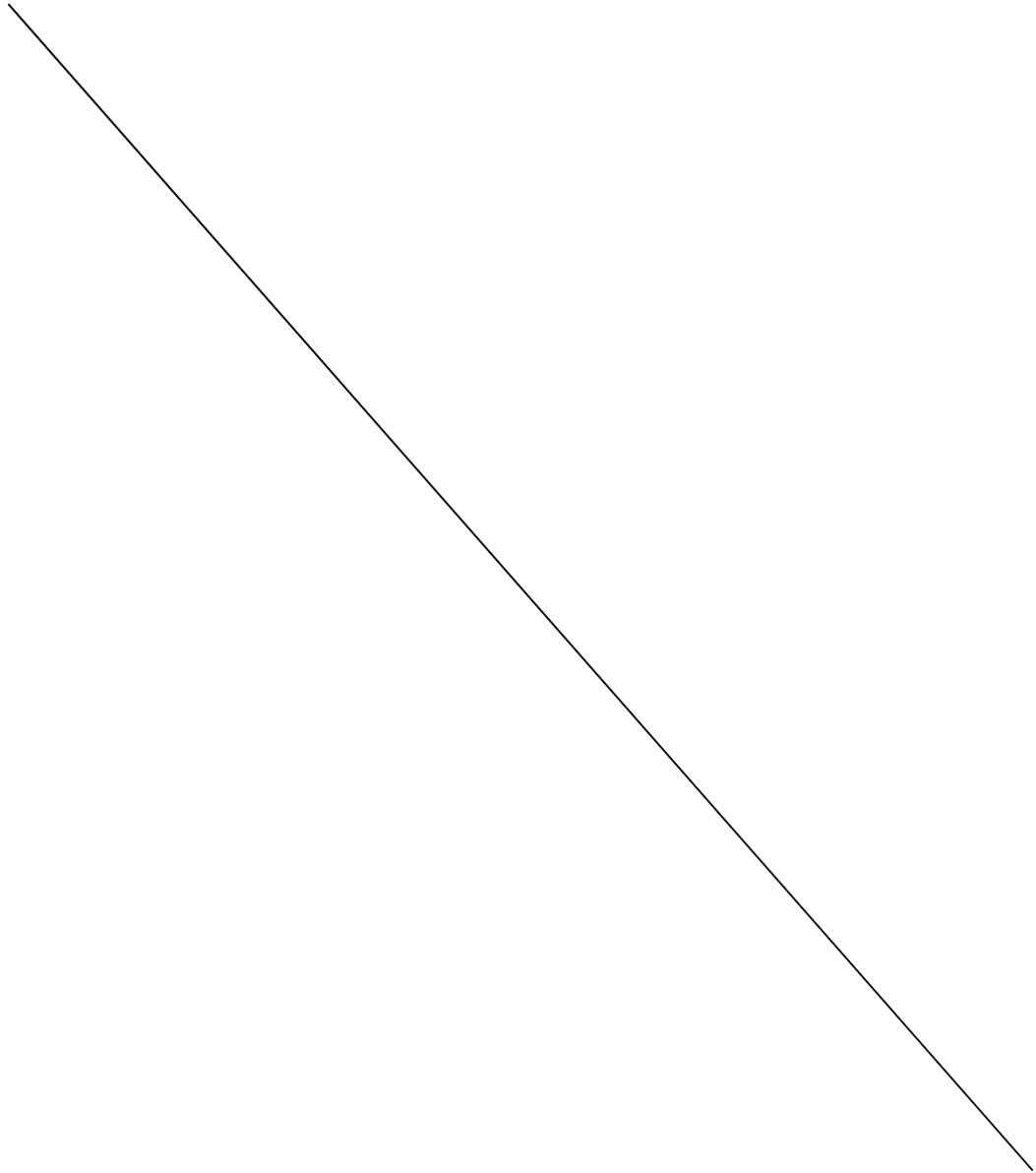
Dados los valores patrimoniales y etnológicos de la edificación, así como su estado actual, y siguiendo los criterios del capítulo 4.3 “Catálogo de Edificios de Interés” de las Normas Urbanísticas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, bien podría proponerse un nivel de protección integral, tal y como se define en el art. 4.3.10.2. de las citadas Normas urbanísticas (*edificaciones singulares de gran valor histórico y arquitectónico que, por su calidad, antigüedad, escasez o rareza y representatividad de un periodo significativo deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como interiores*). Pero, debido a su lamentable estado de abandono, especialmente en el interior (incluso su estructura horizontal), y dado que será necesario una restitución tipológica, tal y como se define en el art. 4.6.2. de las Normas Urbanísticas, al tener “*un estado físico de deterioro interior irreversible parcial o total que impide una restauración razonable*”, es por lo que finalmente se propone una **catalogación o nivel de protección Estructural**, con los condicionantes y obras permitidas en el art. 4.3.10.3 de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, y que resultan ser: Consolidación, conservación y restauración; restauración estructural; restitución tipológica (en este caso total dado su gran deterioro); mantenimiento de fachadas; repetición de cubiertas; mantenimiento in situ de acabados y elementos originales; y desmontaje y recolocación de los mismos.



Ayuntamiento de Salamanca

Esta catalogación se hará extensible a todos aquellos elementos hidráulicos (como compuertas, maniobras, etc.) con los que esta edificación se conecte o tenga relación con la Pesquera de Tejares y la edificación y canal del antiguo Molino de Tejares (ficha E-002).

Se adjunta propuesta de nueva ficha de catalogación E-389, y en el Tomo III “Documentación Gráfica” de la presente Memoria Vinculante, los planos modificados 4.3-OG (hoja 7337N) de catálogo de edificios, elementos y áreas protegidas y 07-OD (hoja 7337N) de ordenación detallada, donde se refleja la catalogación propuesta.





CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS



Denominación: Fábrica de la luz
Localización: CL MOLINO, DEL, s/n
Ref. Catastral: 00240 05A **Identificación 1984:**

Nº FICHA
744
E-389



Fecha Construcción: S.XX Última reforma.	Autor:
Estilo:	Usos: Sin uso
Propiedad: Pública	Usos: Sin uso
Materiales Fachada: Mampostería de piedra revocada	
Características singulares: Diseño arquitectónico adaptado a su antigua función	
ESTADO CONSERVACION: Mediano	Fachada: Mampostería de piedra y revoco
Estructura: Muros de carga y forjados de madera	Cubierta: Cerchas de madera
GRADO DE INTERES: Ejemplo pequeña industria de producción energética	
Histórico:	Antigua central hidroeléctrica
Arquitectónico:	Manifestación arquitectónica diseñada para acoger tecnologías actuales ya desfasadas
Urbano:	Construcción integrada en el ámbito fluvial donde se concentraban actividades productivas

CATALOGO 1984	CATALOGO 2004																		
	Estructural																		
Intervención posterior al año 1984:	Obras permitidas																		
	<table border="1"> <tr> <td>RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>VACIADO INTERIOR</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MANTENIMIENTO FACHADAS</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>REPETICION DE CUBIERTAS</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mantenimiento de elementos originales</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Nº DE PLANTAS</td> <td>Existente</td> </tr> </table>	RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	X	VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA	X	VACIADO INTERIOR		MANTENIMIENTO FACHADAS	X	DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS		REPETICION DE CUBIERTAS	X	REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS		Mantenimiento de elementos originales	X	Nº DE PLANTAS	Existente
RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	X																		
VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA	X																		
VACIADO INTERIOR																			
MANTENIMIENTO FACHADAS	X																		
DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS																			
REPETICION DE CUBIERTAS	X																		
REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS																			
Mantenimiento de elementos originales	X																		
Nº DE PLANTAS	Existente																		
Valoración de la Intervención:	Observaciones:																		
	<p>Se incluyen todos los elementos asociados del conjunto hidráulico Pesquera de Tejares con relación funcional: tajamar, canal, aliviadero, compuertas, etc. Será de aplicación a esta parcela la Ordenanza 13ª de las Normas Urbanísticas a excepción de los art. 8.14.5 y 8.14.9 definiéndose como retranqueos y alturas las existentes, para su máxima protección volumétrica.</p>																		



- Pesquera de Tejares.

Se creará una **nueva ficha de catalogación de elemento etnológico**, que continuará la numeración del catálogo de elementos etnológicos de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca y que, por tanto, tendrá el código EE-10.

De acuerdo a lo señalado en el art.4.4.5. “Normas generales de actuación”, cualquier intervención estará sometida a la **protección integral** de los mismos, permitiéndose únicamente obras de consolidación, conservación y restauración, según se definen en los art. 4.3.3, 4.3.4 y 4.3.5 de las Normas Urbanísticas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

Esta catalogación se hará extensible a todos aquellos elementos hidráulicos (como compuertas, maniobras, tajamar, aliviaderos, canal, etc.) con los que esta edificación se conecte o tenga relación con la edificación de la Fábrica de la luz (nueva ficha propuesta E-389) y la edificación del antiguo Molino de Tejares (ficha E-002), o su canal (nueva ficha propuesta EE-11).

Se adjunta propuesta de nueva ficha de catalogación EE-10, y en el Tomo III “Documentación Gráfica” de la presente Memoria Vinculante los planos modificados 4.3-OG (hoja 7337N) de catálogo de edificios, elementos y áreas protegidas, y 07-OD (hoja 7337N) de ordenación detallada, donde se refleja la catalogación propuesta.



CATÁLOGO DE ELEMENTOS ETNOLÓGICOS

	Denominación: PESQUERA DE TEJARES	Nº FICHA EE-10
	Localización: CLRío Tormes	
		

Época construcción: S XV (?) y reformas posteriores

Propiedad: Pública

Materiales: Mampostería de piedra

Características singulares: Superposición de fábricas constructivas por su uso histórico reiterado

ESTADO CONSERVACION: Mediano

GRADO DE INTERES:

Histórico: Construcción fluvial con referencias documentales y evocaciones literarias

Cultural: Pervivencia secular con escasas modificaciones constructivas

Funcional: Canalización del agua hacia la aceña y fábrica de luz situadas en la ribera del río (Tejares)

Paisajístico/Urbano: Se integra en la imagen del río y de la ciudad

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Integral

Intervención posterior al año 1984:		CONSOLIDACIÓN	X	Obras permitidas
		CONSERVACIÓN	X	
		RESTAURACIÓN	X	

Valoración de la Intervención:

Observaciones:

Se incluyen los elementos asociados del conjunto hidráulico Pesquera de Tejares con relación funcional: tajamar, canal, aliviadero, compuertas, etc..



- Canal del Molino de Tejares.

Se creará una **nueva ficha de catalogación de elemento etnológico**, que continuará la numeración del catálogo de elementos etnológicos de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca y que, por tanto, tendrá el código EE-11.

De acuerdo a lo señalado en el art.4.4.5. “Normas generales de actuación”, cualquier intervención estará sometida a la **protección integral** de los mismos, permitiéndose únicamente obras de consolidación, conservación y restauración, según se definen en los art. 4.3.3, 4.3.4 y 4.3.5 de las Normas Urbanísticas de al vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

Esta catalogación se hará extensible a todos aquellos elementos hidráulicos (como compuertas, maniobras, tajamar, aliviaderos, canal, etc.) con los que esta estructura se conecte o tenga relación con la edificación de la Fábrica de la luz (nueva ficha propuesta E-389) y la edificación del antiguo Molino de Tejares (ficha E-002), o la Pesquera de Tejares (nueva ficha propuesta EE-10).

Se adjunta propuesta de nueva ficha de catalogación EE-11, y en el Tomo III “Documentación gráfica” de la presente Memoria Vinculante los planos modificados 4.3-OG (hoja 7337N) de catálogo de edificios, elementos y áreas protegidas, y 07-OD (hoja 7337N) de ordenación detallada, donde se refleja la catalogación propuesta.



Denominación: CANAL DEL MOLINO DE TEJARES

Nº FICHA
EE-11

Localización: CLRío Tormes



Época construcción: S. XV (?) XVIII y reformas posteriores

Propiedad: Pública

Materiales: Canal excavado en el sustrato geológico delimitado con muro de mampostería de pizarra

Características singulares: Original fábrica constructiva de lajas en vertical

ESTADO CONSERVACION: Bueno

GRADO DE INTERES:

Histórico: Construcción fluvial con referencias documentales y evocaciones literarias

Cultural: Singular pervivencia de sistemas constructivos tradicionales de la zona

Funcional: Canalización del agua del río hacia el molino de Tejares

Paisajístico/Urbano: Se integra en la imagen del río y el conjunto hidráulico de la aceña.

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Integral

**Intervención posterior
al año 1984:**

	CONSOLIDACIÓN	X
	CONSERVACIÓN	X
	RESTAURACIÓN	X

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

Observaciones:

Conforma medianería con la propiedad colindante. Se incluyen todos los elementos asociados del conjunto hidráulico Pesquera de Tejares con relación funcional: tajamar, canal, aliviadero, compuertas, etc.



10.4. Sistemas generales.

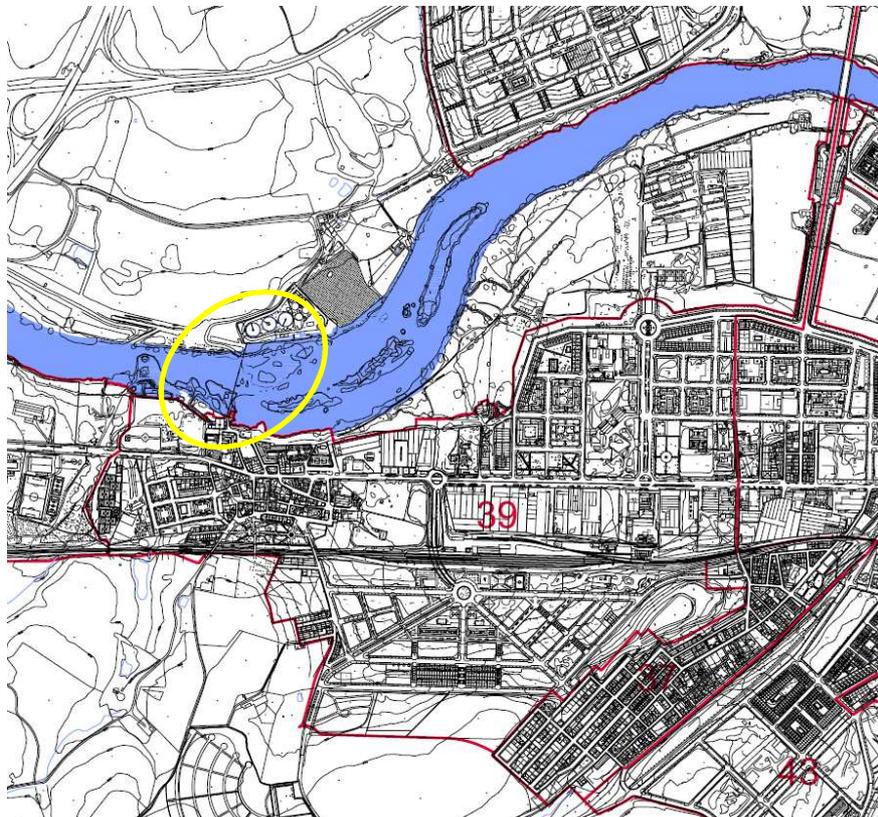
Debido a los objetivos de esta MOD 15, no se produce variación alguna en los sistemas generales definidos por la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

10.5. Sistemas locales de espacios libres públicos.

Al igual que sucede con los sistemas generales, la MOD 15 no produce ninguna variación en los sistemas locales de espacios libres públicos definidos en la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente.

10.6. Unidades Urbanas.

Dado el uso dotacional previsto en la Fábrica de la Luz, y los cálculos realizados por la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, esta MOD 15 no produce variación alguna en delimitación ni cálculos de la Unidad Urbana 39 “Tejares” de las definidas por el citado planeamiento general.





Ayuntamiento de Salamanca

10.7. Estudio de movilidad.

Por el objeto de la MOD 15, tampoco se produce ninguna alteración en la movilidad urbana de su ámbito, máxime cuando tanto el tráfico rodado como peatonal de la zona es reducido por su condición de borde respecto al suelo consolidado. Por otra parte, se informa el entorno cercano que será objeto de diversas actuaciones de movilidad sostenible dentro de la EDUSI TORMES+.

10.8. Estudio económico.

Por el objeto de la MOD 15, no se producen variaciones en las condiciones ni criterios del Estudio económico ya incluido en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

10.9. Usos fuera de ordenación.

A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 98 del RUCyL, y dado el objetivo protector de la presente MOD 15, se señala que no existe ningún uso ni construcción que se declare fuera de ordenación.

10.10. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

El art. 99 del RUCyL exige al establecer la ordenación detallada se señalen los plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles conforme a las reglas previstas en el art. 49 del RUCyL. Dado que la única modificación de ordenación detallada propuesta es la corrección del error material en la calificación de la Fábrica de la Luz, se determina en este momento que el documento de la MOD 15 que se someta a aprobación definitiva incorporará el plazo necesario para dar cumplimiento a los criterios y exigencias de obligado cumplimiento que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente en materia ambiental, no pudiendo superar el plazo máximo de 8 años señalado en el art. 49.2 del RUCyL.

10.11. Cumplimiento legislación suelo.

La presente MOD 15, y en cuanto a su condición de modificación y no de revisión del planeamiento vigente tal y como se ha expuesto en el apartado 8 “Carácter de la ordenación”, contiene modificaciones de la ordenación general (ampliación del Catálogo) y de la ordenación



Ayuntamiento de Salamanca

detallada (calificación Fábrica de la Luz) de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca. Por ello los objetivos y propuestas que se plantean incluidos en los apartados 10.2 y 10.3 anteriores, cumplen:

- En cuanto a la ORDENACIÓN GENERAL, (ampliación del Catálogo) todas las exigencias contenidas en el art. 81 del R.U.C.yL., y así:
 - a) Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y sectorial: Tal y como se comenta a lo largo de esta Memoria Vinculante, se cumple con lo dispuesto tanto en la legislación y demás normativa sectorial y demás principios generales para la consecución de los objetivos generales expuestos en el art. 5 del R.U.C.yL..
 - b) Ser compatible con planeamiento sectorial, planeamiento de municipios limítrofes y demás políticas municipales: De igual forma se da cumplimiento dado que:
 - o Se justifica en los apartados siguientes el cumplimiento de esta MOD 15 con otras normativas y planeamientos sectoriales que pudieran afectarle.
 - o No posee influencia alguna con los planeamientos de municipios limítrofes al tratarse, en cuanto a la ordenación general, de una ampliación del Catálogo municipal.
 - o Cumple tanto con los criterios y principios generales de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, como con las políticas y criterios concretos de la actual Corporación Municipal para este ámbito, tal y como se ha señalado profusamente en los apartados anteriores.
 - c) Resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios del término municipal y de su área de influencia: El Catálogo no tiene influencia en estos aspectos de ordenación general, señalando no obstante, que la MOD 15, no incrementa los suelos residenciales o industriales, pero sí lo hace en cuanto modifica la ordenación detallada para incorporar a los sistemas locales de equipamientos la edificación de titularidad municipal Fábrica de la Luz, para rehabilitarla y ponerla en valor como dotación relacionada con el Río Tormes.
 - d) Orienta el crecimiento del núcleo de población. Si bien no tiene influencia en este aspecto de la ordenación general, sí que persigue el favorecer las actuaciones transversales que permitan una regeneración global de los barrios y zonas naturales de este entorno, tal y como se informa se van a desarrollar en las actuaciones previstas de la EDUSI TORMES+.
 - e) Tiene en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos detectados, como se puede comprobar en los apartados siguientes (apartados 10.16 a 10.19 de esta Memoria Vinculante).
 - f) Reserva terrenos para emplazamiento de actividades productivas. No tiene influencia la presente modificación del Catálogo.



- g) Promueve la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad. La ampliación del catálogo propuesta no afecta a estos aspectos, que no obstante se informa que son absolutamente potenciados en el desarrollo de la EDUSI TORMES+.
 - h) Se analiza y protege el patrimonio cultural, el medio ambiente y el paisaje, objetivo claro de la ampliación del Catálogo propuesta con la incorporación de nuevos elementos con protección integral y estructural, cumpliendo las exigencias determinadas en el art. 84 del RUCyL y 4.4.3. de las Normas Urbanísticas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.
 - i) Cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad, supresión de barreras, o instalación de ascensores y aparcamientos adaptados. No afecta.
 - j) Se facilitan las actuaciones de mejora de la eficiencia energética y el fomento del uso de energías renovables. Si bien esta MOD 15 no influye en estos aspectos, se informa que son absolutamente potenciados en el desarrollo de la EDUSI TORMES+.
- En cuanto a la ORDENACIÓN DETALLADA, al resolver el error existente sobre la calificación urbanística de la parcela de la Fábrica de la Luz, cumple con todas las exigencias contenidas en el art. 94, 95 y 96 (en cuanto a su catalogación) del R.U.C.yL., y así se asigna una calificación de sistema local de equipamiento grado 1º, con la aplicación de la Ordenanza 13ª de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, Sistema Local de Equipamiento de titularidad pública, con las excepciones que se reflejaron en el apartado 10.3.1. de esta Memoria Vinculante.

Por otra parte, dado el contenido de la presente MOD 15, es también evidente, que no se modifica la estructura urbana planteada por el vigente planeamiento general y por ello, sin que produzca ninguna alteración del modelo territorial del municipio, al no afectar a los aspectos fundamentales de dicho modelo territorial, como a la red viaria de los sistemas generales, ni a la trama urbana, ni a la estructura de espacios libres y equipamientos (ampliando los equipamientos locales con la Fábrica de la Luz), ni a las volumetrías previstas (dado que la catalogación de la Fábrica de la Luz exige el mantenimiento de su volumetría).

10.12. Sostenibilidad Ambiental.

10.12.1. Trámite ambiental.

En relación al presente punto, la normativa aplicable resulta ser el art. 52.bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), el art. 157 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), así como la D.A. segunda del RD Legislativo 1/2015 de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de prevención ambiental de Castilla



Ayuntamiento de Salamanca

y León (TRLPACyL), y los arts. 5.1.a), 6 y D.F. undécima de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la LUCyL “Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente”, señalando en sus diferentes apartados las condiciones necesarias, y que analizándolos para la presente MOD 15 resultan ser, para el caso de una modificación del planeamiento general (apartado 52.bis.1.b):

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- Al no clasificar más suelo urbano o urbanizable, tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación anterior.

Por otra parte, el apartado 2 del citado art. 52 bis de la LUCyL, afirma que “serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 o en suelo rústico con protección natural, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano”. En el caso de la presente MOD 15, aunque se cataloga un bien (Pesquera de Tejares) situado en suelo rústico de protección natural (el resto de catalogaciones y modificación de calificación lo es en suelo urbano) entendemos que no se produce una nueva ordenación del mismo, sino una mayor protección, por lo que consideramos tampoco es necesaria la tramitación de una evaluación de impacto ambiental. Por otra parte, sobre dicha pesquera se ha producido recientemente tanto una concesión al Ayuntamiento de Salamanca mediante Resolución del expediente C-1091/2016-SA (ALBERCA-INY) de concesión para la ocupación del dominio público hidráulico con destino a actividades turísticas y recreativas, en el término municipal de Salamanca (Salamanca), de fecha 29/8/2017 (anexo nº 3.4 del Tomo II de la presente Memoria Vinculante), como Informe de fecha 1/12/2016, del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, relativo a las afecciones al medio natural de la actuación “Ocupación de terrenos de dominio público hidráulico en el Término Municipal de Salamanca, para uso recreativo en la Pesquera de Tejares en el río Tormes (Salamanca) (anexo nº 3.3 del citado Tomo II); y, por lo tanto, actuaciones autorizadas y en ejecución que cumplen con la catalogación propuesta.

Tanto los apartados 1 y 2 del art. 157 del RUCyL prevén que serán objeto de evaluación ambiental estratégica (en el caso de modificaciones que afecten a la ordenación general)



o de evaluación de impacto ambiental (en el caso de afecten a la ordenación detallada) los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental". Por lo tanto, para esta MOD 15, debemos remitirnos a la legislación ambiental, para comprobar si esta impone alguna exigencia de tramitación.

Así mismo cabe indicar que la propia LEA prevé en su D.F. undécima que las CCAA que dispongan de legislación propia en materia de evaluación ambiental, deberán adaptarla a lo dispuesto en esta ley en el plazo de un año; así las cosas, entró el vigor con fecha 14 de noviembre de 2015 el TRLPACyL, que prevé en su D.A. segunda al respecto de la evaluación ambiental estratégica que en el ámbito de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de planes y programas a los que se refiera la LEA, que deban ser adoptados o aprobados por la Comunidad Autónoma o una Administración Local, se regirán por lo establecido en la propia LEA, sin perjuicio de su aplicación como legislación básica.

La legislación ambiental aplicable resulta ser la señalada, observando que para la MOD 15 (recordar que su objeto es la modificación de calificación de la edificación de la Fábrica de la Luz, y las nuevas catalogaciones de la Pesquera de Tejares, Fábrica de la Luz, y canal del antiguo Molino de Tejares):

- No se encuentra en ninguno de los casos de exclusión del art. 8 de la LEA.
- No se encuentra en ninguno de los proyectos contemplados en el art. 7 de la LEA, ya que:
 - o Su objeto no coincide con ninguno de los supuestos contemplados en el anexo I de la LEA. Insistir en que la catalogación de la pesquera no puede considerarse en el caso señalado en el Grupo 7, ya que no se pretende acumular un mayor volumen de agua respecto a la existente, incluso su obra de rehabilitación (autorizada y en ejecución) pretende rehabilitar la pesquera a su estado original. Tampoco en el grupo 9, ya que la modificación de la calificación de la Fábrica de la Luz no supone un cambio de uso para una superficie igual o mayor de 100 Ha.
 - o Su objeto tampoco coincide con ninguno de los supuestos contemplados en el anexo II de la LEA. Al igual que en el caso anterior, la catalogación de la pesquera no puede considerarse en el caso señalado en el Grupo 8, ya que no se pretende acumular un mayor volumen de agua respecto a la existente, incluso su obra de rehabilitación (autorizada y en ejecución) pretende rehabilitar la pesquera a su estado original. Tampoco en el grupo 9, ya que la modificación de la calificación de la Fábrica de la Luz no supone un cambio de uso para una superficie igual o mayor de 50 Ha.
- El art. 5.1.a) LEA, incluye una definición de la evaluación ambiental que resulta ser "(...) *procedimiento administrativo instrumental respecto del de aprobación o de*



adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa, a través del cual se analizan los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos. La evaluación ambiental incluye tanto la «evaluación ambiental estratégica» como la «evaluación de impacto ambiental».

- El apartado 5.f) LEA entiende como “Modificaciones Menores” aquellos “cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales en las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología, pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia”.
- El art. 6 de la LEA diferencia los supuestos de la evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada; siendo la ordinaria prevista para supuestos “Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:
 - a. Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
 - b. Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - c. Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
 - d. Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor”.
- Por su parte el art. 6.2 LEA señala en relación a la evaluación ambiental estratégica simplificada que, entre otros supuestos, se establece para:
 - “a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.



b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión”.

- De lo expuesto sobre lo señalado en el art. 6 de la LEA, podemos concluir que la catalogación no implica la necesidad de ejecución de futuros proyectos de los incluidos en el art. 6.1.a), simplemente determina normas de protección. En cuanto al cambio de calificación de la Fábrica de la Luz, tampoco se considera que cumpla lo dispuesto en el citado art. 6, ya que el proyecto del futuro Equipamiento sobre centro de interpretación del Tormes, tampoco se considera un proyecto legalmente sometido a evaluación ambiental dado su carácter dotacional y no de infraestructura de producción eléctrica de la que carecerá, ni tampoco se estima que produzca diferencias en los efectos previstos o en su zona de influencia (concepto de modificación menor).

No obstante, dado el carácter subjetivo de la norma e incluso la potestad que se otorga en la misma al órgano ambiental, se propone someter la presente MOD 15 al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, elevando consulta a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León en Salamanca, a los efectos de su pronunciamiento.

10.12.2. Informe de sostenibilidad ambiental.

Por parte de este Ayuntamiento de Salamanca, y al objeto de dar cumplimiento a la legislación sectorial mencionada en el apartado anterior de esta MOD 15, ha elaborado el documento denominado “Estudio Ambiental Estratégico – “CONJUNTO ETNOLÓGICO PESQUERA DE TEJARES”, que se incorpora como Anejo 5, incluido en el Tomo II Anejos de la Memoria Vinculante de esta MOD 15.

Dicho documento analiza e incluye todas las cuestiones señaladas tanto en el art. 111.c) del R.U.C.yL., como en la normativa sectorial de aplicación, y de esta manera incluye:

- Definición, selección y valoración de alternativas, señalando tanto los condicionantes ambientales como los objetivos ambientales estratégicos.
- Caracterización de la situación actual del Medio Ambiente.
- Análisis de los efectos ambientales previsibles.
- Análisis de los efectos previsibles sobre otros planes y programas.
- Medidas preventivas, reductoras y correctoras.
- Medidas para el seguimiento ambiental.

Por todo ello, dada su inclusión en el presente documento y a los efectos de evitar reiteraciones innecesarias, es por lo que en este apartado nos remitimos a lo allí expuesto, recordando que el mencionado documento se deberá completar con aquellas



otras medidas y/o documentación que resulte del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada señalado en el apartado anterior.

10.13. Cumplimiento de las determinaciones del art. 169 del RUCyL y de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

Como se ha indicado en el apartado 8 “Carácter de la ordenación”, y en el anterior 10.3. de la presente MOD 15, se deberá cumplir lo dispuesto en el art. 169 del RUCyL, y así esta Modificación:

- Se limita a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad. La presente MOD 15 justifica y completa todas las determinaciones de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca que propone su modificación.
- Incluye una Memoria Vinculante donde se justifican y expresan los cambios propuestos (documento nº 1 de la presente MOD 15), haciéndose referencia a:
 - o Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público (apartado 6 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 15).
 - o Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento que se alteran, reflejando el estado actual y propuesto (apartado de 10 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 15).
 - o Análisis de la influencia sobre el modelo territorial (apartado 10.11 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 15).

Por lo tanto, se considera que se da total cumplimiento a lo dispuesto en el art. 169 del R.U.C.yL..

10.14. Cumplimiento de las determinaciones de los art. 172 y 173 del RUCyL.

Dada la propuesta que realiza la presente MOD 15, concretada en el apartado 10.3 de la Memoria Vinculante, se considera que no son de aplicación lo dispuesto en los art. 172 y 173 del RUCyL, en base a:

- La presente MOD 15 no realiza ninguna propuesta de alteración de los espacios libres públicos existentes ni previstos por el planeamiento.
- En cuanto a los equipamientos previstos, no sólo no altera ni los existentes ni los previstos por el planeamiento, sino que los incrementa al solventar el error material producido en la calificación de la Fábrica de la Luz y otorgarle una calificación de sistema local de equipamiento público.
- Tampoco se propone un aumento del volumen edificable ni del número de viviendas previstas en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, dado que su objeto es la catalogación del Conjunto Etnológico de la Pesquera de Tejares, solventando el



error material de la calificación de la Fábrica de la Luz que pasa de viario público a sistema local de equipamiento, siempre de titularidad pública, por lo que el posible incremento de reservas por el cambio de uso (al no ser con destino privado) no es de aplicación.

En cuanto a lo señalado en el art. 173 del RUCyL respecto a la identidad de los propietarios, se recogen las certificaciones catastrales correspondientes en el apartado 9.1 de la Memoria Vinculante de esta MOD 15.

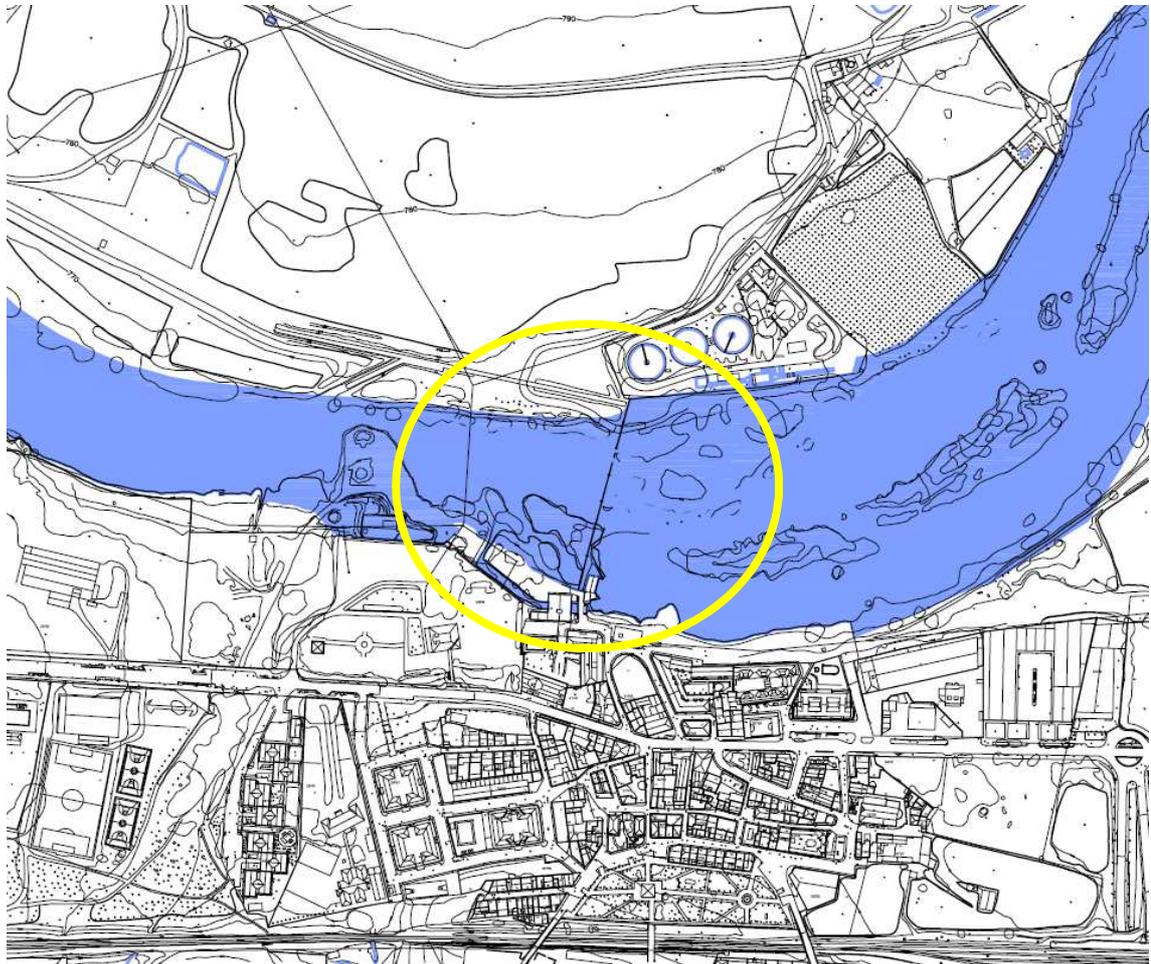
10.15. Cumplimiento de la normativa en materia arqueológica y patrimonial.

10.15.1. En materia arqueológica.

Tal y como se ha señalado en el apartado 10.3 de la presente Memoria Vinculante, la MOD 15 propone una ampliación del catálogo, tanto de edificios de interés por la Fábrica de la Luz, como de elementos etnológicos por la Pesquera de Tejares y canal del antiguo Molino de Tejares, quedando suficientemente detallado en el apartado 10.3.2. de la citada Memoria Vinculante. Del mismo modo se menciona al antiguo Molino de Tejares, pero se afirma que no se modifica su ficha E-002 del Catálogo de Edificios de Interés de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

Por todo ello, se concluye que, en materia arqueológica, esta MOD 15 realiza una propuesta de ampliación del Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas, en su apartado de elementos etnológicos, y siguiendo los criterios de selección de elementos que se indican en el art. 4.4.3. de las Normas Urbanísticas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, pero no de la normativa de protección del patrimonio arqueológico que se encuentra regulado en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente, ni del resto de condiciones y protecciones contenidas en la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente.

Se reproducen a continuación, el plano de “Áreas de interés arqueológico” de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, donde se observa que el ámbito de la modificación no está afectado por la normativa de protección del patrimonio arqueológico, no existiendo ningún elemento afectado por protección arqueológica, ni incide sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado



Plano 4.1-OG. Áreas de interés arqueológico.

10.15.2. Catálogo de edificios de interés.

Como se ha comentado en el apartado anterior, la MOD 15, propone la ampliación de los catálogos de edificios de interés y de elementos etnológicos, tal y como se detalla en el apartado 10.3.2 de la Memoria Vinculante, sin realizar ninguna modificación del resto del Catálogo ni de la normativa de protección contenida en el Título IV “Normas de protección del patrimonio cultural y natural. Catálogo” de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

En particular, por estar afectado por este ámbito, se mantiene íntegramente la ficha E-002 del Catálogo de Edificios de Interés correspondiente al antiguo Molino de Tejares.

De esta forma se cumple con lo dispuesto en el art. 84 y 115 del R.U.C.yL. al mantener, completar y ampliar el catálogo de todos los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, indicando su grado de protección, así como lo dispuesto en el art. 96 en



cuanto a criterios normas y previsiones de protección, así como el resto de normativa contemplada en el capítulo 4.3 “Catálogo de Edificios de Interés” de las Normas Urbanísticas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

Del mismo modo, la ordenación propuesta cumple lo dispuesto en el art. 17 del R.U.C.yL. en cuanto a que las propuestas de protección y calificación que realiza la MOD 15 se adaptan y respetan los valores culturales de los elementos protegidos, realzando los valores naturales y patrimoniales del entorno al mantener y potenciar la conservación del denominado conjunto hidráulico de la Pesquera del Tormes objeto de la presente Modificación.

10.16. Cumplimiento de la normativa en materia protección civil.

En relación con las afecciones en materia de protección civil, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL no 246, jueves 23 de diciembre de 2010).

Por parte de la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León se ha informado en otras ocasiones, que consultada la base de datos cartográfica disponible a nivel de municipio, Salamanca se encuentra afectada por los siguientes riesgos/peligrosidades:

- Riesgo de Inundaciones: Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010:
 - o Riesgo: Medio.
- Riesgo de Incendios Forestales: Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL). (Fuente DG del Medio Natural fecha de actualización cartográfica 20 de febrero de 2011):
 - o Riesgo Local: Moderado.
 - o Índice de Peligrosidad: Bajo.
- Riesgo por carretera y ferrocarril: Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL):
 - o Riesgo por carretera: Alto/Medio.
 - o Riesgo por ferrocarril: Medio/Bajo

En el caso que nos ocupa, ni las catalogaciones ni el cambio de calificación propuesta conlleva aumento o variaciones de ningún tipo de riesgo de los señalados anteriormente.

Por lo tanto, se considera que nos encontramos en el caso contemplado en el art. 12.1 de la Ley 4/2007, de ausencia de afección, al tratarse de una modificación de la vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca interior al casco urbano y de escasa relevancia en este aspecto por los usos previstos y por su menor superficie.



Ayuntamiento de Salamanca

NATURALES:	
► Inundaciones: (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	► Ley de Aguas RDL 1/2001 (Art 25.4) /RD 849/1986 Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Art 14).
► Incendios forestales.	► ORDEN MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.
► Sismos.	► REAL DECRETO 637/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: puentes (NCSP-07).
► Desprendimientos y movimientos de tierras.	► INSTITUTO TECNOLÓGICO GEOMINERO DE ESPAÑA — (1988): Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos. Ingeniería GeoAmbiental. Madrid. — (1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. Mº de Industria y Energía. Madrid.
► Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.	►
TECNOLÓGICOS:	
► Nucleares.	► Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
► Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	► REAL DECRETO 551/2006, de 5 de mayo, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.
► Almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESO o en otro tipo de establecimientos.	► Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan sometidas a la presente Ley todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes).

No obstante, se indica que la Pesquera de Tejares ha sido objeto de concesión a favor del Ayuntamiento de Salamanca, así como de autorización para la realización de las obras de su rehabilitación tras la rotura producida, como se ha indicado en el apartado 4.4 de la Memoria Vinculante.

Del mismo modo, este ámbito está alejado de zonas de carreteras y ferrocarriles. Sobre otros riesgos naturales como incendios forestales nos encontramos en una zona urbana consolidada de características naturales de ribera, y en cuanto a deslizamientos de terrenos, tampoco tiene influencia al no existir este riesgo en el subsuelo como se ha podido comprobar en la construcción de las edificaciones construidas en su entorno y por la propia condición de ribera del ámbito.

En cuanto al proyecto de la Norma Sismorresistente que define la peligrosidad sísmica del territorio nacional, analiza que en el territorio municipal de Salamanca los valores de aceleración sísmica son inferiores a 0,04 g. por lo que, no es necesario establecer medidas preventivas.

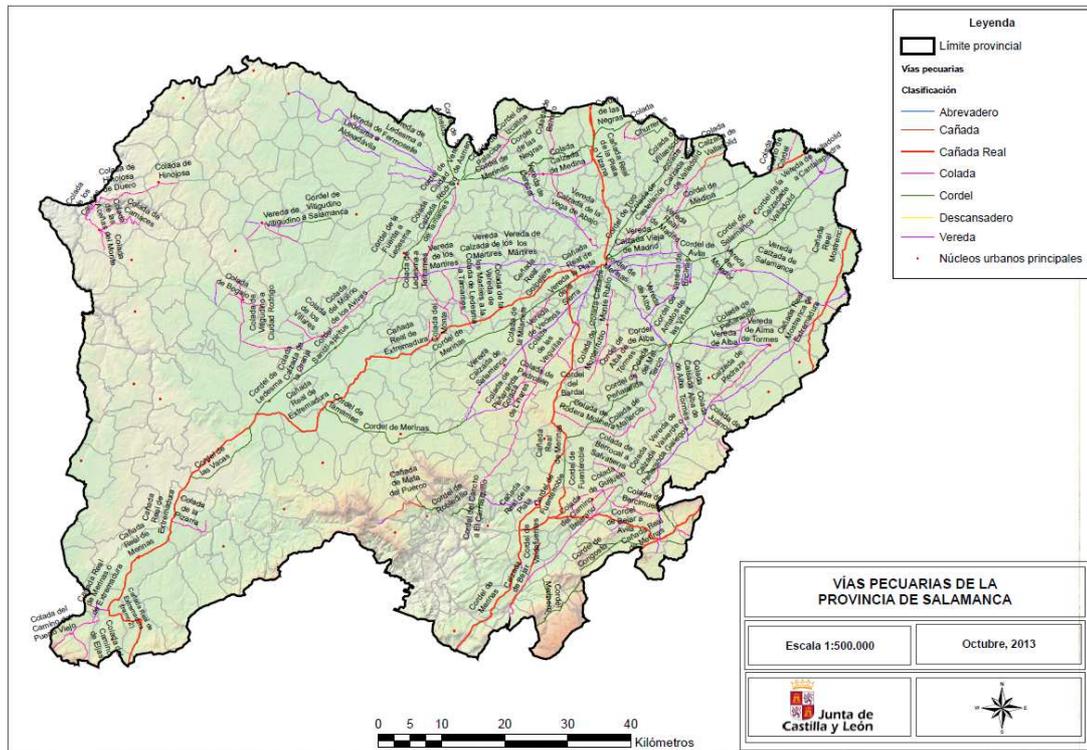
En cuanto a los riesgos tecnológicos, el ámbito se localiza alejado de centrales nucleares, y en cuanto al riesgo de accidentes derivados del transporte de mercancías peligrosas por carretera, el ámbito se encuentra igualmente separado de vías importantes de transporte. Asimismo, no existe almacenamiento de sustancias peligrosas por lo que, es claro que no se aumenta ni varían las condiciones existentes sobre los riesgos mencionados, y por su situación y pequeño ámbito no afecta al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.



En conclusión, se considera que las actuaciones contempladas en la presente MOD 15, no producen incremento o variación en la situación existente en los aspectos contemplados por la legislación de protección civil, existiendo en consecuencia ausencia de riesgo para las personas, los bienes y el medio ambiente, no siendo necesario adoptar ninguna medida correctora, por las propuestas que se formulan.

10.17. Afecciones a vías pecuarias.

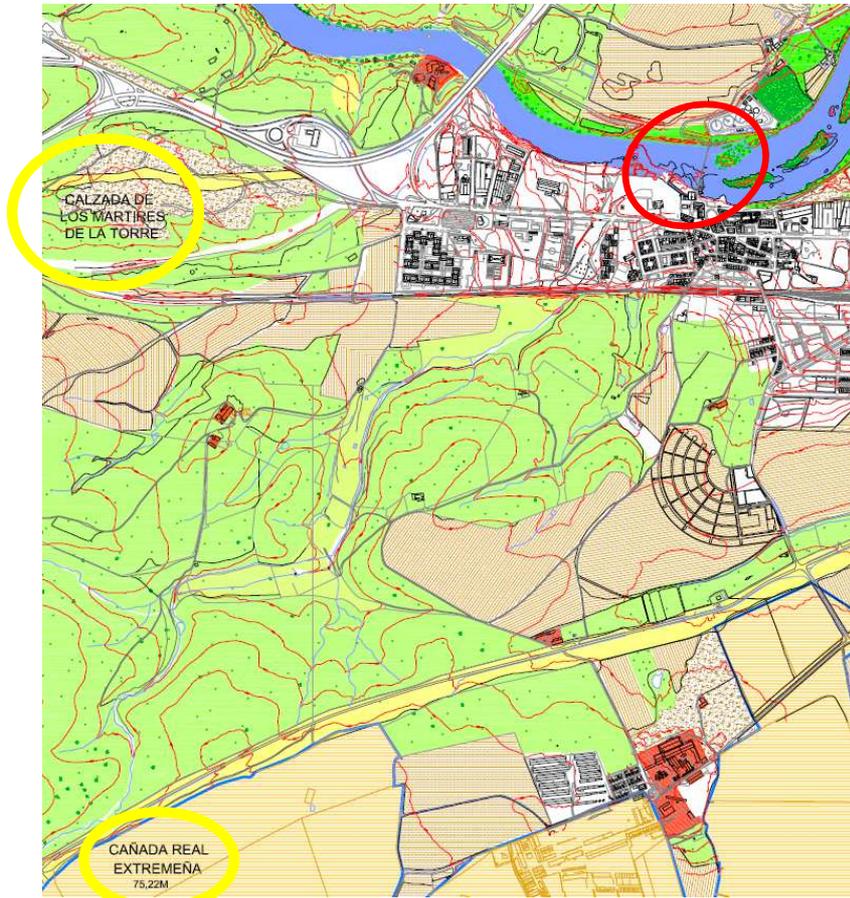
La ciudad de Salamanca se encuentra atravesada por diversas vías pecuarias, tal y como puede observarse en la siguiente imagen.



Existen tanto Cañadas, como Cordeles, Coladas o Veredas, destacando por su importancia la Cañada Real de la Plata o La Vizana, el Cordel de Toro o el de Medina.



municipal, tal y como puede observarse en la imagen siguiente del entorno del ámbito de la ordenación del presente documento.



Tal y como puede observarse en la imagen anterior, en el ámbito referido del denominado conjunto hidráulico de la Pesquera de Tejares, no existe ninguna vía pecuaria siendo las más próximas la Calzada de los Mártires de Torre y la Cañada Real extremeña situadas al oeste y sur respectivamente del ámbito de la MOD 15.

Debido a las propuestas de catalogación y calificación que realiza la MOD 15, y por encontrarse su ámbito en el casco urbano de Salamanca, no existe influencia alguna sobre las vías pecuarias que atraviesan la ciudad.

10.18. Dominio Público Hidráulico.

Como se ha indicado en el apartado 4.4 “Situación en cuanto al Dominio Público Hidráulico” de esta Memoria Vinculante, tanto la Pesquera de Tejares como la edificación de la Fábrica de la Luz se encuentran incluidas en la zona de Dominio Público Hidráulico (DHP), mientras que la edificación residencial del antiguo Molino de Tejares y su canal, se encuentran en la



Ayuntamiento de Salamanca

zona de avenidas de 100 años y de policía, todo ello según se desprende de la información del visor “Mírame” de la CHD.

En cuanto a la Pesquera de Tejares en el apartado 4.4 de esta MOD 15, se mencionan documentación incluida en el anejo 3 del Tomo II de la presente Memoria Vinculante, sobre concesión al Ayuntamiento de Salamanca para la ocupación del dominio público hidráulico con destino a actividades turísticas y recreativas en la pesquera de Tejares, reconociendo el valor cultural que se alegaba en la petición de concesión. Por todo ello, se considera que la catalogación que se propone en esta MOD 15 no tiene influencia ni en la concesión ni en los criterios que llevaron a su otorgamiento.

El mismo razonamiento puede seguirse tanto con el canal como con la edificación del antiguo Molino de Tejares que ya estaba catalogada en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, y por ello contó con los preceptivos informes favorables sectoriales.

En cuanto a la Fábrica de la Luz, señalar que, si bien en la citada planimetría figura dentro del DPH, la finca siempre ha estado inscrita a nombre de particulares, como puede observarse en los datos registrales de la finca 70.614 (antigua finca 849 de Tejares) con UTM 002400500TL73G0001ZK (ver apartado 9.1 de la presente memoria Vinculante), y donde se refleja su origen de segregaciones efectuadas de diversos elementos de los que constituían la finca que en su día fue de Fábrica de harinas, destinada posteriormente a lavadero y secadero de lanas y preparación de pieles de todas clases, y finalmente un central hidroeléctrica. Recientemente esta propiedad ha sido adquirida por el Ayuntamiento de Salamanca. Por lo tanto, posiblemente nos encontramos ante una situación similar a la edificación residencial del antiguo Molino de Tejares, al tratarse de una edificación construida en la ribera, y con altura suficiente sobre el cauce para permitir las funciones que históricamente ha tenido, siempre como propiedad privada debidamente registrada y catastrada.

Por otra parte, no nos encontramos ante la pretensión de una nueva construcción, sino ante la protección de una edificación existente, con antigüedad demostrada, y cuyos valores culturales y patrimoniales analizados detalladamente en esta MOD 15, nos llevan a proponer su inclusión en el Catálogo de Edificios de Interés de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

Del mismo modo, ya se ha manifestado que el Ayuntamiento de Salamanca, actual titular de la edificación, pretende continuar con un uso no residencial como es un equipamiento / centro de interpretación del Tormes que explique y fomente el mayor conocimiento del mismo, poniendo en valor tanto sus valores naturales como culturales.

Finalmente indicar que el Plan Especial de Protección del Río Tormes y Arroyo del Zurguén que fue aprobado definitivamente, ya contemplaba esta posibilidad de centro de interpretación del río Tormes en la edificación de la Fábrica de la Luz, habiendo sido informado favorablemente.



Por todo ello, podemos concluir que las propuestas que realiza esta MOD 15, resaltan los valores culturales y patrimoniales del Conjunto Hidráulico de la Pesquera de Tejares y los elementos que la integran, por lo entendemos que en base a lo dispuesto en la legislación vigente y criterios ya manifestados por la CHD en la obra de rehabilitación de la Pesquera de Tejares (ver apartado 4.4 de esta Memoria Vinculante), no existe ningún inconveniente para su aprobación respecto a esta legislación sectorial, **siendo obligatorio en cualquier caso, que cualquier obra que afecte a los elementos que se proponen catalogar, se debe solicitar la autorización administrativa previa del Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Duero).**

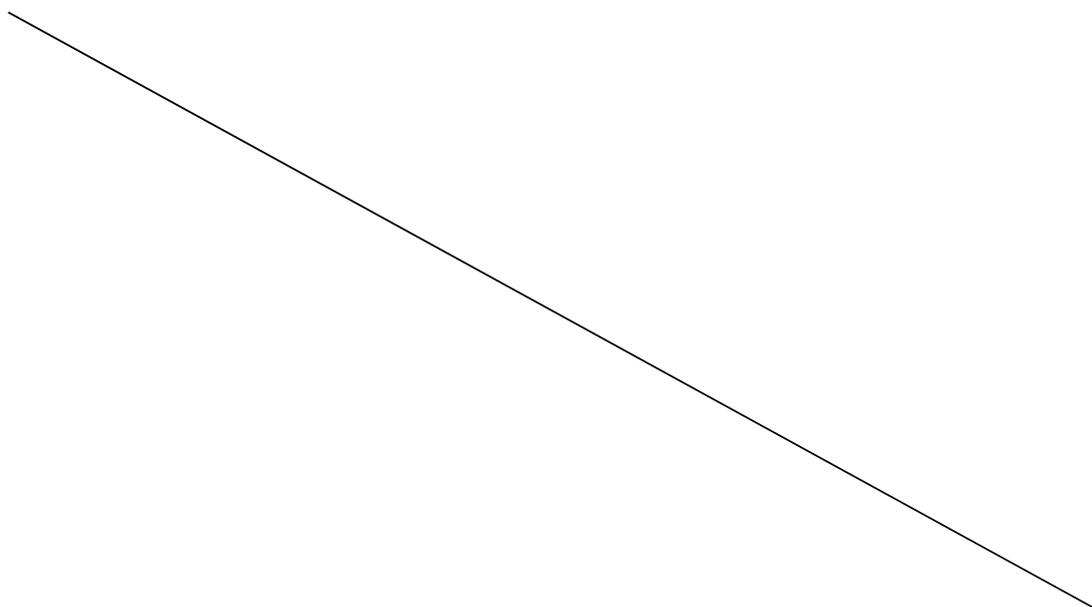
10.19. Afecciones por normativa de ruido.

El presente apartado pretende comprobar la situación acústica del ámbito. Este estudio permite además, determinar el impacto acústico existente en el ámbito, permitiendo si se desea, planificar con antelación acciones preventivas y correctivas (adecuación de los aislamientos de fachadas, empleo de asfaltos fonoabsorbentes...) que minimicen los efectos negativos que puedan detectar.

El principal foco de ruido es el tráfico rodado de la calle del Molino, y más al sur la Avda. de Juan Pablo II.

- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El área objeto de estudio se localiza en la zona suroeste de la ciudad, en el barrio de Tejares, junto a la calle del Molino y la ribera del río Tormes.





Ayuntamiento
de Salamanca



En la siguiente fotografía aérea se puede observar la localización exacta de la zona de estudio.





Ayuntamiento de Salamanca

- **NORMATIVA DE APLICACIÓN.**
 - o Directiva Europea 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental (DO nº L 189, de 18 de julio de 2002).
 - o Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
 - o Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
 - o Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
 - o Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
 - o Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, publicada en el BOP Núm. 223, de 18 de noviembre de 2004, con corrección de errores en el BOP Núm. 237, de 10 de diciembre de 2004, y modificaciones publicadas en BOP Núm. 101. 28 de mayo de 2.008, y BOP Núm. 112 de 13 de junio de 2012.
 - o Orden FYM/885/2014 de 6 de octubre que aprueba el Mapa Estratégico de Ruido del municipio de Salamanca.

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Castilla y León, establece los valores límites relacionados con los usos del suelo, y la Orden FYM/885/2014 de 6 de octubre que publica el Mapa Estratégico de Ruidos de Salamanca con el detalle las características que deben tener estos terrenos.

Los objetivos generales son: prevenir la contaminación acústica y su efecto sobre las personas y el medio ambiente y establecer los niveles, límites, sistemas, procedimientos e instrumentos de actuación necesarios para el control eficiente por parte de las administraciones públicas del cumplimiento de los objetivos de calidad en materia acústica.

El artículo 8 de ésta Ley define las áreas de sensibilidad acústica:

- TIPO I: Área de silencio.
- TIPO II: Área levemente ruidosa.
- TIPO III: Área tolerablemente ruidosa.
- TIPO IV: Área ruidosa.
- TIPO V: Área especialmente ruidosa.

Nuestro caso se incluye en un área tipo II, dado su uso dominante residencial, no siendo del tipo I ya que, aunque estemos en una zona de natural de ribera, se encuentra en una zona urbanizada.

En las áreas urbanizadas, situación existente, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores:



Tipo de área acústica		Índice de ruido dB(A)			
		L _d 7h – 19h	L _e 19h – 23h	L _n 23h – 7h	L _{den}
TIPO I	Área de Silencio	60	60	50	61
TIPO II	Área levemente ruidosa	65	65	55	66
TIPO III	Área tolerablemente ruidosa	70	70	65	73
	- Uso de oficinas o servicios y comercial. - Uso recreativo y espectáculos	73	73	63	74
TIPO IV	Área ruidosa	75	75	65	76
TIPO V	Área especialmente ruidosa	Sin determinar			

Valores límite de niveles sonoros ambientales (Ley 5/2009).

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Tabla 1. Objetivos de Calidad Acústicos (Real Decreto 1367/2007).

- **METODOLOGÍA.**

Para el presente análisis se parte del Mapa Estratégico de Ruidos y Planes de Acción en materia de contaminación acústica de la aglomeración del municipio de Salamanca publicado el 6 de Octubre de 2014. En la realización de dicho trabajo también se han seguido la metodología básica descrita en la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002 sobre evaluación y gestión del ruido ambiental; en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos que la desarrollan, en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, así como en el documento “Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Production of Associated on Noise Exposure”, elaborado por el grupo de trabajo de la Comisión Europea sobre evaluación de la exposición al ruido (WG-AEN).

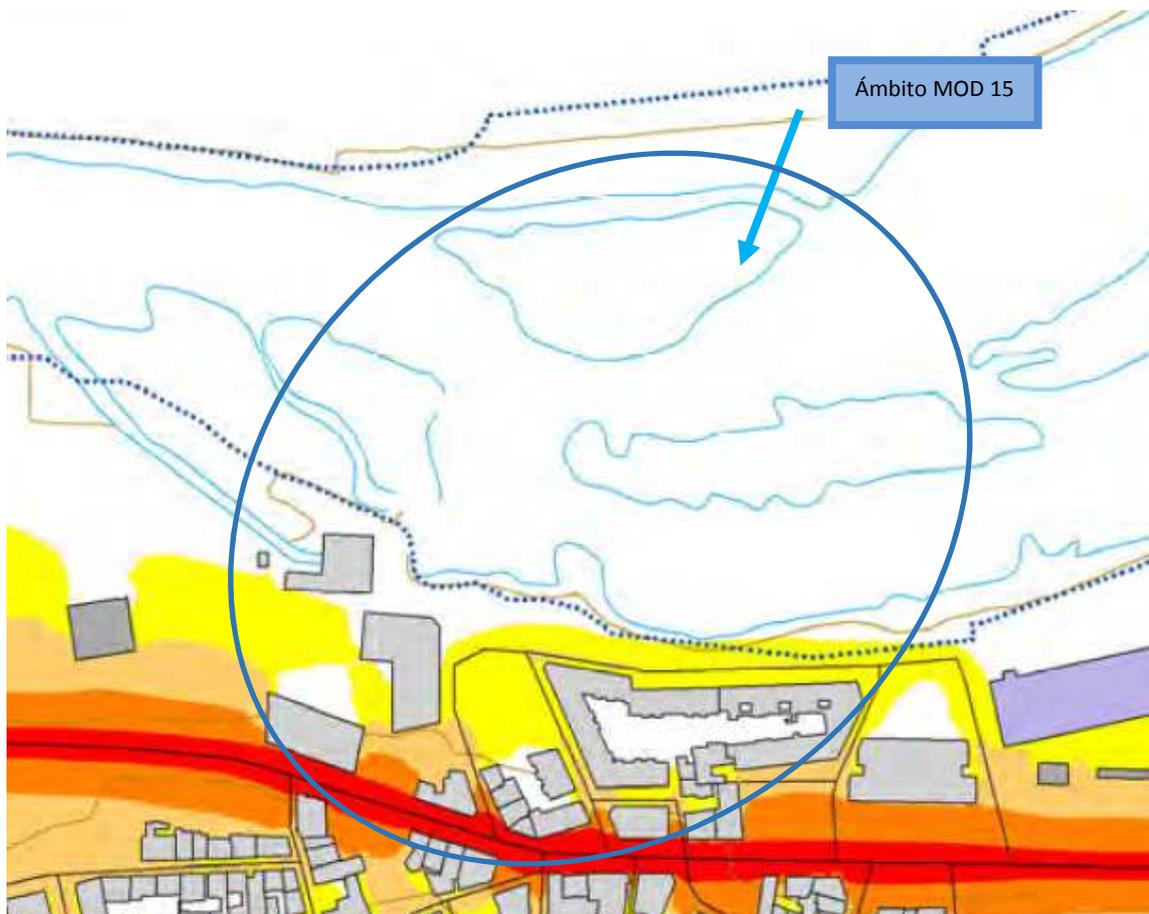


Ayuntamiento de Salamanca

- MAPAS DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

NIVELES SONOROS. PERIODO DÍA (Ld)

A continuación, se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo día (Ld), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.

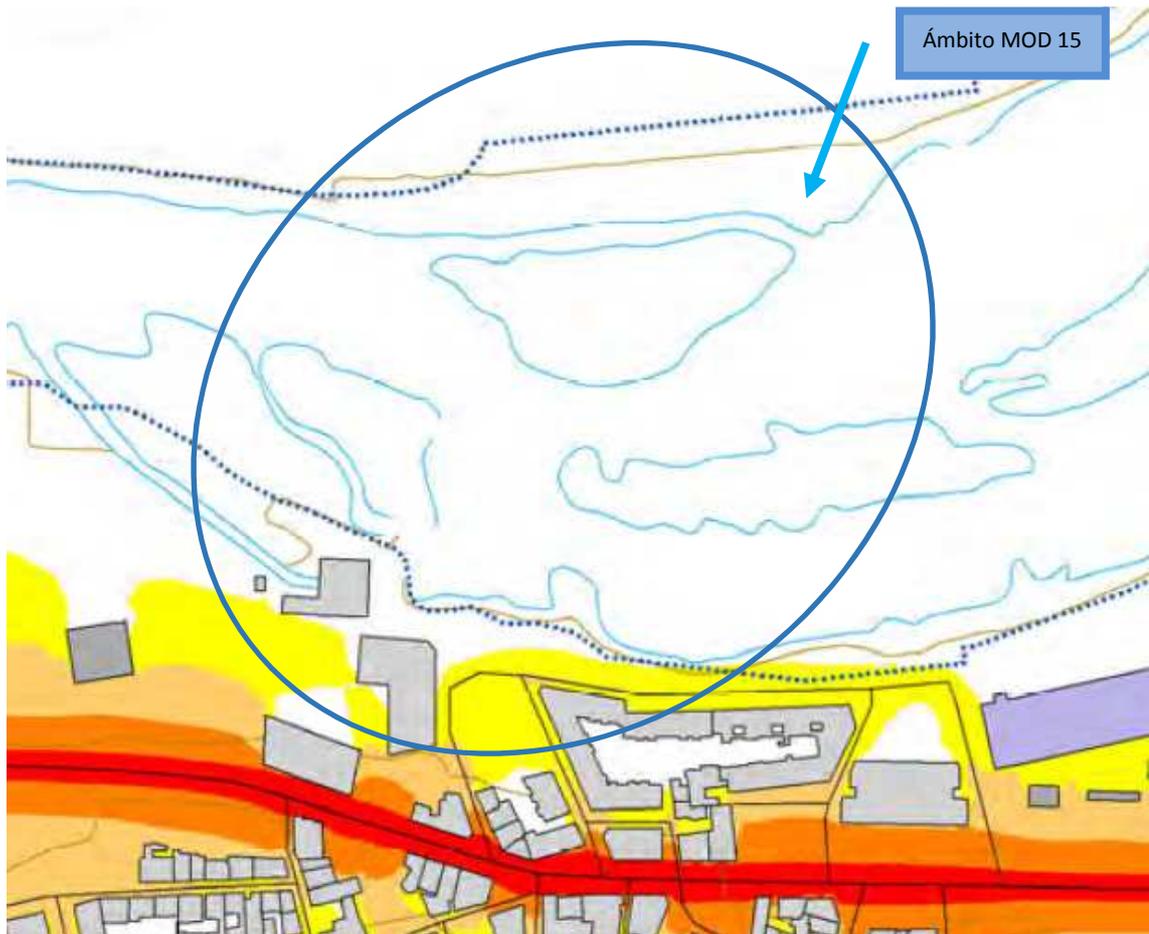




Ayuntamiento de Salamanca

NIVELES SONOROS. PERIODO TARDE (Le)

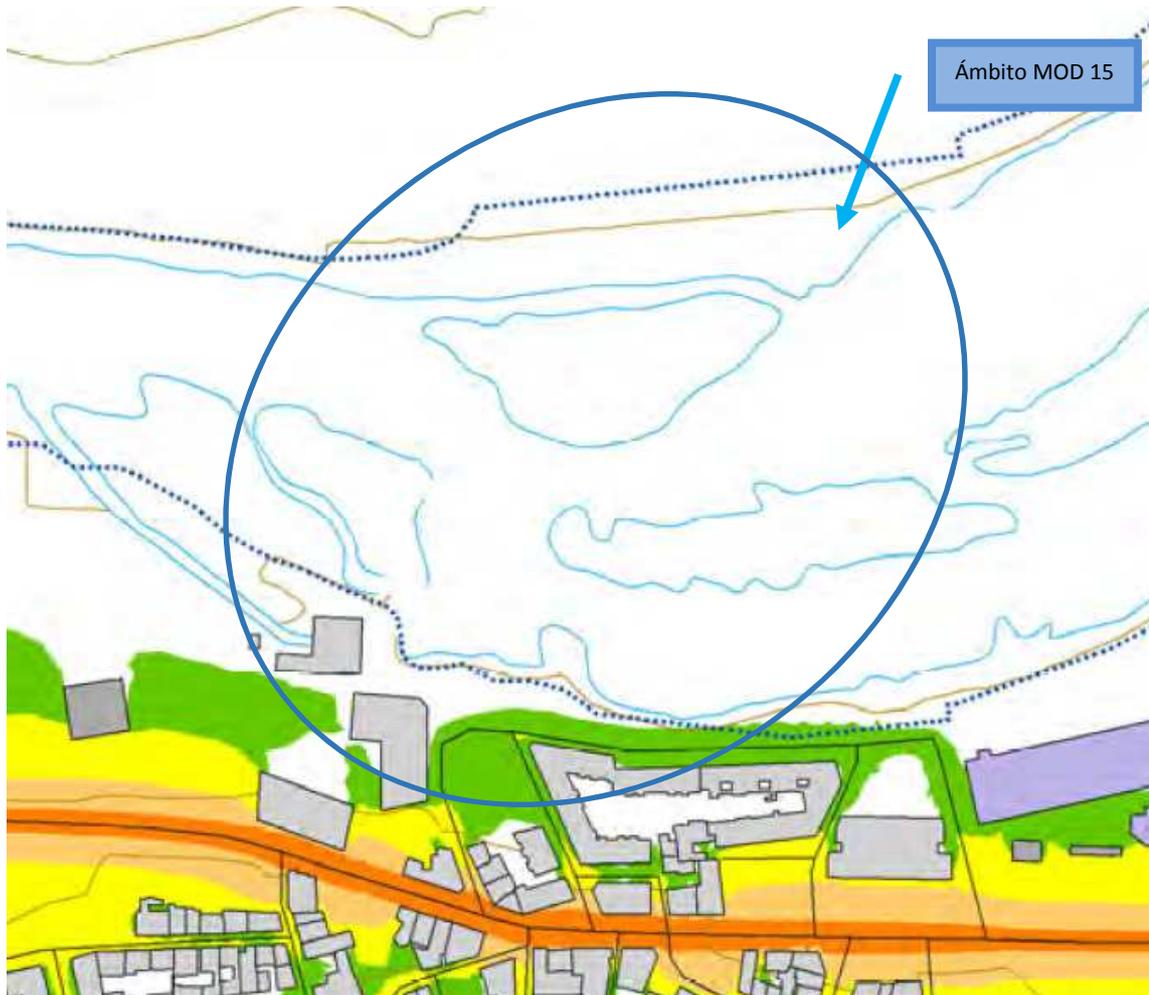
A continuación, se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo tarde (Le), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.





NIVELES SONOROS. PERIODO NOCHE (Ln).

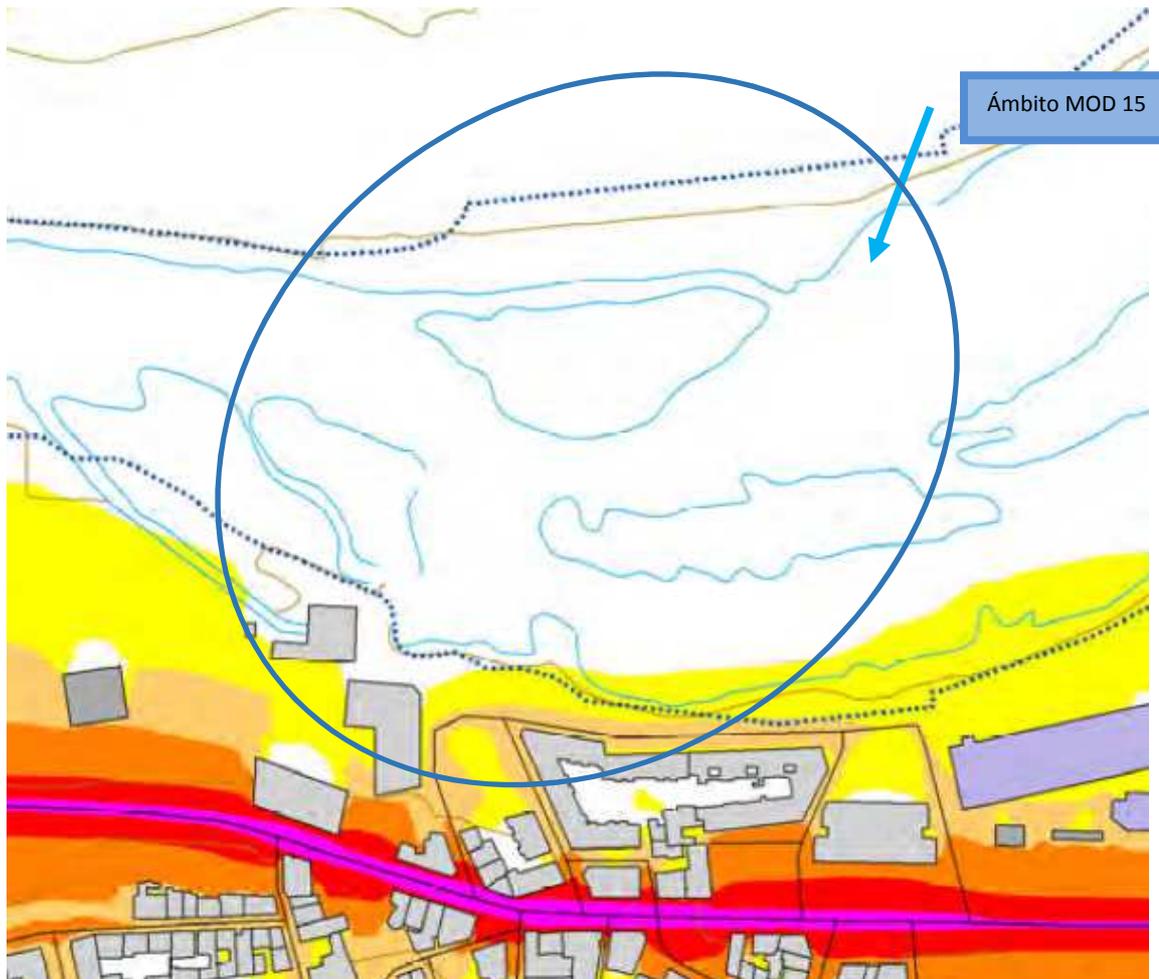
A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo noche (Ln), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 50 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.





NIVELES SONOROS. PERIODO 24 HORAS (Lden).

A continuación, se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo 24 horas (Lden), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



Por todo ello podemos concluir que la presente MOD 15 cumple los objetivos de calidad acústica y es compatible con la protección del medio ambiente sonoro, máxime cuando sus objetivos son la catalogación de elementos existentes y la resolución de un error del planeamiento otorgando la calificación de la Fábrica de la Luz a sistema local de equipamiento.



11. RESUMEN EJECUTIVO.

El art.112.c) exige que la Memoria Vinculante del PGOU debe incluir un “Resumen Ejecutivo”, expresivo de los siguientes extremos:

1º Los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración:

Como se ha indicado en la presente Memoria Vinculante, el ámbito concreto de la misma es el definido en el apartado 7 de la presente MOD 15, y en concreto su delimitación se corresponde con el conjunto de instalaciones relacionadas con el aprovechamiento productivo e industrial del río Tormes a su paso por el barrio de Tejares y que comprende la edificación existente situada en la calle del Molino (antigua Fábrica de la Luz), la Pesquera de Tejares, así como el antiguo molino (actual edificación residencial), junto a su canal e instalaciones accesorias. Es decir, la totalidad del ámbito de las antiguas instalaciones e infraestructuras existentes en esa ubicación y relacionadas con los diferentes aprovechamientos hidráulicos para fábrica de harinas y obtención de energía eléctrica.



Como ya sea comentado en el apartado 6 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 15, el objeto y alcance de la presente modificación es corregir el error material



Ayuntamiento de Salamanca

detectado en la calificación del edificación de la Fábrica de la Luz de titularidad municipal, que pasa a definirse como sistema local de equipamiento local, Grado 1º, así como la ampliación del Catálogo de Edificios de Interés (con la inclusión de la Fábrica de la Luz con nivel de protección Estructural), y el Catálogo Etnológico (con la inclusión de la protección de la Pesquera de Tejares, y canal del Molino de Tejares, junto con todos sus elementos accesorios e infraestructuras) que permitan proteger el conjunto etnológico y funcional de las instalaciones de aprovechamiento hidráulico de la Pesquera de Tejares.

2º En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

Dado el objeto de la presente MOD 15, y que la única edificación a la que se propone una nueva catalogación es la Fábrica de la Luz de titularidad municipal, no procede determinar ningún ámbito de suspensión de licencias, ya que esta titularidad municipal pública coincide con la promotora de la iniciativa de esta MOD 15, y por lo tanto, cualquier actuación que se desarrolle sobre esta edificación cumplirá las condiciones recogidas en la presente modificación.

12. Planos.

Dado que el art. 169 del R.U.C.yL. exige que se identifiquen las determinaciones que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto, indicando igualmente que la Modificación deberá contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se produzcan, es por lo que, a nivel gráfico, se incorpora en el Tomo III – Documentación Gráfica de la Memoria Vinculante de esta MOD 15, la siguiente documentación:

- Planos de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente que resultan modificados:
 - 4.3-OG (hoja 7337N) Catálogo de edificios, elementos y áreas protegidas. PGOU Enero 2007.
 - 07-OD (hoja 7337-N) Calificación urbanística. PGOU Enero 2007.
- Planos Modificados por la MOD 15 de los de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente:
 - 4.3-OG (hoja 7337N) Catálogo de edificios, elementos y áreas protegidas. Modificación nº 15 “Conjunto Etnológico Pesquera de Tejares” **Marzo 2020.**



- 07-OD (hoja 7337-N) Calificación urbanística. Modificación nº15 “Conjunto Etnológico Pesquera de Tejares”. **Marzo 2020.**

13. Resumen final.

A continuación, se reúnen a modo de resumen final datos, los principales cuadros y resumen de propuestas de modificación que realiza esta MOD 15 de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

13.1. Propiedad.

Se incluyen en el apartado 9.1 de esta Memoria Vinculante de la MOD 15, los siguientes datos:

- Finca registral: nº 70.614 (antigua finca 849 de Tejares).
- Parcela catastral: UTM 002400500TL73G0001ZK.
- Titular: Ayuntamiento de Salamanca.
- Anterior propietario: Iberdrola Generación, S.A.

13.2. Resumen de modificaciones a la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

La presente MOD 15 realiza las siguientes modificaciones a la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca:

1. Subsana el error material existente por la falta de calificación urbanística en la parcela de la Fábrica de la Luz de titularidad municipal, con las siguientes condiciones:
 - a. Se asigna una calificación de Sistema Local de Equipamiento, Grado 1º.
 - b. Será de aplicación a esta parcela la Ordenanza 13ª de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca con las siguientes excepciones que se reflejarán en su ficha de catálogo, al objeto de mantener la máxima protección volumétrica posible:
 - Art. 8.14.5: Retranqueos: No existirán más retranqueos que los existentes.
 - Art.8.14.9: Altura de la edificación y número máximo de plantas: Serán las existentes.



Ayuntamiento de Salamanca

- c. Esta corrección se recoge en el citado plano de calificación del suelo 07-OD (hoja 7337-N) Calificación urbanística. Modificación nº15 “Conjunto Etnológico Pesquera de Tejares”. Noviembre 2018, incluido en el Tomo III “Documentación gráfica”.
2. Se amplía el Catálogo de la Revisión – Adaptación del PGOU de Salamanca, en los siguientes elementos que conforman el conjunto hidráulico de la Pesquera de Tejares:
 - a. Catálogo de Edificios de Interés: Se incorpora una nueva ficha que recoja la protección estructural de la edificación de la Fábrica de la Luz (nueva ficha E-389 incluida en apartado 10.3.2.2. de la presente Memoria Vinculante).
 - b. Catálogo de Elementos Etnológicos: Se incorporan dos nuevas fichas que recojan las protecciones a la Pesquera de Tejares y canal del antiguo molino de Tejares (hoy edificación residencial catalogada ficha E-002 de la vigente Revisión – Adaptación del PGOU de Salamanca). Nuevas fichas EE-10 y EE-11 incluidas en el apartado 10.3.2.2. de la presente Memoria Vinculante).
 - c. Todas estas nuevas fichas, incluyen no solamente las edificaciones e infraestructuras principales mencionadas, sino también los demás elementos asociados del Conjunto Hidráulico de la Pesquera de Tejares y necesarios para su anterior funcionamiento.
 - d. Estas nuevas catalogaciones supondrán además de la generación de las nuevas fichas correspondientes, la modificación del plano 4.3-OG (hoja 7337N) Catálogo de edificios, elementos y áreas protegidas. Modificación nº 15 “Conjunto Etnológico Pesquera de Tejares” Noviembre 2018, incluido en el Tomo III “Documentación Gráfica” de la presente MOD 15.

En Salamanca a Marzo de 2020.

EL ARQUITECTO DEL P.M.V.U..

EL ARQUEÓLOGO MUNICIPAL.

Fdo.: Eugenio Corcho Bragado.

Fdo.: Carlos Macarro Alcalde.

