

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS
PARCELAS B-27(1-2) y A1-13-5,
SECTOR SUA-2 y
SEGREGACIÓN de la parcela A1-13-5.
ALDEATEJADA (Salamanca)**

Promotores:

**D^a. RAQUEL ABALDE MORIN y
D. ALICIO CALVO SAN JOAQUIN**

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO

C/ SAN PABLO, 13-15, 3^aA. 37001 SALAMANCA
PI/ DE ESPAÑA, 7, oficina 4. 37210 VITIGUDINO
Tf./Fax 923.261364 jose.arribas@coal.es



MEMORIA VINCULANTE.

180706 Estudio Detalle

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS B-27(1-2) y A1-13-5, SECTOR SUA-2 y SEGREGACIÓN de la parcela A1-13-5. ALDEATEJADA (Salamanca)

Promotores:

**D^a. RAQUEL ABALDE MORIN y
D. ALICIO CALVO SAN JOAQUIN**

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. José Arribas Mínguez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

INDICE DE DOCUMENTOS. ESTUDIO DE DETALLE

- DOCUMENTO 1.- . MEMORIA VINCULANTE.
DOCUMENTO 2.- . PLANOS
DOCUMENTO 3.- . ANEXOS

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA VINCULANTE

INDICE

1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- Características topográficas, situación y estado actual

2.2.- Estudio de la propiedad del suelo

2.3.- Infraestructuras existentes

3.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1.- Marco Legal

3.2.- Plan General de Ordenación Urbana.
Determinaciones

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

4.1.- Objetivos

4.2.- Criterios

4.3.- Ordenanzas reguladoras

4.4.- SEGREGACION de la parcela **A1-13-5 (SUA2-A1)**

5.- RESUMEN EJECUTIVO

6.- JUSTIFICACION DE LA LEY 8/2007 DE SUELO, de 28 de mayo

7.- JUSTIFICACION DEL DECRETO 37/2007, de 19 de abril.

8.- JUSTIFICACION de la LEY 4/2007 DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN.

MEMORIA VINCULANTE

1- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

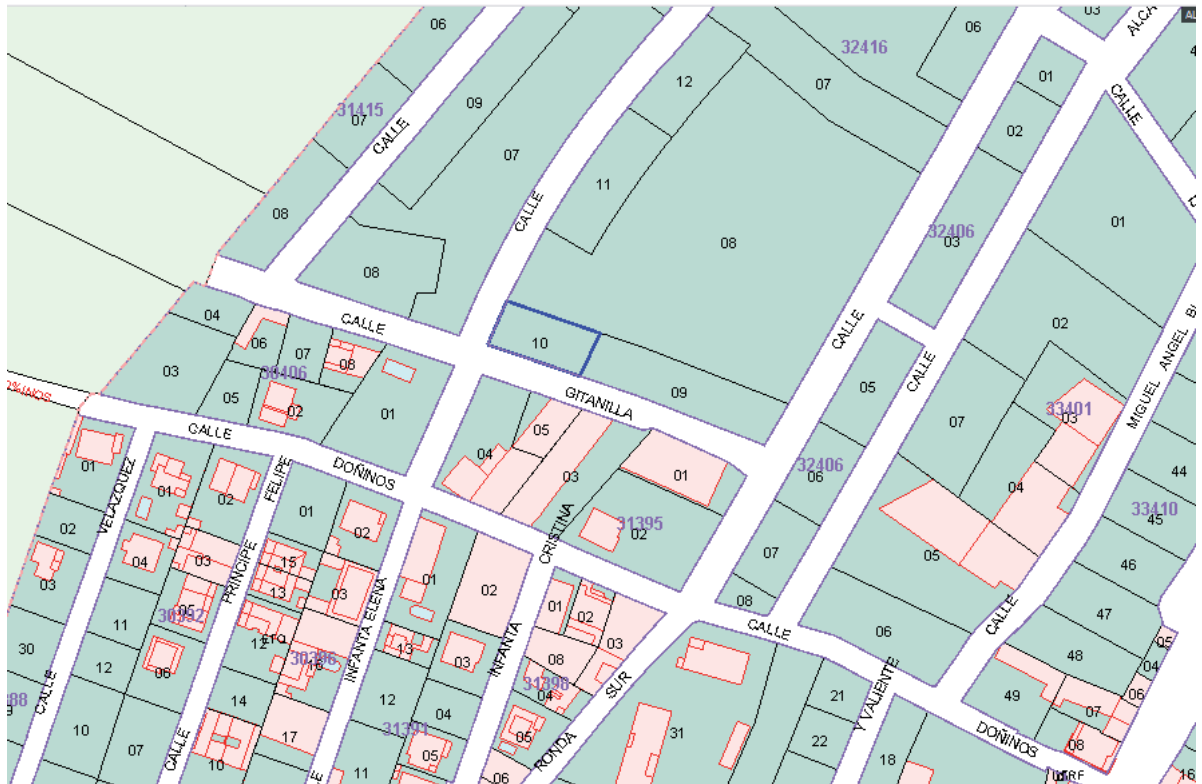
El presente Estudio de Detalle se redacta con el único objetivo de modificar las edificabilidades de las parcelas **B-27(1-2)** y **A1-13-5** del sector **SUA-2** del Plan General de Ordenación Urbana de la localidad de ALDEATEJADA (Salamanca) al realizar una transferencia de edificabilidad entre ambas. Se incluye la segregación de la parcela **A1-13-5**. Se redacta por encargo de:

- 1 Nombre: RAQUEL ABALDE MORIN
Dirección: C/ REGATO FUENTE LA PORRA, 7
Localidad: MIRANDA DE AZAN (Salamanca) CP 37187
NIF: 32.830.178R
- 2 Nombre: ALICIO CALVO SAN JOAQUIN
Dirección: C/ REGATO FUENTE LA PORRA, 7
Localidad: MIRANDA DE AZAN (Salamanca) CP 37187
NIF: 07.961.134Y

Los dos terrenos afectados, parcelas **B-27(1-2)** y **A1-13-5** del sector SUA-2, están definidos en los planos adjuntos y en los siguientes datos:

Parcela B-27(1-2): Consultada la página web del Catastro, la referencia catastral es 3241610TL7334S0001E1.

	superficie catastral m ² .	ref. catastral
C/ GITANILLA	529 m ² .	3241610TL7334S0001E1



Datos obtenidos de la página web: <https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=consulta>

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran situados en el sector de planeamiento asumido SUA-2. En la actualidad la parcela **B-27(1-2)** esta en fase de construcción de una vivienda según el certificado que se adjunta en el apartado de ANEXOS firmado por el arquitecto D. José Maria Villarón García. La parcela **A1-13-5** afectada esta libre de edificaciones. En cuanto a las condiciones topográficas no intervienen en el objeto del presente Estudio de Detalle.

2.2.- Estudio de la propiedad del suelo

En los planos adjuntos quedan reflejados gráficamente los terrenos afectados por el Estudio de Detalle, así como sus superficies.

Puesto que el objetivo del Estudio de Detalle es modificar las edificabilidades de las parcelas **B-27(1-2)** y **A1-13-5** se detallan los propietarios afectados:

parcela	propietarios
B-27(1-2)	1 JOSE ANTONIO PAYAN ULAYAR Dirección: C/ GITANILLAS. Localidad: ALDEATEJADA (Salamanca) CP 37187 NIF: 33.430.394D
	2 CEFERINA MARTIN SALGADO Dirección: C/ GITANILLAS. Localidad: ALDEATEJADA (Salamanca) CP 37187 NIF: 07.968.141K
A1-13-5	3 RAQUEL ABALDE MORIN Dirección: C/ REGATO FUENTE LA PORRA, 7 Localidad: MIRANDA DE AZAN (Salamanca) CP 37187 NIF: 32.830.178R
	4 ALICIO CALVO SAN JOAQUIN Dirección: C/ REGATO FUENTE LA PORRA, 7 Localidad: MIRANDA DE AZAN (Salamanca) CP 37187 NIF: 07.961.134Y

Las superficies que se hacen constar, tanto de la superficie las parcelas afectadas como sus edificabilidades han sido obtenidas de los datos resultantes del Estudio de Detalle de las parcelas A1-20-4, B1-23 (6-7-8), B1-27 (1-2), B2-18B (2-3-4-5), B2-28 (17-18-19-20-21-22) y B2-32 (5-6-7-8-9-10-11) que afecta a la parcela **B1-27 (1-2)**; y del Proyecto de Actuación del sector UR-3R, sectores UrM-1, UrM-2, UrM-3 y UrM-4, que afecta a la parcela **A1-13-5**.

2.3.- Infraestructuras existentes

Tanto la calle Gitanilla como la calle Velázquez han alcanzando las dotaciones urbanísticas que les dan la categoría de solar al haber sido objeto de urbanización reciente.

Las parcelas cuentan con los siguientes servicios urbanos:

- *Acceso*: el acceso previsto a la parcela o solar se realiza desde una vía pública, y se encuentra pavimentada en su totalidad y cuenta con encintado de aceras y pavimentación de calzada.
- *Abastecimiento de agua*: el agua potable procede de la red municipal de abastecimiento, y cuenta con canalización para la acometida prevista situada en el frente de la parcela o solar.
- *Saneamiento*: existe red municipal de saneamiento en el frente de la parcela, a la cual se conectará la red interior de las futuras edificaciones con las correspondientes acometidas.
- *Suministro de energía eléctrica*: el suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por la vía pública a que da frente la parcela.

3.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1.- Marco Legal.

La Constitución Española de 1978 encomienda a los poderes públicos la regulación del suelo, de acuerdo con el interés general, según contempla el artículo 47.

En cuanto a la legislación urbanística autonómica se han tenido en cuenta la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo (BOCyL de 18 de septiembre de 2008) y el Decreto 2/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la 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 (BOCyL 4/03/2016), Decreto 45/2009, de 9 de julio, modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

En particular el presente Estudio de Detalle, esta afectado fundamentalmente por:

En su realización:

- . Título II, Capítulo IV, sección 1ª, del RUCyL.
- . Art. 45 de la Ley 4/2008 de medidas de Urbanismo y Suelo.

En el procedimiento administrativo:

- . Título II, Capítulo V, del RUCyL.
- . Capítulo V de la Ley 4/2008 de medidas de Urbanismo y Suelo

Ejecutoriedad y publicidad:

- . Título II, Capítulo VI, del RUCyL.
- . Capítulo VI de la Ley 4/2008 de medidas de Urbanismo y Suelo.

En el trámite de información pública se deberá realizar notificación personal a los propietarios de los terrenos y edificaciones comprendidos en el ámbito territorial del presente Estudio de Detalle y de los terrenos colindantes que puedan resultar directamente afectados. En general, se seguirá lo establecido en el Capítulo V de la Ley 4/2008 de medidas de Urbanismo y Suelo, y el RUCyL.

Como consecuencia de la entrada en vigor el 1 de julio de la Ley de Suelo, 8/2007, la Junta de Castilla y León publica una Orden FOM/2007, de 12 de junio, por lo que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Esta Orden analiza las consecuencias de la entrada en vigor de la Ley estatal de Suelo, en las leyes y reglamentos urbanísticos vigentes en la Comunidad.

3.2.- Plan General de Ordenación Urbana

La normativa urbanística vigente Actualmente se encuentra en vigor el Plan General de Ordenación Urbana de ALDEATEJADA (en adelante **PGOU**), que regula la clasificación del suelo del término municipal y cuenta con las correspondientes ordenanzas reguladoras de la edificación. Por todo ello se entiende que el único planeamiento de referencia es el vigente en la actualidad. Se aprobó por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en la reunión de fecha 31/07/2007 y se publicaron en el BOCyL el día 04/10/2007 y 16 y 17/10/2007.

Consultados los planos del PGOU, los terrenos están clasificados como suelo urbanizable en un sector asumido **SUA 2** con Plan Parcial aprobado definitivamente con denominación anterior **UR.3R**, con categoría Residencial Mixto, que cuenta con su correspondiente ficha reguladora de la edificación.

La parcela **B1-27 (1-2)** esta afectada por la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de las parcelas A1-20-4, B1-23 (6-7-8), B1-27 (1-2), B2-18B (2-3-4-5), B2-28 (17-18-19-20-21-22) y B2-32 (5-6-7-8-9-10-11). Este Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente el día 20 de junio de 2011 (BOCyL 27 de julio de 2011). Como consecuencia de ese Estudio de Detalle la parcela **B1-27 (1-2)** quedo con los siguientes parámetros:

Parcela	superficie	edificabilidad	nº de viviendas
B1-27 (1-2) (SUA2-B1)	526,70 m ²	555,00 m ²	3

La parcela **A1-13-5** esta afectada por las determinaciones del Proyecto de Actuación del sector UR-3R, sectores UrM-1, UrM-2, UrM-3 y UrM-4. Habiendo consultado los datos generales de esta parcela, la superficie neta resultante es de **601,0730 m²**. La ficha correspondiente de la parcela **A1-13-5** le asigna una edificabilidad de **327,1336 m²**. Se adjunta la citada ficha.

Parcela	superficie	edificabilidad	nº de viviendas
A1-13-5 (SUA2-A1)	601,0730 m ²	327,1336 m ² .	1

FICHA PARCELA RESULTANTE PROYECTO DE ACTUACIÓN DE LOS SECTORES UrM-1, UrM-2, UrM-3 y UrM-4 DE LAS NN.SS. DE ALDEATEJADA	
DENOMINACIÓN: A1-13-5	
DATOS GENERALES:	
- Planeamiento General:	NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
- Planeamiento Desarrollo:	PLAN PARCIAL
- Régimen del suelo:	SUELO URBANIZABLE
- Gestión y procedimiento:	SISTEMA DE COOPERACIÓN
ADJUDICATARIOS: (POR SUBROGACIÓN REAL)	
- Nombre:	D. PEDRO DANIEL GONZÁLEZ CELADOR y Dª. MARÍA ÁNGELES ÁLVAREZ CEDRÓN MARTÍN (50% pleno dominio carácter ganancial) D. RAFAEL GONZÁLEZ CELADOR (50% pleno dominio)
- Dirección:	C / Travesía, 9 37.430 MORISCOS (SALAMANCA)
- Parcela aportada:	94
DATOS URBANÍSTICOS:	
- Superficie:	601,0730 m ²
- Edificabilidad asignada:	327,1336 m ²
- Edificabilidad consumida:	0,0000 m ²
- N° viviendas:	1 ud
- Uso previsto:	RESIDENCIAL
- Linderos:	Norte: Parcela A1-13-12 Sur: Parcela A1-13-6 Este: Parcela A1-13-10 Oeste: Calle Horizontal V
- Costes de urbanización:	11.401,15 €
- Participación:	0,224885%
- Edificación actual:	NINGUNA
- Ordenanza:	La correspondiente a la manzana tipo A1 del Plan Parcial
- Cargas:	LIBRE
- Observaciones:	NINGUNA

Las condiciones urbanísticas de la parcelas son las contenidas en la ficha anterior y la normativa de aplicación en el ámbito del sector la FICHA URBANISTICA nº 12 del PGOU.

ORDENANZAS

No se interviene en las ordenanzas del PGOU en el presente Estudio de Detalle al ser su objeto la transferencia de edificabilidad.

CONDICIONES DE URBANIZACION

No se interviene en las condiciones de urbanización del sector en el presente Estudio de Detalle al ser su objeto la transferencia de una parte de la edificabilidad sobrante. Al estar completamente urbanizado los viales donde se ubican las parcelas afectadas no es necesario realizar obras de urbanización adicionales.

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

4.1.- Objetivos

Partiendo de la información dada, las características del estado actual de las dos parcelas afectadas y los criterios dados por el PGOU, se debe entender que el principal objetivo del presente Estudio de Detalle es la transferencia de parte de la edificabilidad sobrante de la parcela **B-27(1-2)** a la parcela **A1-13-5**, ambas del sector **SUA-2**. Para conseguirlo se determinan los

4.2.- Criterios

El criterio adoptado en el presente Estudio de Detalle es el contenido en la Disposición Adicional Tercera del PGOU.:

- *Disposición Adicional Tercera*
 - 1.- *En Unidades Urbanas de suelo urbano consolidado, proveniente de Planes Parciales asumidos, UU-2 (sector Ur-3R de NNSS El Soto), SUA-1 (sector Ur-2R Las Fuentes) y SUA-2 (sector Ur-1M-2M-3M-4M Mixto), se permitirá aumentar el nº total de viviendas por Ha sin aumentar edificabilidad del sector, con las siguientes condiciones:*
 - 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 m², 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. La UU-2 sobrepasa en 2.813 m² los ELP, y sin aumentar la edificabilidad del sector se cede mediante Estudio de Detalle 9.423 m² más para nuevos ELP y aparcamientos en concreto 5.500 m² nuevos destinados a zonas verdes y 3.923 m² aparcamiento público para 275 plazas, lo que posibilita 275 viviendas de aumento.*
 - b) *En el sector SUA-2 se permitirán 2 viviendas por parcela con unidad de edificación, en aquellos casos que las parcelas asignadas superen la edificabilidad de 360 m² en múltiplos completos, con el fin de ir eliminando la edificabilidad de naves o industrias de la SUA-2 propiciando su traslado al futuro Polígono Industrial. Por tanto se aumentará 233 viviendas en 28,83 Ha es decir 8,08 viviendas por Ha pasando de 20 viviendas por Ha a menos de 30 viviendas por Ha.*

Así, partimos de los datos de edificabilidad antes detallados en cada una de las dos parcelas y del certificado que se adjunta en el apartado de ANEXOS firmado por el arquitecto D. José María Villarón García. En este certificado se detalla la edificabilidad sobrante en la parcela **B-27(1-2)** de **290,68 m²** de los cuales **40 m²** se transfieren a la parcela **A1-13-5**. El **contrato de traspaso de edificabilidad** por el

que se transfieren **40 m²** de la parcela **B-27(1-2)** a la parcela **A1-13-5** se adjunta en el apartado de ANEXOS.

Realizada la transferencia de edificabilidad desde la parcela **B-27(1-2)** esta queda recudida a **515,00 m²**:

Parcela	superficie	edificabilidad	nº de viviendas
B1-27 (1-2) (SUA2-B1)	526,70 m ²	515,00 m ²	3

La parcela **A1-13-5** aumenta su edificabilidad hasta los **367,1336 m²** resultado de añadir **40 m²** de edificabilidad transferida. En aplicación de la Disposición Tercera, 1, b).- del PGOU, a la parcela **A1-13-5** se le asigna una vivienda mas al permitir en el sector SUA-2, 2 viviendas por parcela con unidad de edificación, en aquellos casos que las parcelas asignadas superen la edificabilidad de **360 m²** en múltiplos completos. Este el es caso de la parcela **A1-13-5** al aumentar su edificabilidad hasta los **367,1336 m²**.

Parcela	superficie	edificabilidad	nº de viviendas
A1-13-5 (SUA2-A1)	601,0730 m ²	367,1336 m ² .	2

El presente Estudio de Detalle no modifica ninguna de las determinaciones establecidas previamente por el PGOU y otros instrumentos de planeamiento urbanístico salvo los referidos a la transferencia de edificabilidad entre las dos parcelas afectadas y sus consecuencias. Tampoco produce modificación ni aumento del volumen edificable total por lo que no se prevé un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

ALINEACIONES Y RASANTES

El trazado de las alineaciones y rasantes no se modifican en el presente Estudio de Detalle al ser los viales de reciente urbanización y fueron fijadas por el desarrollo del correspondiente proyecto de urbanización.

4.3.- Ordenanzas reguladoras

Se adoptan como Ordenanzas las contenidas en la PGOU, no modificándose ninguno de sus parámetros.

4.4.- SEGREGACION de la parcela A1-13-5 (SUA2-A1)

Las condiciones que adquiere la parcela **A1-13-5** tras la transferencia de edificabilidad anteriormente desarrollado son las siguientes:

Parcela	superficie	edificabilidad	nº de viviendas
A1-13-5 (SUA2-A1)	601,0730 m ²	367,1336 m ² .	2

Al aplicar la Disposición Adicional Tercera del PGOU., 1,b):

- b) En el sector SUA-2 se permitirán 2 viviendas por parcela con unidad de edificación, en aquellos casos que las parcelas asignadas superen la edificabilidad de 360 m² en múltiplos completos, con el fin de ir eliminando la edificabilidad de naves o industrias de la SUA-2 propiciado su traslado al futuro Polígono Industrial. Por tanto se aumentará 233 viviendas en 28,83 Ha es decir 8,08 viviendas por Ha pasando de 20 viviendas por Ha a menos de 30 viviendas por Ha.

y al aplicar las condiciones de la FICHA URBANISTICA nº 12 del PGOU para suelo urbanizable asumido de donde se deducen como los parámetros para realizar la obtención de dos parcelas las que cumplen las condiciones de PARCELA MINIMA de nueva parcelación, que son los siguientes:

Superficie mínima	300 m ²
Máxima relación frente/fondo	1/3
Longitud mínima de fachada	12 m.

FICHA DE DATOS CATASTRALES. FINCA MATRIZ

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3039210TL7333N0001Y

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL VELAZQUEZ 5 Suelo
37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** Año construcción:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL VELAZQUEZ 5
ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **601** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

272,950 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR089 Miércoles, 19 de Septiembre de 2018

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Al tener parcela **A1-13-5** una edificabilidad de **367,1336 m²** se cumple la condición la Disposición Adicional Tercera del PGOU., 1,b). para permitir dos parcelas dentro de la parcela **A1-13-5**. Las dos parcelas resultantes quedan definidas en el presente Estudio de Detalle en los planos adjuntos y en el siguiente cuadro:

Parcela	superficie	edificabilidad	nº de viviendas
A1-13-5 a	300,5365 m ²	183,5668 m ² .	1
A1-13-5 b	300,5365 m ²	183,5668 m ² .	1

Como se ha desarrollado en el presente documento, se procede describir las parcelas resultantes de la segregación de la parcela **A1-13-5**, representándose en el correspondiente plano adjunto. Las características y descripción de cada una de las parcelas resultantes y su justificación urbanística, son las siguientes:

PARCELA **A1-13-5 a** C/ VELAZQUEZ, 5.

Superficie mínima	> 300	CUMPLE
Máxima relación frente/fondo	< 1/3	CUMPLE
Longitud mínima de fachada	15,17 m. > 12 m.	CUMPLE

SUPERFICIE	300,5365 m²
EDIFICABILIDAD	183,5668 m²
nº VIVIENDAS	1
LINDEROS:	
norte:	Parcela A1-13-12
sur :	Parcela A1-13-5 b resultante de esta segregación.
oeste:	C/ VELAZQUEZ
este :	Parcela A1-13-10.

COORDENADAS DE SITUACIÓN.

El perímetro de la parcela **A1-13-5 a** tiene las siguientes coordenadas que definen su ocupación, que afecta a la actual referencia catastral: 3039210TL7333N0001IY.

- **Coordenadas U.T.M. Huso 30ETRS89:**

X=272913.3299	Y=4533709.0706
X=272918.6889	Y=4533723.1063
X=272900.1970	Y=4533730.4045
X=272894.7305	Y=4533716.2575

PARCELA A1-13-5 b C/ VELAZQUEZ, 5bis.

Superficie mínima	> 300	CUMPLE
Máxima relación frente/fondo	< 1/3	CUMPLE
Longitud mínima de fachada	15,04 m. > 12 m.	CUMPLE

SUPERFICIE	300,5365 m²
EDIFICABILIDAD	183,5668 m²
nº VIVIENDAS	1
LINDEROS:	
norte:	Parcela A1-13-5 a resultante de esta segregación.
sur :	Parcela A1-13-6.
oeste:	C/ VELAZQUEZ
este :	Parcela A1-13-10.

COORDENADAS DE SITUACIÓN.

El perímetro de la parcela **A1-13-5 a** tiene las siguientes coordenadas que definen su ocupación, que afecta a la actual referencia catastral: 3039210TL7333N0001IY de la que se segrega.

- Coordenadas U.T.M. Huso 30ETRS89:

X=272894.7305	Y=4533716.2575
X=272889.3083	Y=4533702.2251
X=272907.9598	Y=4533695.0054
X=272913.3299	Y=4533709.0706

Lo que detallo a los efectos oportunos de la **Ley 13/2015**, de 24 de junio, por la que se reforman la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, y el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004.

5.- RESUMEN EJECUTIVO

El presente Estudio de Detalle se redacta con posterioridad a la entrada en vigor de la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 2/2016, de 3 de marzo, para adaptarlo a la 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 (BOCyL 4/03/2016), Decreto 45/2009, de 9 de julio, modificación del RUCyL, que en el **artículo 136.1.** dice que los Estudios de Detalle deben contener un “*resumen ejecutivo*” que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. En este sentido se puede afirmar que el Estudio de Detalle no altera la ordenación vigente contenida en el PGOU de ALDEATEJADA, ni sus modificaciones puntuales. Dado que el ámbito afectado por el presente Estudio de Detalle se encuentra perfectamente definido, urbanizado y en un entorno consolidado en el que la suspensión del otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos no afecta a su desarrollo. En este sentido no se propone ningún tipo de suspensión para la parcela **B-27-(1-2)**, salvo la licencias de construcción diferentes a la actualmente en fase de ejecución. Se propone la suspensión del otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos para la parcela **A1-13-5**, y sus parcelas resultantes, hasta el momento de la aprobación provisional del Estudio de Detalle con un máximo de dos años contados desde el comienzo de su tramitación siendo posible el otorgamiento de licencias que cumplan el Estudio de Detalle y el PGOU, momento en que adquiera la condición de tener asignado el número de viviendas y la edificabilidad resultante de este Estudio de Detalle.

6.- JUSTIFICACION DE LA LEY 8/2007 DE SUELO, DE 28 DE MAYO

Como consecuencia de la entrada en vigor el 1 de julio de la Ley de Suelo, 8/2007, la Junta de Castilla y León publica una Orden FOM/2007, de 12 de junio, por lo que se aprueba la Instrucción técnica urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Esta Orden analiza las consecuencias de la entrada en vigor de la Ley estatal de Suelo, en las leyes y reglamentos urbanísticos vigentes en la Comunidad.

A continuación se justifican los aspectos que podrían tener relación con la presente modificación.

Art. 10.b) de la Ley de Suelo.

El aumento de la reserva mínima para la construcción de viviendas de protección pública al 30 % habilita la aplicación de las reglas que tenga al respecto la el Derecho autonómico, hasta la adaptación del mismo a la Ley de Suelo y como máximo un año desde la entrada en vigor de esta. Entre tanto seguirá aplicándose la reserva de vivienda con protección pública en los términos previsto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009. Por lo tanto no es de

aplicación ningún tipo de reserva para vivienda protegida al estar la unidad de actuación aislada ya desarrollada con su correspondiente Estudio de Detalle, siendo el presente Estudio de Detalle únicamente de ordenación de volúmenes de una parcela no afectando a las reservas de suelo.

Apartado 1.b) del art. 16 y la disposición transitoria 2ª de la Ley de Suelo.

En el presente Estudio de Detalle no se incrementa el aprovechamiento por lo que no procede aumentar las cesiones, además de estar considerado dentro del suelo urbano consolidado una vez desarrollados como asumidos por el PGOU, el Plan Parcial del sector SUA-2, su proyecto de actuación y por ultimo su proyecto de urbanización.

7.- JUSTIFICACION DEL DECRETO 37/2007, de 19 de abril

Se hace constar, en referencia al cumplimiento del Decreto 37/2007, de 19 de abril:

1.- Que en la actualidad la parcela **B-27(1-2)** esta en fase de construcción de una vivienda según el certificado que se adjunta en el apartado de ANEXOS firmado por el arquitecto D. José Maria Villarón García. La parcela **A1-13-5** afectada esta libre de edificaciones, tratándose de un suelo donde no existe casi capa de tierra vegetal al ser de base rocosa compacta de pizarras con una capa de tierra vegetal mínima que aflora a la superficie en determinadas zonas.

2.- Que cualquier actuación está sujeta a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Son Bienes de Interés Cultural, según la Ley 16/1985 y el Decreto 571/1963, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de termino y piezas similares de interés histórico-artístico que se pudiesen encontrar en el ámbito de la actuación dentro del suelo urbano actualmente consolidado en el núcleo urbano de ALDEATEJADA. Igualmente los definidos en el art. 1.2 de la mencionada Ley 12/2002 y los bienes definidos en su art. 62 que integran el patrimonio etnológico. Igualmente se deberán cumplir los art. 59 y 60 de la misma ley respecto a los descubrimientos arqueológicos y hallazgos casuales.

3.- El vigente PGOU de ALDEATEJADA contiene el catálogo de los bienes arqueológicos afectados en el ámbito de todo el término municipal, así como las normas necesarias para su protección. No existe ningún edificio catalogado a proteger ni existen zonas de protección arqueológica en el ámbito de la zona afectada por el presente Estudio de Detalle. Por ello se entiende que éste se acoge a las normas de protección contenidas en el PGOU. Por ello, al estar previsto por el planeamiento en vigor y la legislación urbanística vigente que no puede ser modificado por el planeamiento de desarrollo, como lo es el Estudio de Detalle, se entiende que éste se acoge a las normas de protección contenidas en las PGOU.

4.- Que el objetivo principal del Estudio de Detalle es la modificación de la edificabilidad entre las dos parcelas afectadas, ámbito de actuación.

5.- Que como consecuencia de la tramitación del Estudio de Detalle no se producen modificaciones de los espacios libres privados existentes.

6.- La tramitación del Estudio de Detalle no supone la inclusión de nuevos sectores no contemplados tras la aprobación definitiva del vigente PGOU, que cuenta con la aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo, con aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo en la reunión de fecha 31/07/2007 y se publicaron en el BOCyL los días 04/10/2007 y 16 y 17/10/2007.

. Además se han aprobado varias modificaciones puntuales del PGOU que no modificaron el ámbito del sector.

8.- JUSTIFICACION de la LEY 4/2007 DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN.

De acuerdo con el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, que ha sido modificado por la disposición final novena 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, en aplicación de la misma sólo serán sometidos a informe los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones.

Para el caso de la tramitación del presente Estudio de Detalle no si siquiera supone ser una modificación puntual del planeamiento que desarrolla es suficiente con que se haga constar en la memoria la ausencia de afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos. En este sentido afirmo que en el ámbito del Estudio de Detalle son las parcelas **B-27(1-2)** y **A1-13-5** del sector **SUA-2** del Plan General de Ordenación Urbana de la localidad de ALDEATEJADA (Salamanca) y se determina la ausencia de afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

Salamanca, 21 de enero de 2019.

Fdo.: JOSE ARRIBAS MINGUEZ
Arquitecto