

**ESTUDIO de DETALLE de la manzana C del PP del sector  
UU-2 "El Soto" UR-3R asumido por el  
PGOU de ALDEATEJADA**

**Punto 2.5.4 Unidades Mínimas de Proyecto de las Condiciones de Edificación y de las condiciones de Fondo Edificable y geometría de las parcelas C.16 y C.17 en la manzana C del sector UU-2 "El Soto"**

**Según el Art. 131.a) del RUCyL y el punto 2.7 del PP**

Texto refundido para Aprobación Definitiva

**PROMOTOR:** RESIDENCIALES EL SOTO, S.L.  
**SITUACION:** Manzana C del sector UU-2 del PGOU de Aldeatejada.  
**FECHA:** FEBRERO 2019  
**ARQUITECTO:** D. Avelino Álvarez Rodríguez

## **ESTUDIO DE DETALLE DEL PGOU DE ALDEATEJADA**

### **INDICE**

#### **1.- MEMORIA VINCULANTE**

- 1.1.- INTRODUCCIÓN
- 1.2.- ANTECEDENTES
  - 1.2.1.- TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO
- 1.5.- INFORMACIÓN URBANISTICA
- 1.6.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.7.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.8.- ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA LEGISLACIÓN VIGENTE
- 1.9.- TRAMITACIÓN

#### **2.- PLANOS**

Plano ED-1 serie 5 respecto la parcela C del PP del sector UU-2 "El Soto" - ACTUAL

Plano ED-2 serie 5 respecto la parcela C del PP del sector UU-2 "El Soto" - PROPUESTA

## **1.- MEMORIA VINCULANTE.**

### **1.1.- INTRODUCCIÓN**

Se redacta el presente Proyecto de Estudio de Detalle del PP del sector UU-2 El Soto UR-3R asumido por el PGOU de Aldeatejada de iniciativa privada, por encargo de RESIDENCIALES EL SOTO, S.L.

Se considera necesario dar trámite a este documento con objeto de **modificar el punto 2.5.4. Unidades Mínimas de Proyecto** de las Condiciones de Edificación, las condiciones de **Fondo Edificable** y la **geometría de las parcelas C-16 y C-17** de la manzana C del PP del sector UU-2 el Soto UR-3R. Con este fin, el arquitecto que suscribe, procede a la redacción de este Estudio de Detalle.

La propuesta de modificar el punto 2.5.4. y las condiciones de Fondo Edificable y la geometría de las parcelas C-16 y C-17 de la manzana C, se propone mediante el Estudio de Detalle del PP del sector UU-2 El Soto UR-3R de Aldeatejada.

Estudio de Detalle que se ajustara a las Condiciones de Localización punto 2.7. del PP del sector UU-2 "El Soto" UR-3R asumido por el PGOU de Aldeatejada y a lo dispuesto en el Art.45.1.a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 abril y todas sus modificaciones hasta la Ley 17/2008, (LUCyL, a partir de ahora) y al Art.131.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de Enero y todas sus modificaciones hasta el Decreto 45/2009, (RUCyL, a partir de ahora).

### **1.2.- ANTECEDENTES**

El municipio de Aldeatejada está situado al Suroeste de Salamanca, a tan sólo 3 Km de distancia, cuenta con una superficie 32,79 Km<sup>2</sup> (3.279 Ha) que se encuentran por encima de los 790 m. de altitud sobre el nivel del mar.

Su principal actividad económica es la agricultura y la ganadería.

Limita con ocho términos municipales:

Al Norte:..... Salamanca.

Al Este: ..... Las Torres, Miranda de Azan y Mozarbez.

Al Sur:..... Cilleros el Hondo, San Pedro de Rozados y Barbadillo.

Al Oeste:.....Barbadillo con Carrascal de Barregas.

**La zona afectada** por el Estudio de Detalle son las manzanas no edificadas o sin proyecto del sector UU-2 de "El Soto", por tanto, la modificación solo afecta a la manzana C en cuanto al punto 2.5.4. que se quiere modificar. Respecto del resto de las condiciones que se quieren modificar solo serían aplicables a la manzana C.

En la actualidad el municipio de Aldeatejada dispone de Plan General aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el 31/07/2007 y publicadas en el BOCyL del 04/10/2007 que asume el PP del sector UU-2 El Soto UR-3R.

El PP del sector UU-2 El Soto UR-3R se aprobó por acuerdo de la CTU de Salamanca el 31/03/1998. El proyecto de reparcelación y de urbanización aprobado definitivamente el 21/08/1998.

Desde las aprobaciones de estos instrumentos urbanísticos se han aprobado 3 Modificaciones del PG, una modificación del PP SUD-6 anulada posteriormente por una sentencia y la modificación del PP SUD-3.

### **1.2.1.- TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

El Estudio de Detalle fué aprobado inicialmente por Acuerdo del Pleno de fecha 5 de septiembre de 2018, y ha sido sometido a información pública durante el plazo de un mes tras la publicación del acuerdo plenario en el Boletín Oficial de Castilla y León N.º178 de fecha 13 septiembre de 2018, sin recibirse alegaciones.

Respecto los informes sectoriales, se han solicitado diferentes informes sectoriales con anterioridad a su aprobación y estos han sido recibidos y registrados en el Ayuntamiento:

**Informe de la Subdelegación del Gobierno de Salamanca, Dependencia Provincial de Industria y Energía, emitido el 8/08/14.** Informa que el Estudio de Detalle no afecta a la Infraestructura energética básica.

**Informe de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Agencia de Protección Civil, emitido el 14/08/18.** El Estudio de Detalle entendemos que no requiere un Análisis de Riesgos específico, ya que no cambia la situación actual del municipio.

**Informe del Servicio Territorial de Fomento (Sección de Urbanismo y Ordenación del Territorio), emitido el 17/08/18.** Se informa que procede continuar con la tramitación del Estudio de Detalle.

**Informe del Ministerio para la Transición Ecológica. Confederación Hidrográfica del Duero, emitido el 10/09/18.** Informa favorablemente el Estudio de Detalle.

**Informe del Servicio Territorial de Fomento (Sección de Conservación y Explotación de Carreteras), emitido el 13/09/14.** Se informa que el Estudio de Detalle se encuentra fuera de la zona de uso y defensa de la Red de carreteras de la JCyL.

**Informe del Servicio Territorial de Cultura. Acuerdo de la CTPC en sesión celebrada el 27/09/18.** Se informa favorablemente el Estudio de detalle con la prescripción de que cualquier intervención en la mitad Sur de la manzana C deberá ser autorizada por la CTPC.

**\* El documento del Estudio de Detalle no ha necesitado modificarse para la adaptación de los informes recibidos.**

### **1.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

La propiedad con el Estudio de detalle tiene intención de modificar la condición de realizar un proyecto básico que recoja la banda completa de adosados en las manzanas del sector UU-2 que permita realizar adosados a los que hace referencia el punto 2.5.4.

También considera importante incluir en la propuesta la modificación de las condiciones de Fondo Edificable y la geometría de las parcelas C-16 y C-17 de la manzana C del PP del sector UU-2 El Soto UR-3R.

#### **1.4.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO**

**La zona afectada** por el Estudio de Detalle son las manzanas no edificadas o sin proyecto del sector UU-2 de "El Soto", por tanto, la modificación solo afecta a la manzana C en cuanto al punto 2.5.4. que se quiere modificar. Respecto del resto de las condiciones que se quieren modificar solo serían aplicables a la manzana C.

La propiedad con este Estudio de Detalle tiene intención de modificar la condición de realizar un proyecto básico que recoja la banda completa de adosados en las manzanas del sector UU-2 y las condiciones de edificación (Fondo Edificable y geometría de las parcelas C-16 y C-17) en la manzana C.

Por tanto, solo será afectada la manzana C.

##### **Informes sectoriales necesarios:**

Teniendo en cuenta la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de Abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Para el planeamiento de desarrollo debe cumplirse el Artículo 4, debiéndose solicitar los siguientes informes:

1. Al Servicio Territorial de Medio Ambiente, sobre vías pecuarias. Se ve afectada por vía pecuaria.
2. Al Servicio Territorial de Fomento, sobre la carretera CL-512.
3. A la Agencia de Protección Civil.

No es necesario solicitar informe al Ministerio de Industria, Energía y Turismo porque la zona del Estudio de Detalle no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicación.

Y como dice el punto a) del artículo 6, el Ayuntamiento puede solicitar cualesquiera otros informes que entienda convenientes para resolver sobre el expediente de que se trate, en función de las circunstancias particulares del caso.

## 1.5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Aldeatejada posee Plan General aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el 31/07/2007 y publicadas en el BOCyL del 04/10/2007 que asume el PP del sector UU-2 El Soto UR-3R.

El PP del sector UU-2 El Soto UR-3R se aprobó por acuerdo de la CTU de Salamanca el 31/03/1998. El proyecto de reparcelación y de urbanización aprobado definitivamente el 21/08/1998.

### Punto 2.5.4. de las Condiciones de edificación que se pretende modificar.

**Actual:**

#### **"2.5.4. Unidades Mínimas de Proyecto.**

*Las parcelas con tipología de vivienda unifamiliar adosada, pertenecientes a las manzanas A, B, C, E y F, se constituirán como unidades mínimas de proyecto, de forma que no pueda otorgarse licencias de edificación individualizada a cada parcela, sino que será necesario el desarrollo de al menos un proyecto básico de cada banda de adosados, aun cuando su ejecución pueda realizarse por fases."*

**Propuesta:**

#### **"2.5.4. Unidades Mínimas de Proyecto.**

*Las parcelas con tipología de vivienda unifamiliar adosada, pertenecientes a las manzanas A, B, C, E y F, se constituirán como unidades mínimas de proyecto, de forma que no pueda otorgarse licencias de edificación individualizada a cada parcela, sino que será necesario el desarrollo de al menos unos estudios previos de cada banda de adosados completa, aun cuando su ejecución pueda realizarse por unidades mínimas de tres adosados."*

**Se modificarán las Fichas Urbanísticas N°4 y N°6, para adaptarlas a las condiciones de movimiento de la edificación que se incluyen en el plano PO serie 5 de Ordenación Detallada del Suelo Urbano Consolidado que modifica la manzana C que nos afecta.**

**La Modificación en la Ficha Urbanística N°4** consistirá en poner para el Fondo Edificable Máximo, la preposición "entre" para que pudiésemos incluir 18,00 m de fondo edificable en las parcelas que nos afectan y que hemos modificado en el plano PO serie 5 de Ordenación Detallada.

<b>FONDO EDIFICABLE MÁXIMO</b>	Según condiciones de localización plano PO serie 5 En general <b>entre</b> 20,00 y 15,00 m desde los 6,00 m. frente vía pública.
--------------------------------	---

**La Modificación en la Ficha Urbanística N°6** consistirá en poner en las Condiciones Específicas que el Fondo Edificable Máximo de esta ficha solo aplicable a la manzana C que nos afectan y que se adaptará al plano modificado PO serie 5 de Ordenación Detallada.

<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS:</b>	<b>Para la manzana C</b> <b>Según condiciones de localización plano modificado PO serie 5 para la manzana C.</b> <b>El Fondo Edificable será de 20,00 m desde los 6,00 m de retranqueo frente la vía pública.</b>
---------------------------------	---

**Y se modifica la geometría de las parcelas C-16 y C-17** para que cumpliendo con la Disposición Adicional Tercera del PGOU de Aldeatejada puedan realizar dos viviendas por parcela, ya que con la nueva disposición sobrepasarían los 950 m<sup>2</sup> de parcela mínima en las dos parcelas afectadas.

## **1.6.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El Estudio de Detalle consiste en tres partes bien diferenciadas:

1. Modificar la condición de realizar un proyecto básico que recoja la banda completa de adosados en las manzanas del sector UU-2 que permita realizar adosados a los que hace referencia el punto 2.5.4. que queremos modificar.
2. Modificar la condición de Fondo Edificable en la manzana C del PP del sector UU-2 El Soto UR-3R.
3. Modificar la geometría de las parcelas C-16 y C-17 de la manzana C del PP del sector UU-2 El Soto UR-3R.

**La zona afectada** por el Estudio de Detalle son las manzanas no edificadas o sin proyecto del sector UU-2 de "El Soto", por tanto, la modificación solo afecta a la manzana C en cuanto al punto 2.5.4. que se quiere modificar. Respecto del resto de las condiciones que se quieren modificar solo serían aplicables a la manzana C.

La propiedad con este Estudio de Detalle tiene intención de modificar la condición de realizar un proyecto básico que recoja la banda completa de adosados en las manzanas del sector UU-2 y las condiciones de edificación (Fondo Edificable y geometría de las parcelas C-16 y C-17) en la manzana C.

Por tanto, solo será afectada la manzana C.

## **- SITUACIÓN ACTUAL y SITUACIÓN PROPUESTA**

**Del PP del sector UU-2 "El Soto" Ur-3R que se alteran en este ESTUDIO de DETALLE.**

### **- SITUACIÓN ACTUAL**

#### **2.5.4. Unidades Mínimas de Proyecto.**

Las parcelas con tipología de vivienda unifamiliar adosada, pertenecientes a las manzanas A, B, C, E y F, se constituirán como unidades mínimas de proyecto, de forma que no pueda otorgarse licencias de edificación individualizada a cada parcela, sino que será necesario el desarrollo de al menos un proyecto básico de cada banda de adosados, aun cuando su ejecución pueda realizarse por fases.

### **- PROPUESTA**

**Se pone en rojo la parte modificada del texto, 2.5.4. Unidades Mínimas de Proyecto.**

#### **2.5.4. Unidades Mínimas de Proyecto.**

Las parcelas con tipología de vivienda unifamiliar adosada, pertenecientes a las manzanas A, B, C, E y F, se constituirán como unidades mínimas de proyecto, de forma que no pueda otorgarse licencias de edificación individualizada a cada parcela, sino que será necesario el desarrollo de al menos **unos estudios previos de cada banda de adosados completa, aun cuando su ejecución pueda realizarse por unidades mínimas de tres adosados.**

**- SITUACIÓN ACTUAL**

<b>FICHA URBANÍSTICA Nº4</b>			
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>		<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b> Planeamiento asumido SECTOR Ur3R "El Soto" Plan Parcial AD 31/03/98 Proyecto de Reparcelación y Urbanización AD 21/08/98	<b>CATEGORIA</b> Residencial <b>RU2</b>
<b>CALIFICACIÓN URBANÍSTICA</b>		Unidad Urbana 2 UU2	
<b>TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN</b>		Vivienda Unifamiliar Aislada	
<b>PARCELA MÍNIMA</b>		850 m2	
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b>		Según condiciones de localización plano PO serie 5	
<b>RETRANQUEOS MÍNIMOS</b>		Según condiciones de localización plano PO serie 5 En general 6,00 m frente vía pública y 3,00 m linderos laterales.	
<b>FONDO EDIFICABLE MÁXIMO</b>		Según condiciones de localización plano PO serie 5 En general 20,00 y 15,00 m desde los 6,00 m. frente vía pública.	
<b>ALTURA MÁXIMA</b>		7 m	
<b>Nº DE PLANTAS</b>		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 40%	
<b>PATIOS</b>		Según Normativa artículo 121	
<b>VUELOS</b>	<b>Abiertos</b>	Según Normativa artículos 109 y 112 Respecto a límites retranqueo se autoriza vuelo máximo 1,00 m.	
	<b>Cerrados</b>	Según Normativa artículos 109 y 112 No se permiten cuerpos volados sobre alineaciones de parcela.	
<b>EDIFICABILIDAD</b>		0,30 m2/m2	
<b>USOS:</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	<b>TIPO USO</b>	<b>CATEGORIA</b>
		Residencial	Unifamiliar Aislada
	<b>COMPATIBLES</b>	Garaje aparcamiento Comercial Equipamiento	
<b>CONDICIONES ESPECIFICAS:</b>			
<b>OBSERVACIONES:</b>			



<b>FICHA URBANÍSTICA Nº6</b>			
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>		<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b> Planeamiento asumido SECTOR Ur3R "El Soto" Plan Parcial AD 31/03/98 Proyecto de Reparcelación y Urbanización AD 21/08/98	<b>CATEGORIA</b> Residencial <b>RU4</b>
<b>CALIFICACIÓN URBANÍSTICA</b>		Unidad Urbana 2 UU2	
<b>TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN</b>		Vivienda Unifamiliar Adosada	
<b>PARCELA MÍNIMA</b>		250 m <sup>2</sup>	
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b>		Según condiciones de localización plano PO serie 5	
<b>RETRANQUEOS MÍNIMOS</b>		Según condiciones de localización plano PO serie 5 En general 6,00 m frente vía pública y no existe en laterales.	
<b>FONDO EDIFICABLE MÁXIMO</b>		Según condiciones de localización plano PO serie 5 En general entre 12,00 y 9,00 m desde 6,00 frente vía pública.	
<b>ALTURA MÁXIMA</b>		7 m Cumbrera ≤ 3,50 m desde parte baja forjado techo última planta.	
<b>Nº DE PLANTAS</b>		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 40%	
<b>PATIOS</b>		Según Normativa artículo 121	
<b>VUELOS</b>	<b>Abiertos</b>	Según Normativa artículos 109 y 112 Respecto a límites retranqueo se autoriza vuelo máximo 1,00 m.	
	<b>Cerrados</b>	Según Normativa artículos 109 y 112 No se permiten cuerpos volados sobre alineaciones de parcela.	
<b>EDIFICABILIDAD</b>		0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>USOS:</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	<b>TIPO USO</b>	<b>CATEGORIA</b>
		Residencial	Unifamiliar Adosada
	<b>COMPATIBLES</b>	Garaje aparcamiento Comercial Equipamiento	
<b>CONDICIONES ESPECIFICAS:</b>			
<b>OBSERVACIONES:</b>			

## PROPUESTA

La Ficha Nº6 afectadas, se pone en claro la parte modificada de las fichas.

<b>FICHA URBANÍSTICA Nº4</b>			
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>		<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b> Planeamiento asumido SECTOR Ur3R "El Soto" Plan Parcial AD 31/03/98 Proyecto de Reparcelación y Urbanización AD 21/08/98	<b>CATEGORIA</b> Residencial <b>RU2</b>
<b>CALIFICACIÓN URBANÍSTICA</b>		Unidad Urbana 2 UU2	
<b>TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN</b>		Vivienda Unifamiliar Aislada	
<b>PARCELA MÍNIMA</b>		850 m2	
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b>		Según condiciones de localización plano PO serie 5	
<b>RETRANQUEOS MÍNIMOS</b>		Según condiciones de localización plano PO serie 5 En general 6,00 m frente vía pública y 3,00 m linderos laterales.	
<b>FONDO EDIFICABLE MÁXIMO</b>		Según condiciones de localización plano PO serie 5 En general <b>entre</b> 20,00 y 15,00 m desde los 6,00 m. frente vía pública.	
<b>ALTURA MÁXIMA</b>		7 m	
<b>Nº DE PLANTAS</b>		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 40%	
<b>PATIOS</b>		Según Normativa artículo 121	
<b>VUELOS</b>	<b>Abiertos</b>	Según Normativa artículos 109 y 112 Respecto a límites retranqueo se autoriza vuelo máximo 1,00 m.	
	<b>Cerrados</b>	Según Normativa artículos 109 y 112 No se permiten cuerpos volados sobre alineaciones de parcela.	
<b>EDIFICABILIDAD</b>		0,30 m2/m2	
<b>USOS:</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	<b>TIPO USO</b>	<b>CATEGORIA</b>
		Residencial	Unifamiliar Aislada
	<b>COMPATIBLES</b>	Garaje aparcamiento Comercial Equipamiento	
<b>CONDICIONES ESPECIFICAS:</b>			
<b>OBSERVACIONES:</b>			

<b>FICHA URBANÍSTICA Nº6</b>			
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>		<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b> Planeamiento asumido SECTOR Ur3R "El Soto" Plan Parcial AD 31/03/98 Proyecto de Reparcelación y Urbanización AD 21/08/98	<b>CATEGORIA</b> Residencial <b>RU4</b>
<b>CALIFICACIÓN URBANÍSTICA</b>		Unidad Urbana 2 UU2	
<b>TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN</b>		Vivienda Unifamiliar Adosada	
<b>PARCELA MÍNIMA</b>		250 m2	
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b>		Según condiciones de localización plano PO serie 5	
<b>RETRANQUEOS MÍNIMOS</b>		Según condiciones de localización plano PO serie 5 En general 6,00 m frente vía pública y no existe en laterales.	
<b>FONDO EDIFICABLE MÁXIMO</b>		Según condiciones de localización plano PO serie 5 En general entre 12,00 y 9,00 m desde 6,00 frente vía pública.	
<b>ALTURA MÁXIMA</b>		7 m Cumbreira ≤ 3,50 m desde parte baja forjado techo última planta.	
<b>Nº DE PLANTAS</b>		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 40%	
<b>PATIOS</b>		Según Normativa artículo 121	
<b>VUELOS</b>	<b>Abiertos</b>	Según Normativa artículos 109 y 112 Respecto a límites retranqueo se autoriza vuelo máximo 1,00 m.	
	<b>Cerrados</b>	Según Normativa artículos 109 y 112 No se permiten cuerpos volados sobre alineaciones de parcela.	
<b>EDIFICABILIDAD</b>		0,80 m2/m2	
<b>USOS:</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	<b>TIPO USO</b>	<b>CATEGORIA</b>
		Residencial	Unifamiliar Adosada
	<b>COMPATIBLES</b>	Garaje aparcamiento Comercial Equipamiento	
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS:</b> <b>Para la manzana C</b> Según condiciones de localización plano modificado PO serie 5 para la manzana C. El Fondo Edificable será de 20,00 m desde los 6,00 m de retranqueo frente la vía pública.			
<b>OBSERVACIONES:</b>			

### 1.7.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La Urbanización de "El Soto" se encuentra en el acceso del casco antiguo de Aldeatejada hacia el Noroeste, es una urbanización con casi 20 años de desarrollo desde la aprobación definitiva del PP el 31 de marzo de 1998, tiene una consolidación de un 70% y su desarrollo coincidió con la crisis dejando varias bolsas de solares sin edificar.

Los promotores de esta modificación son parte de la propiedad que poseen parte de los solares afectados por esta condición de realizar un proyecto básico que recoja la banda completa de adosados. Se tiene intención de continuar con el desarrollo pero esta condición está echando atrás al desarrollo en la manzana C en el cual hay dos filas de 13 adosados que se pretenden realizar por fases de tres o cuatro adosados a la vez sin implicarse en el desarrollo de todos los adosados que implica un considerable aporte económico. La elección de elegir tres viviendas mínimo es debido a la condición de no confundir con pareados y ser la mínima cantidad para considerarse adosados.

Otro condicionante importante es la posibilidad de desarrollar la edificabilidad en una sola planta o dos y para ello es necesario que la zona de edificación de ocupación de la parcela sea más grande, por ello se modifica el fondo edificable de la manzana C en las condiciones de localización del plano PO serie 5.

También la necesidad de desarrollar la rampa de acceso a un posible garaje en sótano, en las condiciones actuales solo pueden actuar en 18 m. menos 4 m. de meseta de acceso. Esto hace que la rampa ocupe gran parte de la superficie de la planta baja, por ello se pide ampliar el fondo de edificación.

Y por último, se modifica la geometría de las parcelas C-16 y C-17 que en la actualidad tienen una superficie de: C-16 = 868 m<sup>2</sup> y C-17 = 1.080 m<sup>2</sup>, con una superficie total de 1.948 m<sup>2</sup>.

Y pasarlas a una superficie de: C-16 = 958 m<sup>2</sup> y C-17 = 990 m<sup>2</sup>, con una superficie total de 1.948 m<sup>2</sup>.

Con esta nueva disposición se podrá realizar dos viviendas en cada parcela, porque se cumpliría con la Disposición Adicional Tercera del PGOU, que dice:

*"a) En la unidad UU-2 y SUA-1 se permitirán 2 viviendas por parcela con unidad de edificación en las parcelas de edificación aislada de más de 950 m<sup>2</sup>, existen 42 parcelas. Por tanto se aumentará 42 viviendas en 29,83 Ha es decir 1,41 viviendas por Ha pasando de 12 viviendas por Ha a casi 14 viviendas por Ha."*

Teniendo en cuenta, que en las manzanas J y R donde están gran parte de las parcelas que cumplen con las condiciones de esta Disposición existen muchas parcelas con una sola vivienda por parcela como las parcelas J-8, J-9, R-3, R-4, R-5, R-6 y otras, nunca se llegará a las 42 viviendas más que permiten con esta disposición, por ello entendemos que podría permitirse la nueva geometría de las parcelas C-16 y C-17 que proponemos en esta modificación, permitiendo una nueva vivienda.

La oportunidad y la conveniencia de la Modificación del PP del sector UU-2 "El Soto" UR-3R de Aldeatejada que ahora se tramita, se debe al interés que han mostrado los propietarios para continuar con el desarrollo de las viviendas y que consideran que la condición de realizar un proyecto básico que recoja la banda completa de adosados son excesivas para el desarrollo de estas viviendas. Igualmente modificar el fondo edificable para permitir viviendas de diferentes tipologías sin condicionarse a la rampa, ayudara al desarrollo de estas viviendas.

### **1.8.- ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA LEGISLACIÓN VIGENTE**

El Estudio de Detalle del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada se realiza conforme a lo establecido en el Art. 45 de la LUCyL y a los Art. 131, 132, 133 y 136 del RUCyL.

- Iniciativa de elaboración: en aplicación del Art. 50.1 LUCyL la iniciativa privada podrá iniciar el proceso de elaboración de planeamiento urbanístico, aunque su aprobación corresponderá a la administración.
- Documentación del Estudio de Detalle: La documentación que se aporta contiene Memoria, tanto de carácter informativo como de ordenación, es decir vinculante, plano de información (situación actual) y plano de ordenación final (propuesta), todos ellos a escala adecuada para el ámbito territorial que definen (escala 1/600), adaptada a lo establecido en el Art.136 del RUCyL.
- Informe medioambiental: Por aplicación del Art. 52.bis de la LUCyL, el presente documento de Estudio de Detalle del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada no requiere trámite ambiental.
- Afección a los Instrumentos de Ordenación del Territorio: el suelo que se trata no se incluye en el ámbito de ningún Espacio Natural Protegido, ni en la actualidad existe ningún instrumento de ordenación territorial vigente que le afecte.

## **1.9.- TRAMITACIÓN**

La tramitación administrativa del documento del Estudio de Detalle del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada debe atender los requisitos y procedimientos establecidos en el Capítulo V, Sección 4ª del RUCyL, y en concreto en lo concerniente al contenido de los Art. 163 a 166, que a continuación se transcriben literalmente para facilitar su consulta:

### **“Sección 4ª APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

#### **Artículo 163: COMPETENCIAS**

*La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde:*

- a) Para los Estudios de Detalle, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.*
- b) Para los Planes Parciales en suelo urbanizable delimitado y los Planes Especiales que estén previstos en el planeamiento general:*

*1º. En Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.*

*2º. En los demás Municipios, conforme a los artículos 159 a 162.*

#### **Artículo 164: TRAMITACIÓN SIMULTÁNEA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL**

*Los instrumentos de planeamiento de desarrollo pueden tramitarse y aprobarse de forma conjunta con el instrumento de planeamiento general. No obstante, cuando el órgano competente para la aprobación definitiva sea diferente, la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo debe ser posterior a la publicación del acuerdo correspondiente al instrumento de planeamiento general.*

#### **Artículo 165: APROBACIÓN POR EL AYUNTAMIENTO**

*1. Cuando le corresponda la aprobación definitiva, el Ayuntamiento debe examinar el instrumento de planeamiento de desarrollo de que se trate tanto en cuanto a la legalidad de sus determinaciones como en cuanto a su oportunidad, así como en lo relativo a su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio y a la ordenación general establecida en el planeamiento general vigente.*

*2. Examinado el instrumento, el Ayuntamiento debe adoptar un acuerdo sobre el mismo antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. Si no observa deficiencias ni considera necesario ningún cambio o corrección, debe aprobarlo definitivamente en los términos en que fue aprobado inicialmente. Si observa alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:*

*a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva.*

*b) Suspender su aprobación definitiva para que quien promueva el instrumento subsane las deficiencias dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. El transcurso de dicho plazo podrá justificar la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables a quien promueva el instrumento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública o solicitar informes sectoriales.*

*c) Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.*

#### **Artículo 166: APROBACIÓN POR SILENCIO**

*1. Cuando le corresponda la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo elaborados por otras administraciones públicas o por particulares, el Ayuntamiento debe resolver sobre la misma y notificar dicha resolución a los interesados, antes de doce meses desde la*

*publicación del acuerdo de aprobación inicial o en su caso del anuncio de información pública por iniciativa privada.*

*Transcurrido dicho plazo, los instrumentos de iniciativa pública se entenderán aprobados definitivamente por silencio, siempre que haya tenido lugar la información pública.*

*2. Sin perjuicio del transcurso del plazo citado en el apartado anterior, no puede entenderse aprobado definitivamente por silencio ningún instrumento de planeamiento de desarrollo que incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 162.2.*

*3. Cuando tras la aprobación definitiva por silencio se aprecie la existencia de deficiencias que no incurran en los supuestos citados en el apartado anterior, pueden ser subsanadas por el órgano competente para la aprobación definitiva".*

Salamanca, Febrero 2019

Fdo: EL ARQUITECTO  
D. Avelino Álvarez Rodríguez  
NºCOAL: 3301

**PLANOS**



E.L - 7

F.21

F.20

F.19

F.18

F.17

F.16

F.15

F.14

F.13

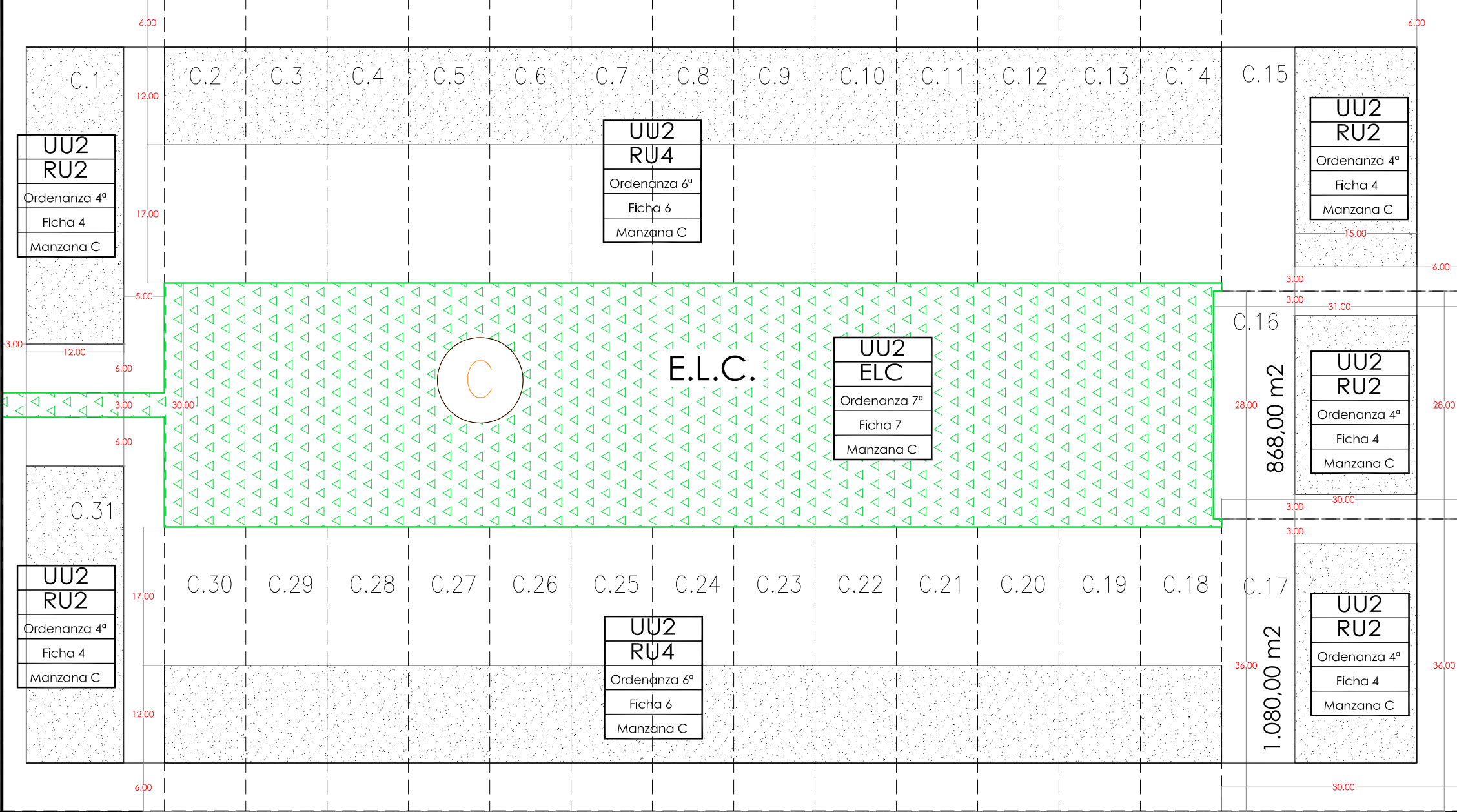
F.12

F.11

T.8

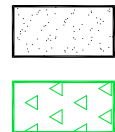
CALLE HORIZONTAL - 7

E.L - 8



CALLE HORIZONTAL - 8

CALLE VERTICAL - 3



Zona de movimiento de la edificación

Zona de espacios libres comunitarios

ESTADO ACTUAL

ESTUDIO de DETALLE del PP del Sector  
 UU-2 El Soto Ur-3R - PP asumido por el  
 PGOU DE ALDEATEJADA

ESTADO ACTUAL

ORDENACIÓN DETALLADA DE  
 SUELO URBANO CONSOLIDADO

PROMOTOR:  
 AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ  
 arquitecto

RESIDENCIALES EL SOTO, S.L.  
 FEBRERO 2019

CALLELAGAR Nº48 SALAMANCA 37008

SALAMANCA

ESCALA: 1/600

ED-1

PLANO Nº:

E.L - 7

F.21

F.20

F.19

F.18

F.17

F.16

F.15

F.14

F.13

F.12

F.11

T.8

CALLE HORIZONTAL - 7

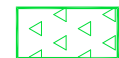
E.L - 8

CALLE VERTICAL - 3

CALLE HORIZONTAL - 8



Zona de movimiento de la edificación



Zona de espacios libres comunitarios

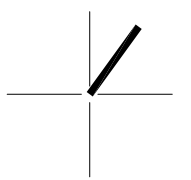
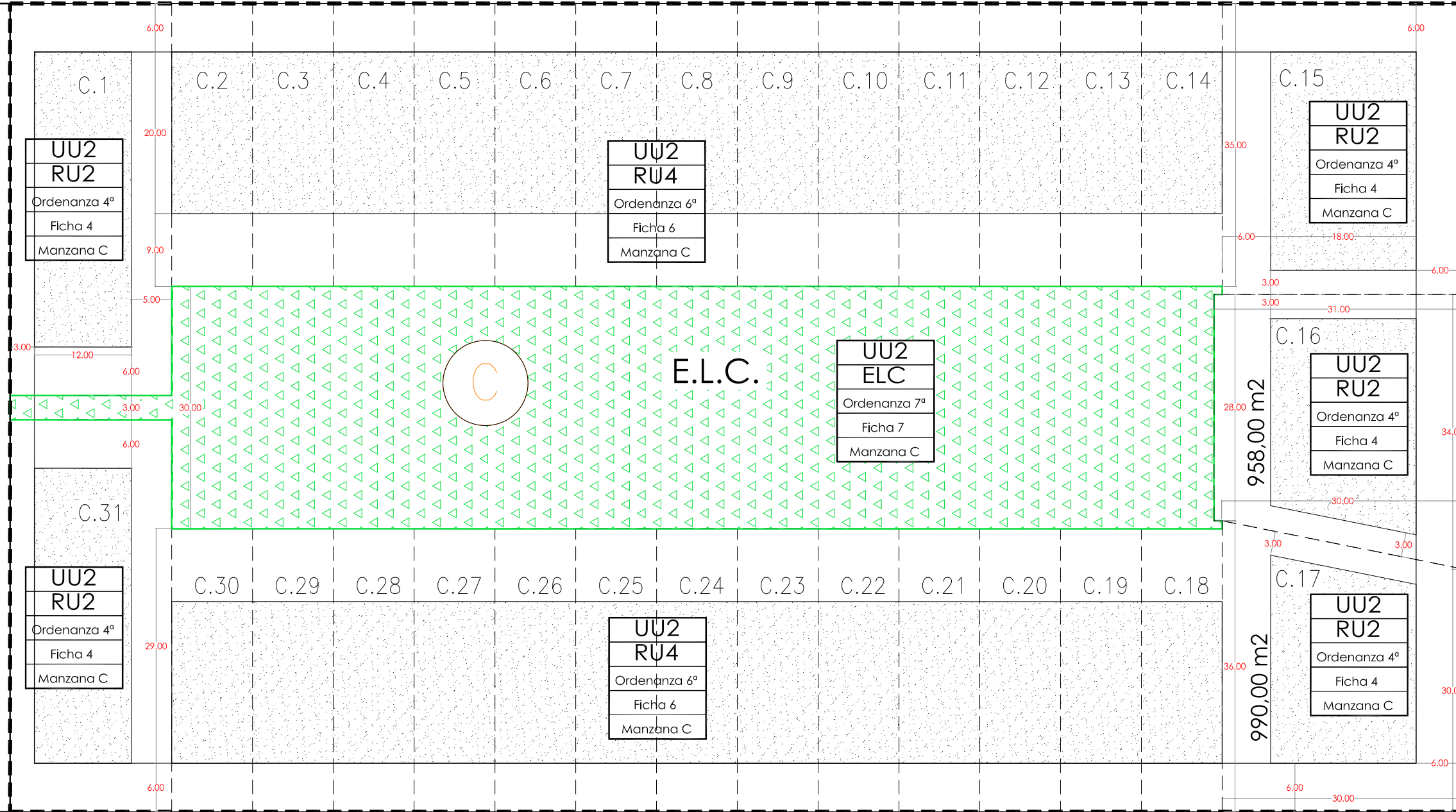
PROPUESTA

ED-2

ESCALA: 1/600

ESTUDIO de DETALLE del PP del Sector  
UU-2 El Soto Ur-3R - PP asumido por el  
PGOU DE ALDEATEJADA

PLANO DE ORDENACIÓN:  
PROPUESTA  
ORDENACIÓN DETALLADA DE  
SUELO URBANO CONSOLIDADO  
PROMOTOR:  
RESIDENCIALES EL SOTO, S.L.  
AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ  
arquitecto  
CALLELAGAR Nº48 SALAMANCA 37008  
FEBRERO 2019



D.14  
D.13  
D.12  
D.11  
D.10  
D.09  
D.08  
D.07