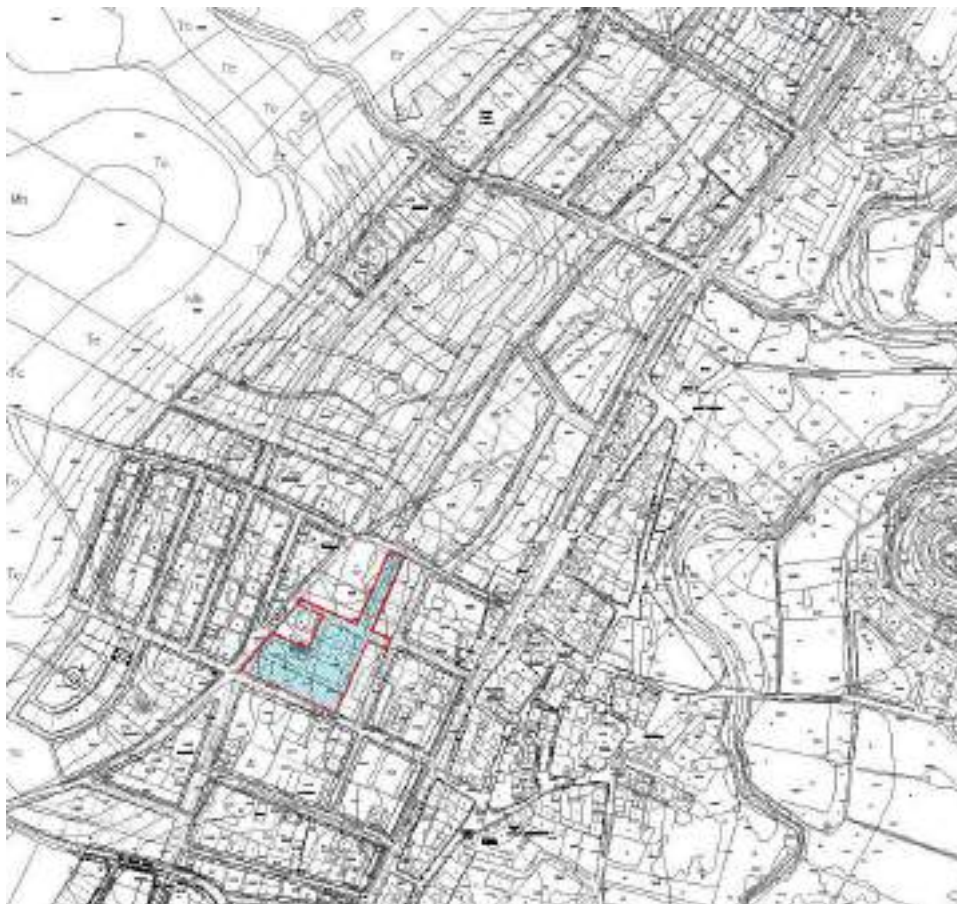


MODIFICACIÓN Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA

MODIFICACIÓN PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE DETERMINADAS PARCELAS URBANAS DE TITULARIDAD PÚBLICA



MUNICIPIO: ALDEATEJADA
PROVINCIA: SALAMANCA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

EQUIPO REDACTOR:	PAMELA GARCÍA BLANCO	Arquitecto colegiado Nº 3.764
	VÍCTOR CAMPAL GARCÍA	Arquitecto colegiado Nº 3.469

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Fecha de entrega: ENERO 2021



Cód. Validación: 5A0ETENW9AS6NWQCW97LWYAYZ | Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 79

MEMORIA INFORMATIVA	2
A. GENERALIDADES	2
A.1 Objeto del documento	2
A.2 Promotor	2
A.3 Equipo redactor	2
B. ANTECEDENTES	3
B.1 Informes sectoriales	3
C. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	4
C.1 Características físicas y territoriales	4
C.2 Definición de las parcelas	4
C.2.1. Parcelas a las que se va a modificar su calificación	4
C.2.2. Parcelas receptoras de la edificabilidad	6
C.3 Estructura de la propiedad	7
D. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	8
D.1 Normativa vigente	8
MEMORIA VINCULANTE	10
E. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	10
F. DETERMINACIONES LEGALMENTE EXIGIBLES A LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO	10
G. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN	11
G.1. Calificar como Equipamiento dos parcelas propiedad del ayuntamiento	11
G.2. Calificar como Espacios Libres varias parcelas propiedad del ayuntamiento	11
G.3. Introducir nuevas ordenanzas para las parcelas a las que se asigna la edificabilidad	11
H. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	11
H.1 Tramitación ambiental	11
I. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN	13
I.1 Modificaciones de Ordenación General	13
I.2 Modificaciones de Ordenación Detallada	13
I.2.1 Modificaciones sobre el plano nº PO5-3	13
I.2.2 Modificaciones sobre el plano nº PO5-5	13
I.2.3 Modificaciones sobre el capítulo 5 "Ordenanzas SUA-2 Mixto. Ur-1M-2M-3M-4M"	14
J. CALIFICACIÓN DEL SUELO RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN	17
K. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TRASLADADA	18
L. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTE	19
L.1. Parcelas de Equipamiento General en Sistema Local	19
L.2. Parcelas de Espacios Libres Públicos en Sistema Local	20
L.3. Parcelas a las que se va a trasladar edificabilidad	
M. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN	
ANEJO I. FICHA SÍNTESIS	
Tabla de parcelas a las que se modifica su calificación	
Tabla justificativa del cumplimiento de las reservas de Espacios Libres Públicos	
Tabla resumen de aprovechamiento residencial del Patrimonio Municipal de Suelo	
Tabla de parcelas a las que se va a hacer la asignación de edificabilidad	
Tabla de equivalencia de edificabilidad asignada por ordenanzas de las parcelas	
Tabla de ordenanzas por parcelas	
ANEJO II. FICHAS	
Anejo II.1 Parcelas iniciales	
Anejo II.2 Parcelas resultantes	
ANEJO III. INFORME JURÍDICO SOBRE EL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE ALDEATEJADA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	
ANEJO IV. FICHAS CATASTRALES	
PLANOS	

MEMORIA INFORMATIVA

A. GENERALIDADES

Como consecuencia del incremento de población joven procedente de Salamanca y otros municipios limítrofes en el municipio de Aldeatejada ha aumentado significativamente la cantidad de niños residentes en edad escolar, por lo que la capacidad del Colegio Público Los Arapiles es manifiestamente insuficiente. Por ello la Junta de Castilla y León ha aprobado la construcción de un nuevo colegio que dará servicio también a alumnos de Calvarrasa de Arriba, Mozárbez y San Pedro de Rozados. A tal fin, el Ayuntamiento de Aldeatejada debe poner a disposición de la Junta los terrenos necesarios para la construcción del colegio, que deberán cumplir con unas características mínimas de superficie y edificabilidad.

Con el fin de conseguir este objetivo se plantea la presente Modificación, que pretende cambiar la calificación (uso) de dos parcelas de propiedad municipal, situadas junto a la guardería municipal, que actualmente son de uso residencial y espacios libres públicos. Por efecto de la aprobación del presente documento dichas parcelas pasarán a ser de uso dotacional.

A.1 Objeto del documento

En el presente documento se propone la Modificación Nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente en dicho municipio, de acuerdo con la LUCyL/99 y el RUCyL/04, con la siguiente finalidad:

Modificar la calificación (uso) de varias parcelas de titularidad municipal, según lo siguiente:

Se modifica el uso de dos parcelas de propiedad municipal, situadas junto a la guardería. Actualmente son de uso residencial y espacios libres públicos. Por efecto de la aprobación del presente documento ambas parcelas pasarán a ser de uso dotacional.

En el mismo sentido de lo anterior, la superficie de espacios libres públicos que se detrae con esta operación se recupera en otras parcelas, también de titularidad municipal, existentes en el mismo sector y que actualmente tienen uso residencial.

Introducir nuevas ordenanzas en las Normas Específicas de Suelo Urbano para las parcelas a las que se asigna la edificabilidad

Los derechos edificatorios (aprovechamiento) que actualmente tienen las parcelas de uso residencial que pasarán a ser espacios libres públicos seguirán formando parte del Patrimonio Público de Suelo y se asignarán a unas parcelas concretas de titularidad pública, igualmente de uso residencial de la misma categoría, situadas en este sector.

A.2 Promotor

El Proyecto de Modificación Nº 6 del PGOU se redacta por encargo del Ayuntamiento de Aldeatejada, con domicilio a todos los efectos en Calle del Pozo s/n, y N.I.F. P-3702300 I.

El presente documento se redacta para su aprobación inicial por los organismos competentes.

A.3 Equipo redactor

Los redactores del documento son D^a. Pamela García Blanco, arquitecto colegiado nº 3.764 y D. Víctor Campal García, arquitecto colegiado nº 3.469 del Colegio Oficial de Arquitectos de León.

B. ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de 31 de julio de 2007 la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca aprobó definitivamente el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada, si bien anteriormente se había producido una aprobación definitiva parcial de diferentes zonas, y se publicó en el BOCyL el 4 de octubre de 2007.

Desde ese momento y hasta la fecha actual se han aprobado diversas modificaciones de dicho Plan General con el fin de ir adaptando el planeamiento general a circunstancias de interés general para el municipio.

El municipio de Aldeatejada tiene un colegio público que es la cabecera del Centro Rural Agrupado Los Arapiles, que también cuenta con aulas en Calvarrasa de Arriba, Mozárbez y San Pedro de Rozados. Debido al aumento paulatino de alumnos escolarizados se han tenido que instalar aulas prefabricadas para atender toda la demanda. Con la previsión de crecimiento del número de escolares en los próximos años se hace necesaria la construcción de un nuevo colegio que dé servicio en las mejores condiciones. La Junta de Castilla y León ha aprobado su construcción en el municipio de Aldeatejada que atenderá también al resto de alumnos de los municipios que forman el CRA Los Arapiles.

Según el acuerdo alcanzado con la Junta, el ayuntamiento debe poner a su disposición un solar con determinadas condiciones de superficie y edificabilidad para edificar el nuevo centro educativo.

El ayuntamiento de Aldeatejada tiene una guardería pública en funcionamiento en una parcela situada en el Sector SUA2 Mixto en la avenida Ronda Sur, junto al consultorio local. Adyacente a ella existe una parcela destinada a espacios libres públicos y, junto a esta, en su lindero sur, hay otra parcela de propiedad municipal de uso residencial por adjudicación en el desarrollo de la ordenación detallada del sector.

Con el fin de agrupar los sistemas educativos públicos se pretende ubicar en las parcelas municipales antes mencionadas el nuevo colegio previsto por la Junta. Para ello es preciso modificar el planeamiento del municipio para cambiar la calificación de esos terrenos de la actual a equipamiento, y recuperar los terrenos de espacios libres públicos en otras parcelas localizadas en el entorno para lo que habrá que cambiar también su calificación.

Esto implica que la edificabilidad que actualmente tienen esas parcelas de uso residencial que van a pasar a ser espacios libres públicos tenga que ser asignada a otros solares de titularidad municipal. Esto supone que es necesario complementar las ordenanzas existentes en las Normas Específicas de Suelo Urbano del PGOU.

El presente documento constituye la **Modificación Nº 6** del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada.

B.1 Informes sectoriales

Previamente a la aprobación inicial de esta Modificación Nº 6, en cumplimiento del Art. 153 del RUCyL, Ayuntamiento de Aldeatejada solicitará los informes sectoriales necesarios a los organismos pertinentes.

C. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

C.1 Características físicas y territoriales

Los terrenos objeto de esta modificación están situados en el sector SUA-2 Mixto del casco urbano de Aldeatejada.

Son parcelas con pendientes acusadas. Todas tienen algún lindero adyacente a calle.

Es un sector de uso residencial predominante con pequeñas industrias.

C.2 Definición de las parcelas

C.2.1. Parcelas a las que se va a modificar su calificación

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	DENOMINACIÓN PGOU	SUPERFICIE (m²)	CALIFICACIÓN ACTUAL	EDIFICABILIDAD ACTUAL (m²)
01	3237229TL7333N0001AY		5.063,00	Espacios libres	-
02	3237228TL7333N0001WY	B2-18A-(1-8)	1.106,05	Residencial	2.318,25
TOTAL SUPERFICES			6.169,05		2.318,25

- La parcela nº 01 es un espacio libre público que ocupa el corazón de la manzana y forma parte de las cesiones que para tal fin establece el RUCyL para los planes parciales. Tiene salidas al norte a la calle Doñinos, al este a Francisco Tomás y Valiente, al sur a Molino del Zurguén y al oeste a avenida Ronda Sur. Está rodeada por parcelas de uso residencial privado al este y parcialmente al sur y al oeste, por una parcela de equipamiento público al noroeste y por la parcela nº 02 al sur.



- La parcela nº 02 es de uso residencial con una edificabilidad definida que se adjudicó al ayuntamiento por el desarrollo del Plan Parcial correspondiente a este sector según las determinaciones del RUC. Está alineada a la calle Molino del Zurguén y es adyacente a la nº 01 por sus linderos norte y oeste. Al este linda con una parcela de uso residencial privado.



– Parcelas compensatorias

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	DENOMINACIÓN PGOU	SUPERFICIE (m ²)	CALIFICACIÓN ACTUAL	EDIFICABILIDAD ACTUAL (m ²)
03	3241609TL7334S0001ZI	B1-27-(3-6)	1.076,82	Residencial	1.339,13
04	3340107TL7334S0001HI	C1-35-(12,14-15)	1.139,81	Residencial	1.140,16
05	3341040TL7334S0001XI	C1-37-(2-3)	1.403,58	Residencial	1.401,88
06	3341502TL7334S0001GI	B2-34-(3-9)	1.079,24	Residencial	2.323,02
07	3543744TL7334S0001AI	B1-47-(2-3)	462,70	Residencial	567,82
TOTAL SUPERFICES			5.162,14		6.772,01

- La parcela nº 03 es de uso residencial con una edificabilidad definida que se adjudicó al ayuntamiento por el desarrollo del Plan Parcial correspondiente a este sector según las determinaciones del RUCyL. Está alineada a la calle Gitanilla por el sur y a la calle Capitán Alatriste por el este, y es adyacente a terrenos de espacio libre público por su lindero norte. Al oeste linda con una parcela de uso residencial privado.



- La parcela nº 04 es de uso residencial con una edificabilidad definida que se adjudicó al ayuntamiento por el desarrollo del Plan Parcial correspondiente a este sector según las determinaciones del RUCyL. Está alineada a la calle Alcalde de Zalamea por el oeste. El resto de linderos son con parcelas de uso residencial privado.



- La parcela nº 05 es de uso residencial con una edificabilidad definida que se adjudicó al ayuntamiento por el desarrollo del Plan Parcial correspondiente a este sector según las determinaciones del RUCyL. Está alineada a la calle Alcalde de Zalamea por el oeste y a la calle La Regenta por el sur. El resto de linderos son con parcelas de uso residencial privado.



- La parcela nº 06 es de uso residencial con una edificabilidad definida que se adjudicó al ayuntamiento por el desarrollo del Plan Parcial correspondiente a este sector según las determinaciones del RUCyL. Está alineada a la calle Alcalde de Zalamea por el este y a la calle Capitán Alatriste por el oeste. El resto de linderos son con parcelas de uso residencial privado.



- La parcela nº 07 es de uso residencial con una edificabilidad definida que se adjudicó al ayuntamiento por el desarrollo del Plan Parcial correspondiente a este sector según las determinaciones del RUCyL. Está alineada a la calle Pascual Duarte, por el norte y el este, junto a terrenos de espacio libre público por su lindero oeste. El resto de linderos son con parcelas uso residencial privado.



C.2.2. Parcelas receptoras de la edificabilidad

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	DENOMINACIÓN PGOU	SUPERFICIE (m²)	CALIFICACIÓN ACTUAL	EDIFICABILIDAD ACTUAL (m²)
T01	3137105TL7333N0001FY	B1-48-(2,3,4)	758,89	Residencial	937,73
T02	3241602TL7334S0001RI	B2-31-(4,5,6)	482,14	Residencial	1.012,49
T03	3543743TL7334S0001WI	C2-2-11	372,02	Residencial	371,69
TOTAL SUPERFICES			1.613,05		2.321,91

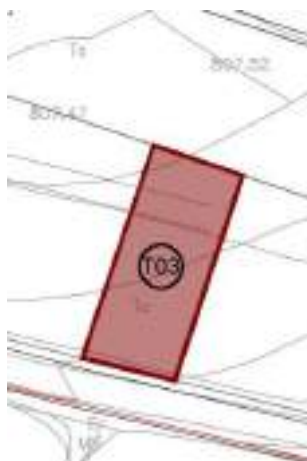
- La parcela nº T01 es de uso residencial con una edificabilidad definida que se adjudicó al ayuntamiento por el desarrollo del Plan Parcial correspondiente a este sector según las determinaciones del RUCyL. Está alineada a la calle Pascual Duarte, por el lindero sur y a la calle San Torcuato por el oeste. El resto de linderos son con parcelas uso residencial privado.



- La parcela nº T02 es de uso residencial con una edificabilidad definida que se adjudicó al ayuntamiento por el desarrollo del Plan Parcial correspondiente a este sector según las determinaciones del RUCyL. Está alineada a la calle Capitán Alatriste por el lindero este y a terrenos de espacio libre público por su lindero oeste. El resto de linderos son con parcelas uso residencial privado.



- La parcela nº T03 es de uso residencial con una edificabilidad definida que se adjudicó al ayuntamiento por el desarrollo del Plan Parcial correspondiente a este sector según las determinaciones del RUCyL. Está alineada al Camino del Cementerio por el lindero sur. El resto de linderos son con parcelas uso residencial privado.



C.3 Estructura de la propiedad

El propietario de todas las parcelas objeto de esta modificación es el Ayuntamiento de Aldeatejada.



D. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El objeto del presente documento es presentar al Ayuntamiento de Aldeatejada la propuesta de Modificación Nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente en dicho municipio, de acuerdo con la LUCyL/99 y el RUCyL/04, con la siguiente finalidad:

CAMBIAR LA CALIFICACIÓN DE VARIAS PARCELAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL

- Modificación de los **planos nº PO5-3 y PO5-5. Ordenación detallada de Suelo Urbano Consolidado** del PGOU
Se va a cambiar la trama y el cuadro de condiciones de las parcelas 01 y 02 para calificarlas como Equipamiento Genérico, y de las parcelas 03 a 07 como Espacios Libres públicos.

COMPLEMENTAR LAS ORDENANZAS EN LAS NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO URBANO

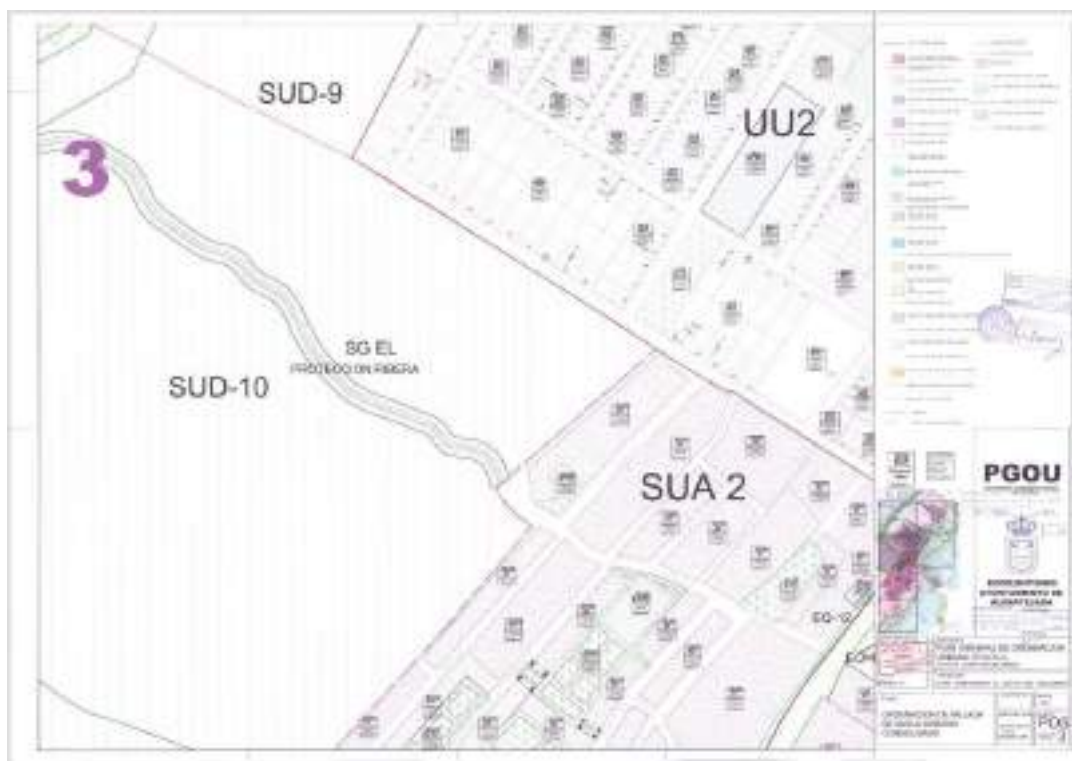
- Modificación del **Capítulo 5 “Ordenanzas SUA-2 Mixto. Ur-1-2-3-4M. Planeamiento de desarrollo y gestión asumidos” incluido en el Título V del Tomo III. Normativa** del PGOU.
Se va a incluir una ordenanza específica para las parcelas T01 a T03 a las que se va a asignar la edificabilidad que tienen en la actualidad a las parcelas 02 a 07.

D.1 Normativa vigente

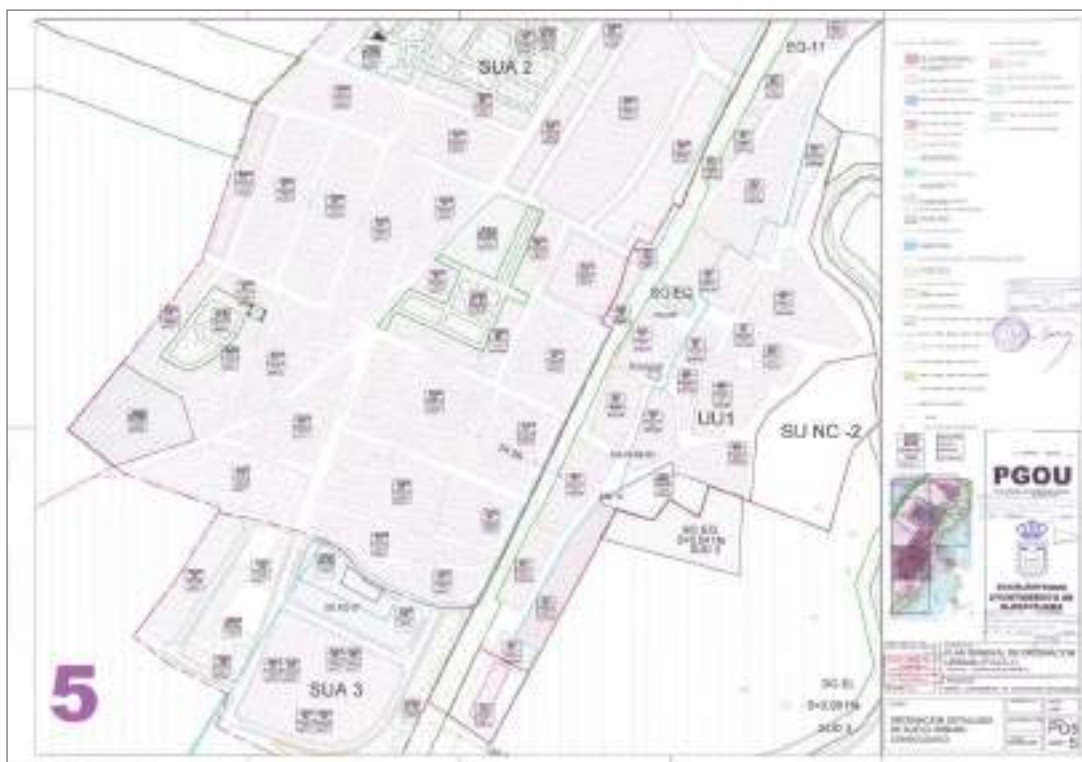
El municipio de Aldeatejada posee un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el 31 de julio de 2007 y publicado en el BOCyL el 4 de octubre de 2007.

Desde ese momento y hasta la fecha actual se han aprobado diversas modificaciones de dicho Plan General que no afectan a las parcelas objeto de este documento.

Respecto al actual plano nº PO5-3. Ordenación detallada de Suelo Urbano Consolidado que se pretende modificar



Respecto al actual plano nº PO5-5. Ordenación detallada de Suelo Urbano Consolidado que se pretende modificar



Respecto al actual capítulo 5 “Ordenanzas SUA-2 Mixto. Ur-1-2-3-4M” incluido que se pretende modificar

Este capítulo contiene las ordenanzas del Plan Parcial Ur-1M-2M-3M-4M “Mixto” en las que se regulan las distintas categorías de edificación. Entre ellas están las correspondientes a las parcelas residenciales a las que se va a cambiar la calificación, que son la 14ª Residencial B-1, la 15ª Residencial B-2 y la 17ª C-1 y C-2 Manzana compacta.



MEMORIA VINCULANTE

Como consecuencia del incremento de población joven procedente de Salamanca y otros municipios limítrofes en el municipio de Aldeatejada ha aumentado significativamente la cantidad de niños residentes en edad escolar, por lo que la capacidad del Colegio Público Los Arapiles es manifiestamente insuficiente. Por ello la Junta de Castilla y León ha aprobado la construcción de un nuevo colegio que dará servicio también a alumnos de Calvarrasa de Arriba, Mozárbez y San Pedro de Rozados. A tal fin, el ayuntamiento debe poner a disposición de la Junta los terrenos necesarios para la construcción del colegio, que deberán cumplir con unas características mínimas de superficie y edificabilidad.

Para obtener los terrenos con las características necesarias para la ubicación del nuevo colegio se plantea el presente documento, que pretende modificar la calificación (uso) de dos parcelas de propiedad municipal, situadas junto a la guardería municipal, que actualmente son de uso residencial y espacios libres públicos. Por efecto de la aprobación de la Modificación nº 6 dichas parcelas pasarán a tener uso dotacional, y se pondrán a disposición de la Junta de Castilla y León para la construcción del nuevo colegio.

E. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

En el presente documento se propone la Modificación Nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente en dicho municipio, de acuerdo con la LUCyL/99 y el RUCyL/04, con la siguiente finalidad:

Modificar la calificación (uso) de varias parcelas de titularidad municipal, según lo siguiente:

Se modifica el uso de dos parcelas de propiedad municipal, situadas junto a la guardería. Actualmente son de uso residencial y espacios libres públicos. Por efecto de la aprobación del presente documento ambas parcelas pasarán a ser de uso dotacional.

En el mismo sentido de lo anterior, la superficie de espacios libres públicos que se detrae con esta operación se recupera en otras 5 parcelas, también de titularidad municipal, existentes en el mismo sector y que actualmente tienen uso residencial.

Complementar las ordenanzas existentes en las Normas Específicas de Suelo Urbano para las parcelas a las que se asigna la edificabilidad

Los derechos edificatorios (aprovechamiento) que actualmente tienen las parcelas de uso residencial que pasarán a ser espacios libres públicos seguirán formando parte del Patrimonio Público de Suelo y se asignarán a unas parcelas concretas de titularidad pública, igualmente de uso residencial y de la misma categoría, situadas en este sector de la misma tipología edificatoria.

F. DETERMINACIONES LEGALMENTE EXIGIBLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

La Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, en su Art. 58. Modificaciones, especifica que contendrán:

" (...)

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio. (...)"

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el desarrollo de la propia Ley, establece lo siguiente en el Art.169.3:

"(...)

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

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

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

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

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

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

Todas estas cuestiones se pretenden justificar en el presente documento.

G. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

G.1. Calificar como Equipamiento dos parcelas propiedad del ayuntamiento

Debido al crecimiento de población joven procedente de Salamanca y otros municipios limítrofes ha aumentado significativamente la cantidad de niños residentes en edad escolar, por lo que la capacidad del Colegio Público Los Arapiles es manifiestamente insuficiente. Por petición del ayuntamiento de Aldeatejada, la Junta de Castilla y León ha aprobado la construcción de un nuevo colegio que atienda también a los alumnos de Calvarrasa de Arriba, Mozárbez y San Pedro de Rozados. El ayuntamiento debe poner a disposición de la Junta los terrenos para la construcción del colegio que cumplan con unas características mínimas de superficie y edificabilidad.

Con el fin de conseguir este objetivo se plantea cambiar la calificación de dos parcelas de propiedad municipal, situadas junto a la guardería municipal, que actualmente son Espacios Libres públicos y Residencial, para que pasen a ser Equipamiento.

Para ello se modifica el plano nº PO5-5 de Ordenación detallada de suelo urbano consolidado.

G.2. Calificar como Espacios Libres varias parcelas propiedad del ayuntamiento

El punto anterior supone eliminar unos terrenos pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres Públicos de Aldeatejada. Estos deben ser recuperados para no disminuir la reserva de suelo para este fin que establece el RUCyL en los sectores con uso predominante residencial, que fueron establecidos en el desarrollo de este plan parcial y cedidos al ayuntamiento.

Para volver a tener esos espacios libres a disposición de los ciudadanos se va a modificar la calificación de varias parcelas de titularidad municipal ubicadas en este sector, que en la actualidad es Residencial, para que sean Espacios Libres Públicos.

Para ello se modifican los planos nº PO5-3 y PO5-5 de Ordenación detallada de suelo urbano consolidado.

G.3. Introducir nuevas ordenanzas para las parcelas a las que se asigna la edificabilidad

Las nuevas calificaciones de las parcelas anteriores ocasionan que la edificabilidad que tenían asignada por su uso residencial deba ser trasladada a otros solares municipales de la misma categoría para que siga formando parte del Patrimonio Público de Suelo.

Las categorías de las parcelas residenciales 02 a 07 están reguladas por las ordenanzas 14ª, 15ª y 17ª y su edificabilidad se va a trasladar a tres parcelas que actualmente son de una de esas categorías. Se hará el traspaso entre parcelas de la misma categoría.

Se complementan las ordenanzas existentes para las parcelas a las que se asigna el aprovechamiento que la suma del aportado (proveniente de las parcelas que van a pasar a ser espacios libres públicos) con que ya tienen, es superior a la capacidad edificatoria actual de estos terrenos por el parámetro de edificabilidad máxima permitida. Se crearán tres nuevos epígrafes basados en las actuales ordenanzas 14ª, 15ª y 17ª, prácticamente con el mismo articulado salvo los correspondientes a la aplicabilidad y a la edificabilidad máxima.

Para ello se modifica el Capítulo 5 “Ordenanzas SUA-2 Mixto. Ur-1-2-3-4M. Planeamiento de desarrollo y gestión asumidos” incluido en el Título V del Tomo III. Normativa.

H. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (Art. 58) y el art. 169 del RUCyL, punto 4, *la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican (...).*

La tramitación administrativa del documento de Modificación nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada debe atender los requisitos y procedimientos establecidos en el Título II, del Capítulo V, Sección 2ª y 3ª, del RUCyL, y en concreto en lo concerniente al contenido de los artículos 154 a 162.

H.1 Tramitación ambiental.

Según lo determinado en Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, donde en el Art. 52 bis se dice lo siguiente:

«Artículo 52 bis. Trámite ambiental.

1. 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, entendiendo como tales:

- a) Los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, en todo caso.
- b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- 1.º– Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.
- 2.º– Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.
- 3.º– Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.
- 4.º– Que se incremente más de un 20% la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.

La presente Modificación Nº 6 no clasifica suelo urbano ni suelo urbanizable ni industrial; por tanto no produce incremento alguno de la superficie de suelo urbano ni urbanizable respecto de la ordenación vigente; tampoco modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural, ni modifica la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.

A la vista de lo anterior y en consonancia con lo establecido en el Art. 52 bis, punto 1, b de la Ley, **la presente Modificación Nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada no es objeto de evaluación ambiental.**

Por otra parte el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en referencia a la necesidad o no de trámite ambiental determina en el Art. 157 lo siguiente:

Artículo 157. TRÁMITE AMBIENTAL

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

Por otro lado, el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental prevé los Planes y Programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el Plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que el Plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

La presente Modificación se podría encontrar encuadrada en el artículo 6.2., apartado a) de la citada Ley de Evaluación Ambiental, que, entre otros supuestos, las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V.

El órgano administrativo competente para la tramitación del Documento Ambiental Estratégico y para formular la preceptiva Resolución de Informe Ambiental Estratégico, resultante del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, es la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención de Riesgos Ambientales de Castilla y León.

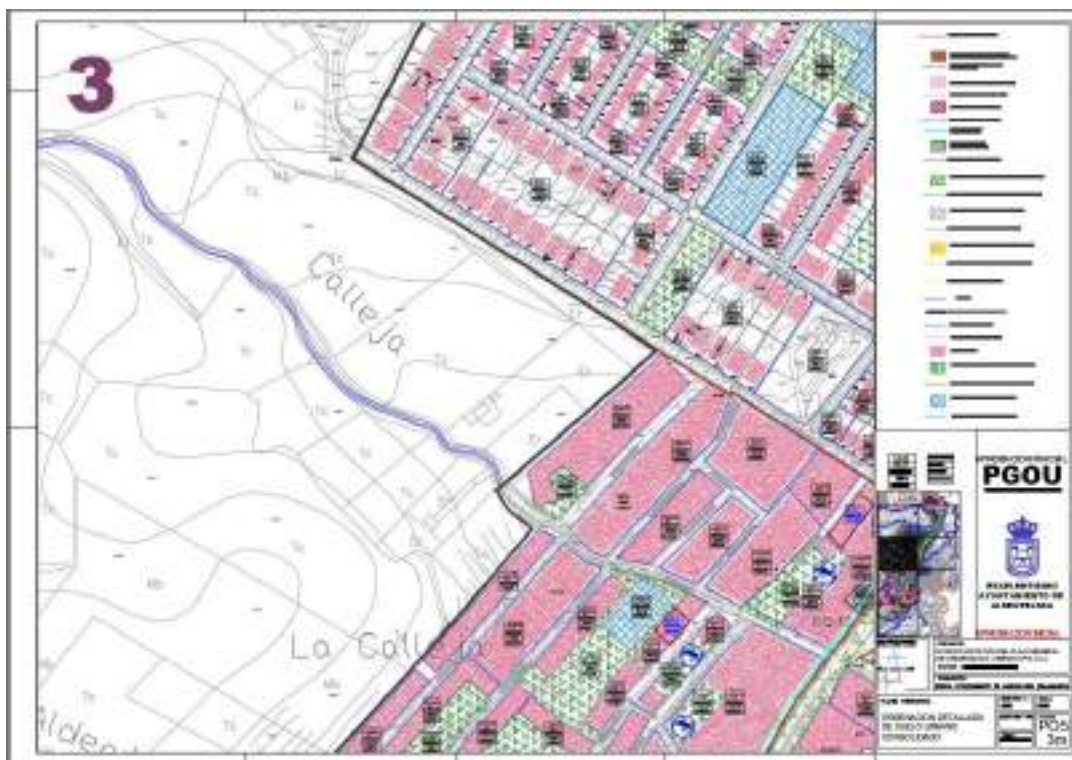
I. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

I.1 Modificaciones de Ordenación General

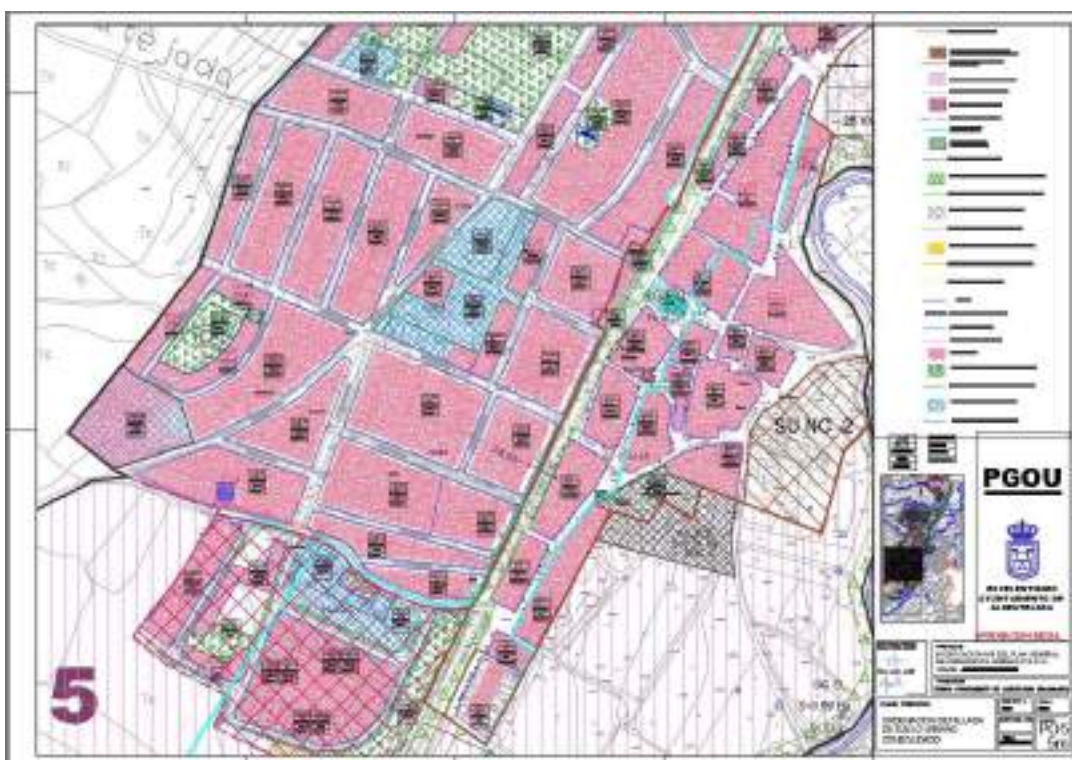
No se interviene sobre ningún parámetro de ordenación general.

I.2 Modificaciones de Ordenación Detallada

I.2.1 Modificaciones sobre el plano nº PO5-3



I.2.2 Modificaciones sobre el plano nº PO5-5



I.2.3 Modificaciones sobre el capítulo 5 “Ordenanzas SUA-2 Mixto. Ur-1M-2M-3M-4M”**I.2.3.1 Ordenanzas**

Se redactan nuevas ordenanzas específicas para cada parcela a la que se traslada edificabilidad.

Sección 4ª bis. Ordenanza 14ª bis Residencial B-1 bis unifamiliar adosada parcela superior a 200 m².**Artículo 390 bis.- Siglas de equivalencia con el PP asumido.**

Las siglas B-1 bis son aplicables únicamente a la parcela B1 bis-48 (2,3,4) del PP y se corresponde con ordenanza unifamiliar adosada, parcela de superficie superior a 200 m².

Artículo 391 bis.- Usos

- a) Uso predominante: Vivienda unifamiliar adosada.
- b) Usos permitidos: Taller vinculado en primera crujía y taller vinculado tipo I y garaje vinculado al uso residencial en segunda crujía.
- c) Prohibidos: El resto.

Artículo 392 bis.- Tipología

Vivienda unifamiliar adosada.

Artículo 393 bis.- Parcela mínima

La parcela mínima será de 200 m².

Artículo 394 bis.- Ocupación de la parcela y retranqueos.

La ocupación máxima de la edificación será la establecida en el plano de ordenación.

En la crujía denominada primera se situará la edificación principal de 6,50 metros de profundidad.

Fondo máximo el de la parcela segunda crujía adosada a línea de parcela, si es medianera para abrir huecos deberá retranquearse 3,00 metros.

Retranqueos 3,00 metros a Vías o EL públicos de la crujía perpendicular a fachada.

Artículo 395 bis.- Patios de Parcela

Serán de aplicación las condiciones de patios de parcela señalados en el Artículo 121.

Los patios serán de 3,00 por 3,00 metros cuando iluminen piezas habitables y se procurará volcar el patio de parcela a la vía pública o espacio libre público.

Artículo 396 bis.- Alineaciones y rasantes

Las indicadas en los planos de ordenación. Red Viaria. Y en la ficha grafica 14ª.

Artículo 397 bis.- Vallado.

Zócalo macizo menor de 1,40 metros de altura de piedra o enfoscado. Celosía de madera o hierro de 1,40 metros de altura. Con una relación macizo hueco de 2 a 1. Máxima altura de vallado 2,65 metros permitiéndose excepcionalmente cornisas sobre portones siempre que estas se sitúen a 3,20 metros.

Artículo 398 bis.- Altura de la edificación nº máximo de plantas

El número máximo de plantas podrá ser de 2 (B+I) y bajo cubierta y siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

- 1.- La altura máxima a parte baja del forjado techo de la última planta no podrá superar 7,50 m.
- 2.- Permitirán espacios habitables bajo cubierta, admitiéndose pendientes máximas del 30%. Cubierta a un s agua siempre hacia el patio de parcela permitiéndose en la fachada del testero la altura correspondiente la cumbre.
- 3.- Permitido el porche abierto hasta fachada sin realizar los 3,00 metros de retranqueo según esquemas orientativos.

Artículo 399 bis.- Edificabilidad.

El coeficiente máximo de edificabilidad será el establecido por el proyecto de actuación al que se le suma la edificabilidad asignada actualmente a las parcelas 03 y 07 modificadas en este documento.

Artículo 400 bis.- Vuelos.

Serán de aplicación los Artículos 109 al 112 de la presente Normativa. Vuelo máximo respecto de la alineación de 0,50 m. Vuelo de patios de menos de 3,00 metros prohibidos.

Artículo 401 bis.- Aparcamientos.

Obligatorio 2 plazas de aparcamiento vinculado a la vivienda.

Sección 5ª bis. Ordenanza 15ª bis Residencial B-2 bis unifamiliar adosada parcela inferior a 200 m².

Artículo 402 bis.- Siglas de equivalencia con el PP asumido.

Las siglas B-2 bis son aplicables únicamente a la parcela B2 bis-31(4,5,6) del PP y se corresponde con ordenanza de unifamiliar adosada, parcela de superficie inferior a 200 m².

Artículo 403 bis.- Usos

- a) Uso predominante: Vivienda unifamiliar adosada.
- b) Usos permitidos: Cualquier uso compatible con residencial en la zona grafiada como auxiliar.
- c) Prohibidos: El resto.

Artículo 404 bis.- Tipología

Vivienda unifamiliar adosada.

Artículo 405 bis.- Parcela mínima

La parcela mínima será de 125 m².

Artículo 406 bis.- Ocupación de la parcela y retranqueos.

La ocupación máxima de la edificación será la establecida en el plano de ordenación con una franja patio intermedio de 4,25 metros de profundidad.

Fondo máximo el fondo de parcela sin retranqueos.

Se acompañan esquemas de plantas para la situación de edificación auxiliar.

Artículo 407 bis.- Patios de Parcela

Serán de aplicación las condiciones de patios de parcela señalados en el Artículo 121. Los patios serán de 4,25 metros de profundidad.

Artículo 408 bis.- Alineaciones y rasantes

Las indicadas en los planos de ordenación. Red Viaria.

Artículo 409 bis.- Vallado.

Zócalo macizo menor de 1,40 metros de altura de piedra o enfoscado. Celosía de madera o hierro de 1,25 metros de altura. Con una relación macizo hueco de 2 a 1. Máxima altura de vallado 2,65 metros permitiéndose excepcionalmente cornisas sobre portones siempre que estas se sitúen a 3,20 metros desde la rasante de la acera.

Artículo 410 bis.- Altura de la edificación nº máximo de plantas

El número máximo de plantas podrá ser de 2 (B+I) y bajo cubierta y siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

- 1.- La altura máxima a parte baja del forjado techo de la última planta no podrá superar 7,50 m en la edificación principal residencial.
- 2.- La altura máxima a la parte baja del forjado techo de la última planta no podrá superar 4,50 m en edificación auxiliar, en esta si se trata de pública concurrencia deberá tener mínimo 3,00 m de altura.
- 3.- Se permitirán espacios habitables bajo cubierta, admitiéndose pendientes máximas de 30%.

Artículo 411 bis.- Edificabilidad.

El coeficiente máximo de edificabilidad será el establecido por el proyecto de actuación al que se le suma la edificabilidad asignada actualmente a las parcelas 02 y 06 modificadas en este documento.

Artículo 412 bis.- Vuelos.

Serán de aplicación los Artículos 109 al 112 de la presente Normativa. Vuelo máximo respecto de la alineación de 0,50 m. Vuelo de patios de menos de 3,00 metros prohibidos.

Artículo 413 bis.- Aparcamientos.

Lo establecido por el PGOU para cada tipo de uso.

(...)

Sección 7ª bis. Ordenanza 17ª bis C-2 bis. Manzana compacta.**Artículo 427 bis.- C-2 bis aplicable a manzanas del PP.**

Las siglas C-2 bis son aplicables únicamente a la parcela C-2 bis 2-11 del PP y se corresponde con la ordenanza 14ª bis Residencial B-1 bis, excepto la edificabilidad, no requiriendo el retranqueo de 3,00 m si se trata como proyecto único o presentando el Estudio de Detalle que establezca la ordenación detallada.

Artículo 427 ter.- Edificabilidad

El coeficiente máximo de edificabilidad será el establecido por el proyecto de actuación al que se le sumará la edificabilidad asignada actualmente a las parcelas 04 y 05 modificadas en este documento

I.2.3.2 Artículo 507

Se introducen las fichas urbanísticas resumen de las nuevas ordenanzas.

FICHA URBANÍSTICA Nº 14 bis			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUELO URBANIZABLE ASUMIDO Planeamiento Asumido SECTOR Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto" Plan Parcial AD 27/11/01 Proyecto Actuación AD 29/04/05	CATEGORÍA Residencial B-1 bis
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		SUA-2	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Vivienda unifamiliar adosada según anexo ficha gráfica 2	
PARCELA MÍNIMA		200 m ² Máxima relación frente fondo 1/3. Frente mínimo 12,00 m	
OCUPACIÓN MÁXIMA		Establecida en el anexo ficha 13	
RETRANQUEOS MÍNIMOS		Retranqueos 3,00 metros a vías públicas o espacios libres públicos Salvo excepciones según anexo ficha gráfica 2 *	
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO		La crujía denominada principal de 6,50 m de fondo	
ALTURA MÁXIMA		7,50 m	
Nº DE PLANTAS		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 30%	
PATIOS		Según Normativa artículos 121 y 122	
VUELOS	Abiertos	Serán de aplicación los Artículos 109, 111 y 112 de la Normativa Vuelo máximo respecto de la alineación de 0,50 m Vuelo en patios de menos de 3,00 metros prohibidos	
	Cerrados	Según Normativa artículos 109, 111 y 112 No se permiten cuerpos volados sobre alineaciones de parcela	
EDIFICABILIDAD		937,73 m ² (según PA) + 1.906,96 m ² (trasladada) = 2.844,69 m²	
USOS		PREDOMINANTE	TIPO USO Residencial
		COMPATIBLES	Taller vinculado en la 1ª crujía Taller vinculado tipo I y garaje en la 2ª crujía
CATEGORÍA Vivienda unifamiliar adosada			
CONDICIONES ESPECÍFICAS: * Podrá adosarse a linderos con vías o EL público la crujía de garajes y accesos. (ficha gráfica orientativa)			
OBSERVACIONES:			

FICHA URBANÍSTICA Nº 15bis			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUELO URBANIZABLE ASUMIDO Planeamiento Asumido SECTOR Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto" Plan Parcial AD 27/11/01 Proyecto Actuación AD 29/04/05	CATEGORÍA Residencial B-2 bis
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		SUA-2	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Vivienda unifamiliar adosada según anexo ficha gráfica 3	
PARCELA MÍNIMA		125 m2 Máxima relación frente fondo 1/3. Frente mínimo 12,00 m	
OCUPACIÓN MÁXIMA		La ocupación máxima de edificación establecida en ficha gráfica 3 con franja patio intermedio 4,25 metros de profundidad	
RETRANQUEOS MÍNIMOS		No se establecen	
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO		Fondo máximo el fondo de parcela sin retranqueos Se acompañan esquemas de plantas de edificación auxiliar	
ALTURA MÁXIMA		7,50 m *	
Nº DE PLANTAS		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 30%	
PATIOS		Según Normativa artículos 121 y 122	
VUELOS	Abiertos	Serán de aplicación los Artículos 109, 111 y 112 de la Normativa Vuelo máximo respecto de la alineación de 0,50 m Vuelo en patios de menos de 3,00 metros prohibidos	
	Cerrados	Según Normativa artículos 109, 111 y 112 No se permiten cuerpos volados sobre alineaciones de parcela	
EDIFICABILIDAD		1.012,49 m ² (según PA) + 4.641,26 m ² (trasladada) = 5.653,75 m²	
USOS	PREDOMINANTE	TIPO USO Residencial	CATEGORÍA Vivienda unifamiliar adosada
	COMPATIBLES	Taller vinculado en la 1ª crujía Taller vinculado tipo I y garaje en la 2ª crujía	
CONDICIONES ESPECÍFICAS: *Altura máxima a parte baja forjado techo última planta no podrá superar 4,50 m en la edificación auxiliar y si se trata de pública concurrencia mínimo 3,00 m de altura			
OBSERVACIONES:			

J. CALIFICACIÓN DEL SUELO RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN

Los terrenos afectados por la Modificación son las parcelas designadas en el apartado C.2.1 de la memoria informativa.

Por efecto de la aprobación de la presente Modificación nº 6 las parcelas objeto dicho apartado tendrán calificación siguiente:

- Nuevo equipamiento

Nº	SUPERFICIE (m²)	CALIFICACIÓN MODIFICADA
01	5.063,00	Equipamiento general
02	1.106,05	Equipamiento general
	6.169,05	

– Parcelas compensatorias

Nº	SUPERFICIE (m²)	CALIFICACIÓN MODIFICADA
03	1.076,82	Espacios Libres
04	1.139,81	Espacios Libres
05	1.403,58	Espacios Libres
06	1.079,24	Espacios Libres
07	462,70	Espacios Libres
	5.162,14	

K. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TRASLADADA

La edificabilidad que tenían las parcelas cuya calificación se ha modificado pasa a los terrenos definidos en el apartado C.2.2 de la memoria informativa.

Por efecto de la aprobación de la presente Modificación Nº 6 las parcelas incluidas en dicho apartado adquirirán la edificabilidad siguiente:

Nº	NUEVA DENOMINACIÓN PGOU	EDIFICABILIDAD INICIAL (m²)	EDIFICABILIDAD TRASLADADA (m²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²)
T01	B1bis-48-(2,3,4)	937,73	1.906,96	5.214,41
T02	B2bis-31-(4,5,6)	1.012,49	4.641,26	3.729,55
T03	C2bis-2-11	371,69	2.542,04	2.468,20
		2.321,91	9.090,26	11.412,17



L. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTE

La presente Modificación Nº 6 varía las determinaciones de ordenación detallada de las parcelas objeto del documento al cambiarlas de calificación.

L.1. Parcelas de Equipamiento General en Sistema Local

Son las parcelas 01 y 02 de la modificación.

Cumplirán la ordenanza nº 24 del PGOU que se encuentra resumida en la ficha urbanística siguiente:

FICHA URBANÍSTICA Nº 24			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		EQUIPAMIENTO PUBLICOS EN CUALQUIER CLASE DE SUELO	CATEGORÍA Equipamiento Público General. EQG
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		Sistema General SG-EQG y Sistema Local SL-EQG	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Grado 1º: Edificación en manzana cerrada o entre medianerías. Grado 2º: Edificación aislada.	
PARCELA MÍNIMA		Grado 1º: 500 m2 o la existente si fuera inferior. Grado 2º: 1.000 metros cuadrados o la existente si fuera inferior.	
OCUPACIÓN MÁXIMA		Grado 1º: 100%. Grado 2º: 75%.	
RETRANQUEOS MÍNIMOS		Grado 1º: No establecerá retranqueos relación alineación oficial. Grado 2º: 6 metros a linderos. *	
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO		No se fija	
ALTURA MÁXIMA		10,50 m. de altura máxima. Excepcionalmente admitir mayor altura cumpliendo vez y cuarta ancho calle o EL que de frente.	
Nº DE PLANTAS		3 plantas y bajo cubierta Excepcionalmente admitir mayor nº plantas por razón utilidad pública o condiciones internas edificación,	
PATIOS		Según Normativa artículo 121	
VUELOS	Abiertos		
	Cerrados		
EDIFICABILIDAD		Grado 1º :2,10 m2/m2 o la existente si fuera superior. Grado 2º: 1,50 m2/m2 o existente si fuera superior. En los SSGG del Campamento y del Campo de Fútbol 0,30 m2/m2	
USOS:		PREDOMINANTE	Asistencial, Deportivo, Sanitario, Sc Cultural, Educativo, Seguridad y Protección Civil, Servicios Admón Pública, Religioso, Servicios funerarios, Defensa y Cuerpos Seguridad, Abastecimiento alimentario, etc
		COMPATIBLES	Residencia comunitaria, ZV y EL, Uso predominante SU- EQ, Estación autobuses. ** Terciarios todos.
CONDICIONES ESPECÍFICAS:			
* Se podrá adosar lindero frontal, razones funcionales y reducir retranqueos hasta mínimo permitido en UU.			
** Solo terrenos ocupados por los andenes, zonas de espera, oficinas e instalaciones complementarias			
OBSERVACIONES:			
Dada la superficie de los SSGG existentes en Campamento y Campo de Fútbol y que ambos se sitúan en suelo rustico se propone una edificabilidad de 0,30 m2/m2.			

Según esto la edificabilidad que le corresponde a las parcelas según su tipología de edificación es:

Nº	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)	EDIFICABILIDAD - Grado 2º (m²)
01	5.063,00	7.594,50
02	1.106,05	1.659,08
	6.169,05	9.253,58

L.2. Parcelas de Espacios Libres Públicos en Sistema Local

Se corresponden con las parcelas 03 a 07 de la modificación.

Todas estas parcelas satisfacen las condiciones del apartado 2 del Art. 105 del RUCyL, bien por sí solas o bien por adición a parcelas adyacentes que ya tienen la calificación de Espacios Libres Públicos, tal como se refleja en los planos modificados PO5-3 y PO5-5 y en las fichas de cada parcela.

Además cumplirán la ordenanza nº 23 del PGOU que se encuentra resumida en la ficha urbanística siguiente:

FICHA URBANÍSTICA Nº 23			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		ESPACIOS LIBRES PUBLICOS ZONAS VERDES EN CUALQUIER CLASE DE SUELO	
		CATEGORIA Espacios Libres Públicos. EL	
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		Sistema General SG-EL y Sistema Local SL-EL	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		pequeñas edificaciones auxiliares (Kioscos, Almacenamiento, etc.)	
PARCELA MÍNIMA		La fijada en el RUCyL para considerarla EL	
OCUPACIÓN MÁXIMA		SGEL Parque Supralocal 1%*, rivera o forestal 2%, deportivo 25% SLEL 1% de la ocupación sobre la superficie total de zona verde**	
RETRANQUEOS MÍNIMOS		No se fija	
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO		No se fija	
ALTURA MÁXIMA		SGEL Parque Supralocal 10,50 m. rivera o forestal 9,00 m SLEL 4,50 metros ***	
Nº DE PLANTAS		SGEL 3 plantas SLEL 1 planta***	
PATIOS			
VUELOS		Abiertos Cerrados	
EDIFICABILIDAD		SGEL Parque Supralocal. rivera 0,02 m2/m2, deportivo 0,15 m2/m2. SLEL 0,02 m2/m2.	
USOS:		PREDOMINANTE	TIPO USO Zonas Verdes Parques y Plazas Expansión Relación y Ocio
		COMPATIBLES	Deportivos, recreo y ocio. Terciario relación anteriores (Kioscos Almacén Exposiciones Auditorios al aire libre, Bares y Restaurantes, terrazas, viveros plantas, cuidado animales etc)
CATEGORÍA			
CONDICIONES ESPECÍFICAS: * Se podrán realizar instalaciones de usos deportivos sin edificación, con un máximo del 10% de ocupación. ** Las instalaciones deportivas, al aire libre, no podrán superar el 25% de la superficie de la zona verde. *** Se podrá autorizar mayor altura y nº de plantas por interés público o por funcionalidad de la dotación.			
OBSERVACIONES:			

L.3. Parcelas a las que se va a trasladar edificabilidad

El aprovechamiento que tienen asignado todas y cada una de las parcelas con la calificación actual de Residencial incluidas en el ámbito de la Modificación nº 6 seguirá formando parte del Patrimonio Municipal de Suelo en virtud del artículo 372 del RUCyL.

Nº	EDIFICABILIDAD (m²)	ORDENANZA
02	2.318,25	15ª
03	1.339,13	14ª
04	1.140,16	17ª
05	1.401,88	17ª
06	2.323,02	15ª
07	567,82	14ª
	9.090,26	

La justificación de que este aprovechamiento siga siendo utilizable según los términos del RUCyL está fundamentado en el informe jurídico que conforma el Anexo III del presente documento.

Para ello se asignará a las parcelas definidas en el apartado C.2.2 en función de su ordenanza, que se sumará al que ya tenían por su propia adjudicación en el Proyecto de Actuación del Plan Parcial del sector SUA-2 Mixto. Ur-1M-2M-3M-4M.

Nº	EDIFICABILIDAD INICIAL (m²)	EDIFICABILIDAD TRASLADADA (m²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²)	ORDENANZA
T01	937,73	1.906,96	2.844,69	14ª bis
T02	1.012,49	4.641,26	5.653,75	15ª bis
T03	371,69	2.542,04	2.913,73	17ª bis
	2.321,91	9.090,26	11.412,17	

Esto implica que hay que complementar las ordenanzas específicas para cada parcela que las amparen legalmente dado el exceso de edificabilidad, tal como se redactan en el apartado I.2.3.1 de este documento. Estas se encuentran posteriormente resumidas en las fichas del epígrafe I.2.3.2.



M. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN

El municipio de Aldeatejada tiene en la actualidad un colegio público que es la cabecera del Centro Rural Agrupado Los Arapiles, que también cuenta con aulas en Calvarrasa de Arriba, Mozárbez y San Pedro de Rozados. Debido al aumento paulatino de alumnos escolarizados se han tenido que instalar aulas prefabricadas para atender toda la demanda. Con la previsión de crecimiento del número de escolares en los próximos años se hace necesaria la construcción de un nuevo colegio que dé servicio en las mejores condiciones.

Para ello se solicitó a la Junta de Castilla y León la concesión de dicha dotación que es quien tiene transferidas las competencias en esa materia. Esta ha aprobado su construcción en el municipio de Aldeatejada para atender también al resto de alumnos de los municipios que forman parte del CRA Los Arapiles. La Junta ha pedido al ayuntamiento que ponga a su disposición un solar con unas condiciones de superficie y edificabilidad concretas.

El ayuntamiento de Aldeatejada tiene una guardería pública en funcionamiento en una parcela situada en el Sector SUA2 Mixto en la avenida Ronda Sur, junto al consultorio médico local. Adyacente a ella existe una parcela destinada a espacios libres públicos y, junto a esta, en su lindero sur, hay otra parcela de propiedad municipal de uso residencial por adjudicación en el desarrollo del plan parcial del sector.

Para agrupar los sistemas educativos públicos se pretende ubicar en estas parcelas el nuevo colegio previsto por la Junta. Únicamente si se unen ambas parcelas se cumplirían las condiciones del solar requerido.

Esto supone eliminar un área del Sistema Local de Espacios Libres que hay que recuperar obligatoriamente. Hay que materializarlo en otras parcelas de titularidad municipal localizadas en el entorno para seguir cumpliendo las determinaciones del Plan Parcial que se ejecutó para desarrollar este sector.

Así pues, la manera de conseguir el objetivo de la construcción del nuevo colegio hace necesario cambiar la calificación de varias parcelas de propiedad municipal. En primer lugar, para obtener el solar necesario la calificación de la parcela de Espacios Libres Públicos pasará a ser Equipamiento General y la de la parcela Residencial, situada al sur de la anterior, será también Equipamiento General. En segundo lugar, para cumplir las reservas obligatorias de suelo para espacios libres del plan parcial, la calificación Residencial de siete parcelas municipales ubicadas en el sector se cambiará a Espacio Libre Público.

Las parcelas residenciales afectadas por la modificación fueron cedidas al ayuntamiento por el desarrollo y gestión urbanística del Sector y tienen asignadas unas determinadas edificabilidades. Estos aprovechamientos forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo del ayuntamiento de Aldeatejada, quien podrá destinarlos a los fines que determina el RUCyL en el art. 374, y seguirá siendo así (a pesar del cambio de uso de estos los solares), ya que se han asignados a otros terrenos residenciales de titularidad pública este sector.

El interés público en el que se fundamenta la presente modificación está suficientemente acreditado, ya que cuanto se pretende obtener una nueva dotación pública que satisfaga las necesidades crecientes en cuanto a la escolarización de los niños que contribuirá a fijar población en el municipio.

Salamanca, enero de 2021

El equipo redactor

VÍCTOR CAMPAL GARCÍA

PAMELA GARCÍA BLANCO

ANEJO I. FICHA SÍNTESIS

Tabla de parcelas a las que se modifica su calificación

Nº	SUPERFICIE (m²)	CALIFICACIÓN ACTUAL	EDIFICABILIDAD ACTUAL (m²)	CALIFICACIÓN MODIFICADA	EDIFICABILIDAD MODIFICADA (m²)
01	5.063,00	Espacios libres	-	Equipamiento	7.594,50
02	1.106,05	Residencial	2.318,25	Equipamiento	1.659,08
03	1.076,82	Residencial	1.339,13	Espacios Libres	-
04	1.139,81	Residencial	1.140,16	Espacios Libres	-
05	1.403,58	Residencial	1.401,88	Espacios Libres	-
06	1.079,24	Residencial	2.323,02	Espacios Libres	-
07	462,70	Residencial	567,82	Espacios Libres	-
			9.090,26		9.253,58

Tabla justificativa del cumplimiento de las reservas de Espacios Libres Públicos

Nº	PARCELA	SUPERFICIE (m²)	CALIFICACIÓN ACTUAL	CALIFICACIÓN MODIFICADA
01	Inicial	5.063,00	Espacios libres	Equipamiento general
03	Compensatoria	1.076,82	Residencial	Espacios Libres
04	Compensatoria	1.139,81	Residencial	Espacios Libres
05	Compensatoria	1.403,58	Residencial	Espacios Libres
06	Compensatoria	1.079,24	Residencial	Espacios Libres
07	Compensatoria	462,70	Residencial	Espacios Libres
		5.162,14		

Tabla resumen de aprovechamiento residencial del Patrimonio Municipal de Suelo

Nº	CALIFICACIÓN ACTUAL	EDIFICABILIDAD ACTUAL (m²)
02	Residencial	2.318,25
03	Residencial	1.339,13
04	Residencial	1.140,16
05	Residencial	1.401,88
06	Residencial	2.323,02
07	Residencial	567,82
		9.090,26

Tabla de parcelas a las que se va a hacer la asignación de edificabilidad

Nº	DENOMINACIÓN PGOU	NUEVA DENOMINACIÓN PGOU	EDIFICABILIDAD ACTUAL (m²)	EDIFICABILIDAD TRASLADADA (m²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²)
T01	B1-48-(2,3,4)	B1bis-48-(2,3,4)	937,73	1.906,96	2.844,69
T02	B2-31-(4,5,6)	B2bis-31-(4,5,6)	1.012,49	4.641,26	5.653,75
T03	C2-2-11	C2bis-2-11	371,69	2.542,04	2.913,73
			2.321,91	9.090,26	11.412,17

Tabla de equivalencia de edificabilidad asignada por ordenanzas de las parcelas

Nº	EDIFICABILIDAD (m²)		
	Ordenanza		
	14ª B-1	15ª B-2	17ª C-1 y C-2
02		2.318,25	
03	1.339,13		
04			1.140,16
05			1.401,88
06		2.323,02	
07	567,82		
	1.906,96	4.641,26	2.542,04
	Ordenanza		
	14ª bis B-1 bis	15ª bis B-2 bis	17ª bis C-2 bis
T01	1.906,96		
T02		4.641,26	
T03			2.542,04

Tabla de ordenanzas por parcelas

Nº	INICIAL	MODIFICADA
01	23ª ELP	24ª EQG
02	15ª B-2	24ª EQG
03	14ª B-1	23ª ELP
04	17ª C-1 y C-2	23ª ELP
05	17ª C-1 y C-2	23ª ELP
06	15ª B-2	23ª ELP
07	14ª B-1	23ª ELP
T01	14ª B-1	14ª bis B-1 bis
T02	15ª B-2	15ª bis B-2 bis
T03	17ª C-1 y C-2	17ª bis C-2 bis



ANEJO II. FICHAS



Anejo II.1 Parcelas iniciales

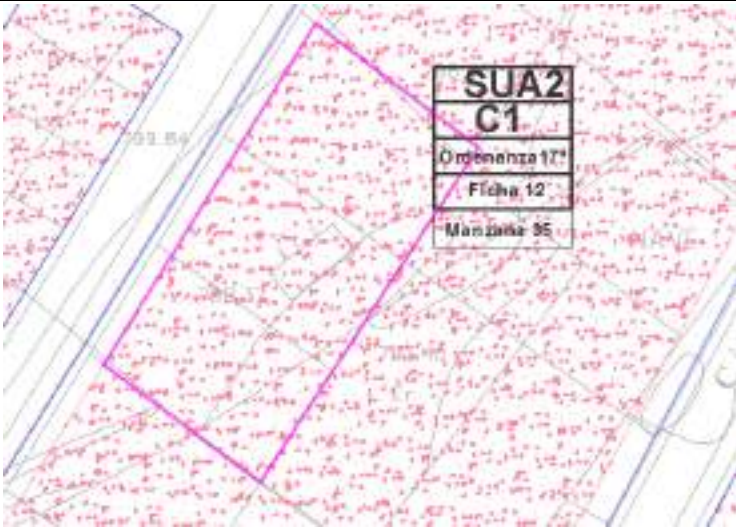
FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	01	INICIAL	Denominación	SL EL. Manzana 54
				
Calificación	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
Superficie	5.063,00 m ² (catastral)			
Edificabilidad	-			
Linderos	Norte	SLEQG Manzana 51 y calle Doñinos		
	Este	Parcelas residenciales y calle Francisco Tomás y Valiente		
	Sur	Parcela 02, parcela residencial y calle Molino del Zurguén		
	Oeste	Parcela residencial y avenida Ronda Sur		
Ordenanza	nº 23. Espacios libres públicos. Ficha urbanística nº 23			

FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	02	INICIAL	Denominación	B2-18A-(1-8)
				
Calificación		RESIDENCIAL		
Superficie		1.106,05 m ²		
Edificabilidad		2.318,25 m ²		
Linderos	Norte	SL EL. Manzana 54		
	Este	Parcela residencial		
	Sur	Calle Molino del Zurguén		
	Oeste	SL EL. Manzana 54		
Ordenanza		nº 15 B-2. Residencial unifamiliar adosada parcela menor de 200 m ²		

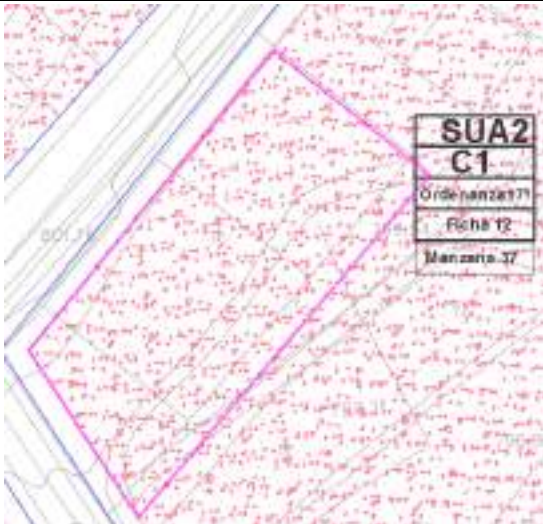


Cód. Validación: 5AQETENW9AS6NWQCW97LWYAYZ | Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 79

FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	03	INICIAL	Denominación	B1-27-(3-6)
				
Calificación		RESIDENCIAL		
Superficie		1.076,82 m²		
Edificabilidad		1.339,13 m²		
Linderos	Norte	SL EL. Manzana 54		
	Este	Calle Capitán Alatriste		
	Sur	Calle Gitanilla		
	Oeste	Parcela residencial		
Ordenanza		nº 14 B-1. Residencial unifamiliar adosada parcela mayor de 200 m²		

FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	04	INICIAL	Denominación	C1-35-(12,14-15)
				
Calificación		RESIDENCIAL		
Superficie		1.139,81 m ²		
Edificabilidad		1.140,16 m ²		
Linderos	Norte	Parcela residencial		
	Este	Parcela residencial		
	Sur	Parcela residencial		
	Oeste	Calle Alcalde de Zalamea		
Ordenanza		nº 17 C-1 y C-2 del PP manzana compacta tipos A-1, A-2 o B-1		



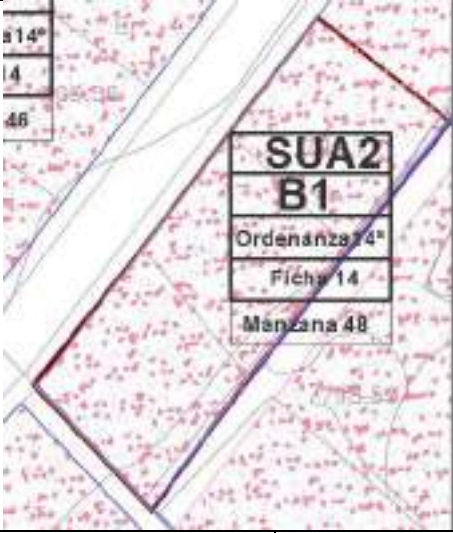
FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	05	INICIAL	Denominación	C1-37-(2-3)
				
Calificación		RESIDENCIAL		
Superficie		1.403,58 m ²		
Edificabilidad		1.401,88 m ²		
Linderos	Norte	Parcela residencial		
	Este	Parcela residencial		
	Sur	Calle La Regenta		
	Oeste	Calle Alcalde de Zalamea		
Ordenanza		nº 17 C-1 y C-2 del PP manzana compacta tipos A-1, A-2 o B-1		



Cód. Validación: 5AQETENW9AS6NWQCV97LWYAZ | Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 79

FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	06	INICIAL	Denominación	B2-34-(3-9)
				
Calificación		RESIDENCIAL		
Superficie		1.079,24 m²		
Edificabilidad		2.323,02 m²		
Linderos	Norte	Parcela residencial		
	Este	Calle Alcalde de Zalamea		
	Sur	Parcela residencial		
	Oeste	Calle Capitán Alatriste		
Ordenanza		nº 15 B-2. Residencial unifamiliar adosada parcela menor de 200 m²		

FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	07	INICIAL	Denominación	B1-47-(2-3)
 SUA2 B1 Ordenanza 14ª Ficha 14 Manzana 47				
Calificación		RESIDENCIAL		
Superficie		462,70 m²		
Edificabilidad		567,82 m²		
Linderos	Norte	Calle Pascual Duarte		
	Este	Calle Pascual Duarte		
	Sur	Parcela residencial		
	Oeste	SL EL Manzana nº 54 y parcela residencial		
Ordenanza		nº 14 B-1. Residencial unifamiliar adosada parcela mayor de 200 m²		

FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	T01	INICIAL	Denominación	B1-48-(2,3,4)
				
Calificación		RESIDENCIAL		
Superficie		758,89 m²		
Edificabilidad		937,73 m²		
Linderos	Norte	Parcela residencial		
	Este	Parcelas residenciales		
	Sur	Calle Pascual Duarte		
	Oeste	Calle San Torcuato		
Ordenanza		nº 14 B-1. Residencial unifamiliar adosada parcela mayor de 200 m²		

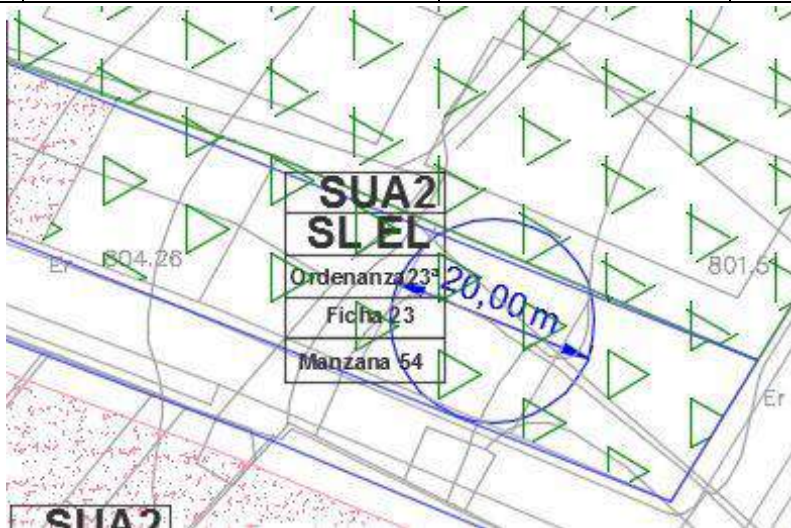
FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	T02	INICIAL	Denominación	B2-31-(4,5,6)
				
Calificación		RESIDENCIAL		
Superficie		482,14 m²		
Edificabilidad		1.012,49 m²		
Linderos	Norte	Parcela residencial		
	Este	Calle Capitán Alatríste		
	Sur	Parcela residencial		
	Oeste	SL EL Manzana d nº 54		
Ordenanza		nº 15 B-2. Residencial unifamiliar adosada parcela menor de 200 m²		

FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	T03	INICIAL	Denominación	C2-2-11
				
Calificación		RESIDENCIAL		
Superficie		372,02 m ²		
Edificabilidad		371,69 m ²		
Linderos	Norte	Parcela residencial		
	Este	Parcela residencial		
	Sur	Camino del cementerio		
	Oeste	Parcela residencial		
Ordenanza		nº 17 C-1 y C-2 del PP manzana compacta tipos A-1, A-2 o B-1		

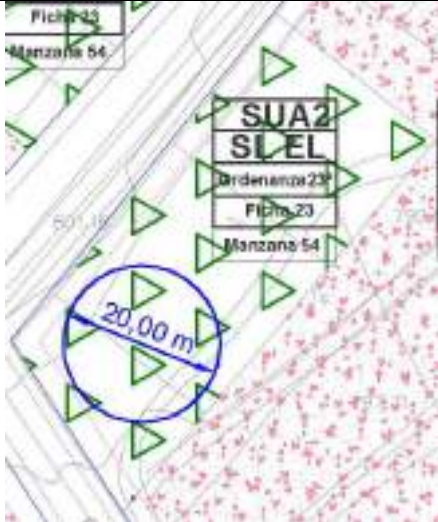
Anejo II.2 Parcelas resultantes

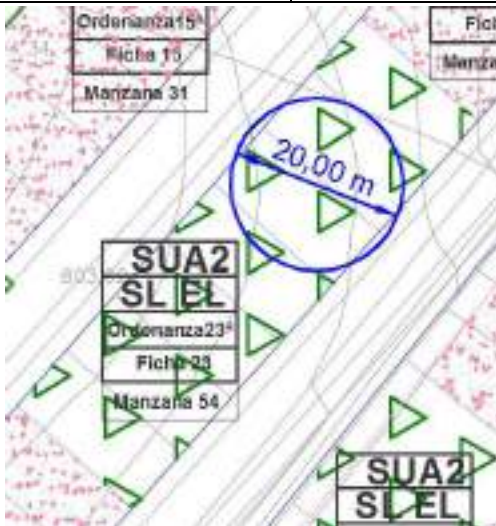
FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	01	RESULTANTE	Denominación	SL EQG. Manzana 55
				
Calificación	EQUIPAMIENTO			
Superficie	5.063,00 m ² (catastral)			
Edificabilidad	7.594,50 m ² (EQG Grado 2º)			
Linderos	Norte	SLEQG Manzana 51 y calle Doñinos		
	Este	Parcelas residenciales y calle Francisco Tomás y Valiente		
	Sur	Parcela 02, parcela residencial y calle Molino del Zurguén		
	Oeste	Parcela residencial y avenida Ronda Sur		
Ordenanza	nº 24. Equipamiento general. Ficha urbanística nº 24			

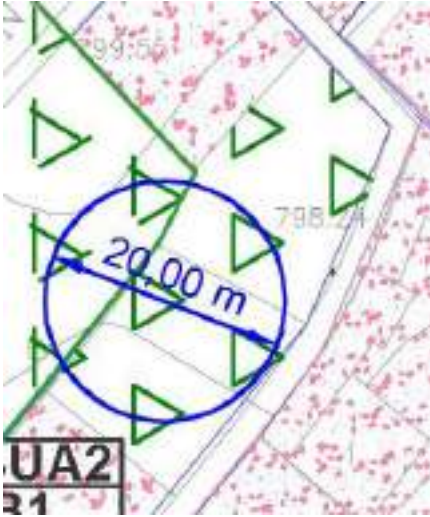
FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	02	RESULTANTE	Denominación	SL EQG. Manzana 55
				
Calificación		EQUIPAMIENTO		
Superficie		1.106,05 m ²		
Edificabilidad		1.659,08 m ² (EQG Grado 2º)		
Linderos	Norte	Parcela 01		
	Este	Parcela residencial		
	Sur	Calle Molino del Zurguén		
	Oeste	Parcela 01		
Ordenanza		nº 24. Equipamiento general. Ficha urbanística nº 24		

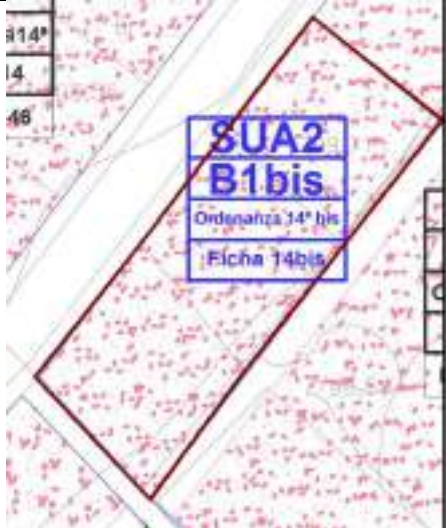
FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	03	RESULTANTE	Denominación	SL EL. Manzana 54
				
Calificación		ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
Superficie		1.076,82 m²		
Edificabilidad		-		
Linderos	Norte	SL EL. Manzana 54		
	Este	Calle Capitán Alatríste		
	Sur	Calle Gitanilla		
	Oeste	Parcela residencial		
Ordenanza		nº 23. Espacios libres públicos. Ficha urbanística nº 23		

FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	04	RESULTANTE	Denominación	SL EL. Manzana 54
				
Calificación		ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
Superficie		1.139,81 m ²		
Edificabilidad		-		
Linderos	Norte	Parcela residencial		
	Este	Parcela residencial		
	Sur	Parcela residencial		
	Oeste	Calle Alcalde de Zalamea		
Ordenanza		nº 23. Espacios libres públicos. Ficha urbanística nº 23		

FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	05	RESULTANTE	Denominación	SL EL. Manzana 54
				
		z e		
Calificación		ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
Superficie		1.403,58 m ²		
Edificabilidad		-		
Linderos	Norte	Parcela residencial		
	Este	Parcela residencial		
	Sur	Calle La Regenta		
	Oeste	Calle Alcalde de Zalamea		
Ordenanza		nº 23. Espacios libres públicos. Ficha urbanística nº 23		

FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	06	RESULTANTE	Denominación	SL EL. Manzana 54
				
Calificación		ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
Superficie		1.079,24 m²		
Edificabilidad		-		
Linderos	Norte	Parcela residencial		
	Este	Calle Alcalde de Zalamea		
	Sur	Parcela residencial		
	Oeste	Calle Capitán Alatríste		
Ordenanza		nº 23. Espacios libres públicos. Ficha urbanística nº 23		

FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	07	RESULTANTE	Denominación	SL EL. Manzana 54
				
Calificación		ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
Superficie		462,70 m ²		
Edificabilidad		-		
Linderos	Norte	Calle Pascual Duarte		
	Este	Calle Pascual Duarte		
	Sur	Parcela residencial		
	Oeste	SL EL Manzana nº 54 y parcela residencial		
Ordenanza		nº 23. Espacios libres públicos. Ficha urbanística nº 23		

FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	T01	RESULTANTE	Denominación	B1 bis-48-(2,3,4)
				
Calificación		RESIDENCIAL		
Superficie		758,89 m ²		
Edificabilidad		2.844,69 m ²		
Linderos	Norte	Parcela residencial		
	Este	Parcelas residenciales		
	Sur	Calle Pascual Duarte		
	Oeste	Calle San Torcuato		
Ordenanza		nº 14 bis B-1 bis. Residencial unifamiliar adosada parcela mayor de 200 m ²		

FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	T02	RESULTANTE	Denominación	B2 bis-31-(4,5,6)
				
Calificación		RESIDENCIAL		
Superficie		482,14 m ²		
Edificabilidad		5.653,75 m ²		
Linderos	Norte	Parcela residencial		
	Este	Calle Capitán Alatriste		
	Sur	Parcela residencial		
	Oeste	SL EL Manzana nº 54		
Ordenanza		nº 15 bis B-2 bis. Residencial unifamiliar adosada parcela menor de 200 m ²		

FICHA MODIFICACIÓN Nº 6. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA				
Nº	T03	RESULTANTE	Denominación	C2bis-2-11
				
Calificación		RESIDENCIAL		
Superficie		372,02 m ²		
Edificabilidad		2.913,73 m ²		
Linderos	Norte	Parcela residencial		
	Este	Parcela residencial		
	Sur	Camino del cementerio		
	Oeste	Parcela residencial		
Ordenanza		nº 17 bis C-2 bis del PP manzana compacta		

ANEJO III. INFORME JURÍDICO SOBRE EL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE ALDEATEJADA: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO



Cód. Validación: 5AQETENW9AS6NWQCV97LWYAYZ | Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 79

INFORME SOBRE EL OBJETO
DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DEL MUNICIPIO DE ALDEATEJADA:
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

MIGUEL CORCHERO
Abogado

S U M A R I O
I.- RÉGIMEN JURÍDICO
II.- EL DICTAMEN DEL CONSEJO CONSULTIVO DE CASTILLA Y LEÓN
1.- Preceptividad
2.- Momento en el que debe solicitarse
3.- Contenido
III.- EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO COMO PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO
1.- Naturaleza y régimen jurídico de los patrimonios públicos del suelo
2.- Bienes que integran los patrimonios públicos del suelo
3.- Fines y destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo
4.- Inscripción del aprovechamiento urbanístico de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo
IV.- CONSIDERACIONES FINALES

S A L A M A N C A
22_diciembre_2020

I.- RÉGIMEN JURÍDICO.-

La **legislación aplicable** es la siguiente:

- Los artículos 40 a 42, 50 a 64, 138, 142, y 150 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Los artículos 92 a 108, 153 a 158, 165, 167 a 178 y 432 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- El Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Los artículos 6 y 29 a 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Los artículos 22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- La Orden FYM/238/2016, 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.

II.- EL DICTAMEN DEL CONSEJO CONSULTIVO DE CASTILLA Y LEÓN.-

1.- PRECEPTIVIDAD DEL DICTAMEN.-

El **artículo 4.1.i), 6º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León**, establece la preceptividad del dictamen de esta Institución en los expedientes relativos a la *“Modificación de los planes urbanísticos cuando tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos”*.

El dictamen del Consejo Consultivo *no tiene actualmente carácter vinculante* respecto a la resolución a adoptar en estos expedientes.

Con anterioridad a la **Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo**, que modificó la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el artículo 58.3.c) exigía la necesaria aprobación de la modificación por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo.

Actualmente, tras las modificaciones llevadas a cabo en la Ley 5/1999, de 8 de abril, por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, que suprimió la exigencia del dictamen favorable del Consejo Consultivo, y en la Ley 1/2002, de 9 de abril, por la Ley 4/2013, de 19 de junio, por la que se modifica la organización y funcionamiento de las Instituciones Propias de la Comunidad, el dictamen del Consejo Consultivo en estos expedientes es preceptivo pero no vinculante.

El Consejo Consultivo de Castilla y León tuvo ocasión de pronunciarse sobre la modificación del citado artículo 58.3.c) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, en el **Dictamen 133/2008, de 27 de marzo, emitido en relación con el anteproyecto de ley de medidas sobre urbanismo y suelo**. En dicho dictamen, en lo relativo a la modificación del precepto citado, se formuló una observación de carácter sustantivo en los siguientes términos:

“La redacción vigente del inciso en cuestión somete las modificaciones de cualquier tipo de planeamiento que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes, a un procedimiento, desarrollado en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que puede considerarse especialmente protector y riguroso, y articulado en la actualidad para la constatación de que las modificaciones de dichos

espacios libres o zonas verdes no obedecen a intereses meramente particulares sino a razones de interés general, y más específicamente, de interés público urbanístico.

»Las piezas fundamentales de este sistema de protección son los informes previos del Consejero de Fomento y del Consejo Consultivo, que preceden a la aprobación de la modificación por Decreto de la Junta de Castilla y León.

»Ahora bien, el anteproyecto de ley da una nueva redacción a la letra c) del apartado 3 del artículo 58, que queda de la siguiente manera: “la aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminan por otros de superficie y funcionalidad similar”.

»Salvo la inclusión de los equipamientos públicos dentro de la obligatoriedad de la sustitución, que consideramos acertada, la modificación que se pretende introducir en la redacción del apartado, no puede quedar exenta de crítica, por las razones que a continuación se exponen:

»- La función consultiva en materia de urbanismo, lejos de generar trámites cargados de ritualismo e inoperantes en la práctica, ha sido siempre y es actualmente considerada una función garantista, tanto en lo relativo a las legítimas pretensiones de los ciudadanos frente a la Administración, como a la defensa y tutela por ésta del interés público frente al ciudadano, siendo los parámetros de referencia en el ejercicio de tal función los bienes, valores, intereses y derechos protegidos por la Constitución e incorporados al ordenamiento jurídico.

»- Por otro lado, no puede concebirse la intervención de los máximos órganos consultivos como una actuación que tuvo su razón de ser en épocas predemocráticas, habiéndola perdido en la actualidad, sino que es precisamente en el marco de la Constitución y del Estado Social y Democrático de Derecho, donde alcanza su verdadero sentido. De este modo, la planificación urbanística, que fija la estructura territorial y la imagen urbana querida por la comunidad en su conjunto, refleja con toda legitimidad las opciones políticas del planificador, sin que éste, en el ejercicio de su función, esté exento de límites, siendo el principal el respeto a los principios y valores consagrados en la Constitución y plasmados en los Estatutos de Autonomía. Resulta obligado por ello evocar el artículo 47 de la norma suprema, que ha sido calificado como “la clave de bóveda del ejercicio de la función consultiva”, ya que la dignidad y adecuación de la vivienda constitucionalmente requeridas obligan a considerarla en estrecha relación con el entorno, el espacio público en que se inserta y las dotaciones y equipamientos que la armonizan socialmente.

»- La función consultiva desplegada tanto por el Consejo de Estado, como por los órganos consultivos equivalentes de las Comunidades Autónomas, ha ido sentando en la materia que nos ocupa un acervo doctrinal fundamental en la protección y defensa del interés público colectivo, susceptible de fundamentar derechos y pretensiones de justicia material urbana. Ello se manifiesta en la depuración del “principio de compensación suficiente”, en la importación y traslación al ámbito urbanístico de la “cláusula *standstill*”, en la acentuación de la intangibilidad, infungibilidad e inintercambiabilidad de los espacios libres y las zonas verdes entre sí, y con los equipamientos y dotaciones públicas, y en la construcción del parámetro del interés público y de conceptos como la “zona verde formal” y la “zona verde material”, evitándose con ello actuaciones poco respetuosas con los citados principios (por todos, Dictamen 152/2005, del Consejo Consultivo de Castilla y León).

»- En la legislación de la práctica totalidad de las Comunidades Autónomas se contempla la intervención de sus máximos órganos consultivos en los procedimientos de modificación de instrumentos de planeamiento con incidencia en las zonas verdes o espacios libres, bien por atribución de sus normas reguladoras, bien por reenvío desde la normativa urbanística y, en algunos casos, por ambas vías. Es más, cabe hablar en la actualidad de una evidente extensión del ámbito de intervención de los Consejos Consultivos de algunas Comunidades Autónomas en materia urbanística, en las que se exige dictamen preceptivo en supuestos como la suspensión de instrumentos de planeamiento por el Consejo de Gobierno de la Comunidad, las modificaciones de planes que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, o la atribución a la Comunidad Autónoma del ejercicio de la potestad municipal de planeamiento.

»En consecuencia con lo anteriormente expuesto, el mantenimiento y, en su caso, la ampliación del procedimiento de aprobación cualificada, que ha venido constituyendo en la legislación urbanística un sistema de garantías del interés público frente a actuaciones que pudieran perturbar o suplantar el mismo, debe entenderse como la forma jurídica más adecuada para establecer un sistema de “buen gobierno” en el que, para llevar a cabo el desarrollo urbanizador, no sirven sólo las decisiones jerárquicas, sino que se precisa de deliberación, participación social



y elevadas tasas de transparencia, a lo que es evidente debería seguir colaborando, de manera positiva, la función consultiva en estos procedimientos especiales de aprobación de modificaciones del planeamiento.

»Por consiguiente, este Consejo Consultivo no puede dar su conformidad a una reducción de las garantías en un proceso afectado por tantos intereses contrapuestos. Antes al contrario, como ya se ha manifestado, debería el legislador ampliar estos supuestos de aprobación cualificada a otras materias -además de los espacios libres y zonas verdes- como podrían ser la contemplada en el anteproyecto de reservas para equipamientos públicos así como las preservadas para la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública. Ello abundaría en la existencia de mecanismos que podrían prevenir actuaciones no ajustadas a la legalidad, generadoras de conflictos sociales y de apelaciones ante los tribunales.

»Esta observación tiene carácter sustantivo y deberá ser atendida para que resulte procedente el empleo de la fórmula "de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León".

2.- MOMENTO EN EL QUE DEBE SOLICITARSE EL DICTAMEN DEL CONSEJO CONSULTIVO.-

La consulta al Consejo Consultivo **no debe realizarse al amparo del artículo 153 del Reglamento de Urbanismo**, ya que este precepto se refiere a la solicitud de informes previos a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, lo que, evidentemente, no ocurre en este caso.

La consulta al Consejo Consultivo **ha de hacerse una vez tramitado el procedimiento y formulada la propuesta de resolución al órgano competente para la aprobación definitiva de la modificación propuesta**. Ello en consonancia con lo previsto en el artículo 3.3 de la Ley 1/2002, de 9 de abril, de acuerdo con el cual "Los asuntos dictaminados por el Consejo Consultivo no podrán ser remitidos para su informe posterior a ningún otro órgano o Institución de la Comunidad Autónoma". (*Dictamen 99/2014, de 3 de abril*)

3.- CONTENIDO DEL DICTAMEN.-

La intervención del Consejo Consultivo en los procedimientos que suponen alteraciones en la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres **tiene como objeto su protección, a cuyo análisis se ciñe aquélla**. Dicha intervención viene justificada por las funciones esenciales que cumplen las zonas verdes y espacios libres en el desarrollo de la vida humana de las ciudades. Estos enclaves contribuyen a conseguir el uso racional del suelo, impidiendo la masificación; favorecen un adecuado desarrollo de la vida ciudadana, facilitando un más cercano contacto con la naturaleza y ofreciendo la posibilidad de contar con áreas de esparcimiento; y contribuyen a la corrección natural de los factores contaminantes que invaden las ciudades.

En este sentido, la protección de las zonas verdes encuentra cobertura en diversas previsiones constitucionales. Así, el artículo 45 de la Constitución reconoce el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona e impone a los poderes públicos el deber de velar por la utilización racional de los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente. Y el artículo 47 declara el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y una vivienda de tales características requiere un cierto entorno, un soporte de infraestructuras y servicios capaz de garantizar al usuario de la misma un mínimo de calidad de vida. Además, este precepto establece la obligación de los poderes públicos de establecer las condiciones y normas necesarias para hacer efectivo tal derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Ahora bien, estas razones que justifican el especial régimen de protección que el ordenamiento jurídico dispensa a estas zonas **no deben entenderse como un obstáculo a la modificación de los espacios libres y zonas verdes**, sino como **un reconocimiento de su posible alteración**, porque los intereses públicos deben ser valorados en su conjunto y desde distintas



perspectivas, de forma que la especial garantía que se otorga a dichos espacios no tenga por consecuencia una inadmisibile petrificación del modelo urbano diseñado en un momento determinado. En tal sentido, debe reconocerse la legitimidad de la modificación e incluso de la supresión de tales espacios cuando así lo demuestren los intereses generales, en atención a las circunstancias concurrentes en cada supuesto, cuya ponderación corresponde a la Administración activa encargada de la política urbanística y de la ordenación del territorio de que se trate.

Por otra parte, al tratar de configurar los conceptos de espacio libre y zona verde, es importante mantener con rotundidad que **no deben abordarse desde una perspectiva únicamente cuantitativa, sino esencialmente cualitativa**, por lo que resulta trascendente, no sólo su extensión superficial sino, fundamentalmente, su situación, debiendo tenerse presentes las circunstancias del caso y los distintos motivos de interés público que puedan respaldar u oponerse a la modificación. No cabe, por tanto, establecer unas reglas generales y puede admitirse como perfectamente lícita una reducción o supresión de un espacio libre, aunque no se complete con una superficie de igual extensión con diferente ubicación territorial (siempre que se respeten los estándares legales), en cuanto medie una justificación cumplida que acredite el carácter prescindible del espacio en relación con los intereses generales. En este sentido se ha pronunciado el Consejo de Estado en dictámenes tales como el nº 4.358/1998, de 19 de noviembre de 1998; nº 2.217/1999, de 9 de septiembre de 1999; o 924/2000, de 6 de abril de 2000, entre otros.

De la misma forma, el hecho de que se prevea la reubicación de la zona verde en otro lugar, con idéntica o superior extensión, no implica necesariamente que la modificación haya de ser admitida, porque puede resultar contraria a los intereses generales. En estos casos, partiendo de la base de que las zonas verdes y espacios libres son conceptos no sólo cuantitativos sino también cualitativos, hay que valorar factores tales como si su concentración o dispersión es **adecuada para la función que cumplen y el uso al que se destinan, si el nuevo emplazamiento es mejor o, al menos, igualmente adecuado y**, en general, todos aquellos aspectos que, como la configuración del terreno, puedan ser relevantes. (*Dictamen 374/2014, de 4 de septiembre*)

El artículo 56.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, mantiene el principio de vigencia indefinida de los planes, pero ello no implica que sea un documento estático, sino al contrario, es un instrumento susceptible de modificación o revisión, cuyas alteraciones se subsumen dentro de lo que se ha venido llamando ***ius variandi***, como inherente a la potestad de planificación urbanística. Su fundamento se encuentra en la necesidad de adaptar las previsiones urbanísticas y dar las respuestas que demandan los nuevos requerimientos del espacio físico urbano. Así lo ha declarado reiteradamente la jurisprudencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo (Sentencias de 24 de febrero de 1984, 24 de septiembre y 9 de diciembre de 1989, 6 de febrero y 3 de abril de 1990, 15 de abril y 8 de mayo de 1992). De entre ellas cabe destacar la de 9 de diciembre de 1989, que define el *ius variandi* como “una potestad no fundamentada en criterios subjetivos ejercitable en cualquier momento, sino como remedio establecido en la ley para que la Administración, objetivando alteraciones reales, realice las modificaciones que imponga las nuevas necesidades urbanísticas creadas por la dinámica social en el transcurso del tiempo”. Como afirma la Sentencia de 3 de enero de 1996, la naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público justifican plenamente el *ius variandi*, lo que implica un amplio margen de discrecionalidad acotada por la interdicción de la arbitrariedad (artículo 9.3 de la Constitución). Esta misma jurisprudencia se ha preocupado de fijar los principios operativos a través de los cuales se actualiza aquella potestad, **uno de ellos el del interés general**, en el que constitucionalmente se ancla todo el quehacer de la Administración Pública “al servir con objetividad los intereses generales” (artículo 103 de la Constitución). De ahí la justificación del sacrificio que muchas veces se impone no sólo a simples expectativas, sino a titularidades dominicales. Los planes, dice la Sentencia de 19 de febrero de 1987, “no se trazan en función de los propietarios del suelo, sino de los ciudadanos y de las necesidades colectivas”. Por tanto, las modificaciones del planeamiento parten de la legitimidad del *ius variandi*, otorgado a la Administración como medio de la adecuación normativa del suelo a las necesidades y conveniencias de futuro o como medio de corrección de imperfecciones o carencias del pasado.



La naturaleza y límites del *ius variandi*, cuya cobertura constitucional se encuentra en los artículos 33 y 45, son los derivados del hecho de que la Administración no incurra en errores fácticos o materiales, no observe los intereses generales o públicos —que deben estar siempre presentes en toda ordenación urbanística y en sus modificaciones—, no tenga en cuenta la función social de la propiedad o la seguridad jurídica, o incurra en desviación de poder (Sentencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 6 de abril de 1998). Los derechos adquiridos por los propietarios, según el ordenamiento anterior, no constituyen un límite al nuevo planeamiento, debido al carácter estatutario del derecho de propiedad inmobiliaria y a la estructura jurídica dinámica y cambiante de la misma, razón por la que no cabe oponer al ejercicio del *ius variandi* el principio de seguridad jurídica, ni el contenido de los convenios urbanísticos celebrados.

La alteración del planeamiento se configura así no sólo como una facultad, sino como una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio, tal y como ha declarado el Tribunal Supremo en Sentencia de 26 de junio de 1995. En el caso de modificaciones cualificadas como la que se dictamina, esto es, la constituida por una alteración de la ordenación que alberga especial relevancia, por suponer una diversa zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres dibujados por el plan que se modifica, la protección de las zonas verdes encuentra amparo en las previsiones constitucionales, concretamente en lo dispuesto en el artículo 45, en cuanto reconoce el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, que impone a los poderes públicos el deber de velar por la utilización racional de los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente. Este engarce constitucional ha servido de fundamento al tradicional principio de la intangibilidad de zonas verdes o espacios libres, el cual conlleva, ante todo, la necesidad de extremar el rigor en la tramitación de los expedientes, con exquisita observancia de cada uno de los pasos que los componen, pero también, y sobremanera, la exigencia de una especial pulcritud en cuanto a la justificación de la modificación pretendida, de forma que queden suficientemente demostradas y concretadas las razones de interés general que la motivan, que deben lucir debidamente reflejadas en el expediente (Dictámenes 773/1993 y 1328/1993, del Consejo de Estado).

Sobre el primer aspecto, la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 2003 señala que “la jurisprudencia ha venido entendiendo que la trascendental importancia de las zonas verdes para un adecuado desarrollo de la vida ciudadana, junto a los conocidos peligros que sobre ellas se ciernen, han dado lugar a que las modificaciones del planeamiento que lleguen a afectarlas están sometidas a un régimen jurídico de especial rigor para su mejor protección, hasta el punto de que tales modificaciones se llevan a las más altas cumbres de la Administración, tanto activa como consultiva”. No obstante, debe recordarse en este punto que la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, supuso un cambio en orden a las garantías procedimentales establecidas inicialmente para este tipo de modificaciones por la Ley de Urbanismo pues, a través de la modificación de su artículo 58.3.c), se eliminan tanto la necesaria aprobación de la modificación por Decreto de la Junta de Castilla y León, como la exigencia de los informes favorables del Consejero competente por razón de la materia, así como de este Consejo Consultivo. El artículo 58.3.c) de la Ley de Urbanismo en la redacción actual dispone: “La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminan por otros de superficie y funcionalidad similar”. Este precepto encuentra su desarrollo reglamentario en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León sobre “Modificaciones de espacios libres y equipamientos”.

De este modo, el tradicional plus de control al que se sometían las modificaciones de las zonas verdes desde la óptica procedimental, se ciñe ahora a la intervención preceptiva de este Consejo Consultivo en la tramitación, de acuerdo con las funciones que le asigna su Ley reguladora, a través de la emisión del dictamen correspondiente, el cual, sin embargo, no es ya vinculante respecto a la solución a adoptar. (Dictámenes 310/2014, de 24 de julio, 611/2014, de 28 de enero de 2015, y 89/2015, de 19 de marzo)



III.- EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO COMO PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.-

1.- NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DEL SUELO.-

Los bienes de las Administraciones públicas, como es sabido, o bien son bienes de dominio público o son bienes patrimoniales. Hoy nadie duda del carácter patrimonial de los bienes integrantes del PPS. La nota distintiva de estos patrimonios públicos del suelo es que se trata de **bienes patrimoniales adscritos o destinados a un fin**, que sin duda es de interés público, así se identifica estos bienes patrimoniales como bienes afectados al interés general sin adquirir por ello la condición demanial, afirmando que su régimen jurídico está constituido por elementos jurídico-públicos y jurídico-privados. Este régimen jurídico dota a la Administración de un conjunto de potestades/limitaciones que otorga a estos bienes un perfil propio.

Las **finalidades a que se adscriben los PPS tienen un indudable interés público**: baste con citar en este momento, como uno de sus fines más destacados, la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, lo que conecta con el art. 47 CE, precepto que reconoce el derecho de todos a una vivienda digna; es decir, el PPS sirven para acercar al conjunto de los ciudadanos un bien de indudable transcendencia constitucional como la vivienda, para acercarla fundamentalmente a los sectores de la población más desfavorecidos, por lo que se conecta con la consecución del imperativo constitucional previsto en el art. 9.2. *“Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas”*.

No obstante las coincidencias señaladas de los bienes integrantes de los PPS y los de dominio público, debe seguirse afirmando el carácter de bienes patrimoniales, por cuanto carecen de una de las notas distintivas, quizás la principal, del dominio público: la inalienabilidad (art. 132.1 Constitución), como es sabido, es consustancial a los bienes integrantes de los PPS la mutación de sus titulares y, fundamentalmente, que puedan ser adscritos al dominio privado, ello nos lleva a afirmar que nos encontramos con una categoría singular de bienes: patrimoniales adscritos a un fin social..

Esta singularidad de **su naturaleza jurídica se traslada al régimen jurídico** que la Ley les dispensa. Así, el legislador estatal impone que para su administración y gestión se constituya con ellos un patrimonio separado del resto de bienes de la Administración titular de los mismos (art. 51.2 TRLSRU), este carácter de patrimonio separado supone, que nos encontremos ante una institución diferenciada a efectos de gestión. La claridad de la Ley sobre esta cuestión ha hecho que la jurisprudencia sea unánime al exigir la **contabilización separada** del PPS: así a título de ejemplo puede citarse la sentencia del TS de 21.07.2011 (recurso núm. 1646/2009), en ella se anula el presupuesto del Ayuntamiento de Valencia por no incluir con la suficiente claridad en el presupuesto de gastos el destino de los ingresos derivados de la venta de bienes del PPS, afirmando textualmente:

“La Ley ha querido y quiere que el Patrimonio Municipal del Suelo funcione como un patrimonio separado, es decir, como un conjunto de bienes afectos al cumplimiento de un fin determinado, fin que aquí no es cualquiera de los que las Corporaciones han de perseguir según la legislación de régimen local (artículos 25 y 26 de la Ley de Bases de Régimen Local de 2 de Abril de 1985), sino el específico y concreto de “prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones” (artículo 89-2 del Texto Refundido de 9 de Abril de 1976), y ha querido y quiere expresamente, con una claridad elogiada, que el producto de las enajenaciones de terrenos del Patrimonio se destinen no a cualquier fin, por loable y razonable que sea, sino al específico de la conservación y ampliación del propio Patrimonio Municipal del Suelo. (Artículo 93, ya citado).”



Y, concluye:

“ en cuanto al omitir la determinación del destino de los ingresos procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo incumple la obligación de reinversión de los mismos en la conservación y ampliación del citado Patrimonio Municipal del Suelo (siendo aplicable a dicho efecto lo dispuesto, junto con la ya citada normativa autonómica, el artículo 276.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992), confirmándose el Acuerdo Municipal recurrido en cuanto al resto”.

En cuanto al régimen jurídico en Castilla y León, el **artículo 123 LUCYL** establece los **siguientes principios**:

- Los Municipios **con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana**, **gestionarán** su propio Patrimonio Municipal de Suelo, con la finalidad de facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, obtener reservas de suelo para actuaciones previstas en aquél, y contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.
- Las **Diputaciones Provinciales** y los **Municipios con población inferior a 20.000 habitantes** que dispongan de Normas Urbanísticas Municipales, **podrán constituir y gestionar** su propio Patrimonio Público de Suelo, con las finalidades señaladas en el número anterior.

Y el **artículo 369 RUCYL** establece que los Municipios que cuenten con un instrumento de planeamiento general deben gestionar su propio Patrimonio Municipal de Suelo. Estos Municipios **no necesitan adoptar un acuerdo expreso** para la constitución de dicho Patrimonio, sino **que deben aplicar directamente lo dispuesto** en la LUCYL y en el RUCYL a los bienes que lo integran.

2.- LOS BIENES QUE INTEGRAN LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DEL SUELO.-

El **artículo 52.1 TRLSRU**, en cuanto **legislación básica estatal** establece que: “*Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados*”. A su vez, el **artículo 51.1** dispone que integran los PPS “*los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística*”. Entiendo que los artículos 51 y 52 TRLSRU han de ser interpretados en función de las competencias que la Constitución atribuye al Estado. En tal sentido hemos de recordar que la STC 61/1997 (fundamento jurídico 36), reiterada en la sentencia 141/2014 (fundamento jurídico 11) mantiene que la determinación de los bienes que integran los PPS **no se integra en la competencia atribuida al Estado** en virtud del art. 149.1.13 “*puesto que la concreción con carácter básico de cuáles hayan de ser los bienes que lo integran no responde ya de forma inmediata y directa a la planificación general de la actividad económica, sino que constituye, por el contrario, una regulación detallada que ha de quedar a la libre configuración de las Comunidades Autónomas*”. Es claro, por tanto, que no es competencia del Estado la determinación de que bienes integran los PPS, por cuanto al tratarse de una materia incluida en la competencia de urbanismo dicha definición corresponde a las CCAA que tengan asumida la misma. La inclusión de un grupo de estos bienes en el art. 51.1 TRLSRU: los de cesión obligatoria del artículo 18.1, es salvada por el Tribunal Constitucional, en su **sentencia 141/2014** (fundamento jurídico 11), al afirmar que se trata de una consecuencia de la configuración del deber de ceder y añade “*Adicionalmente, esta ordenación no cierra la posibilidad de que las Comunidades Autónomas establezcan en sus correspondientes legislaciones que otros bienes o recursos formen también parte de los patrimonios públicos de suelo, por lo que la previsión estatal resulta respetuosa de las competencias autonómicas en materia de urbanismo*”. Lo anterior nos permite interpretar los artículos 51.1 y 52.1 TRLSRU de modo que los bienes que necesariamente integran los patrimonios públicos del suelo son: los procedentes de las cesiones reguladas en el art. 18.1 y **los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística de las CCAA** y es este conjunto de bienes el que deberá ser dedicado a alguno de los destinos previstos en el art. 52.1.



Así, en **Castilla y León**, de acuerdo con los **artículos 124 LUCYL y 327 RUCYL** integrarán el Patrimonio Público de Suelo que proceda, según cual sea su Administración titular, los siguientes **terrenos**:

- Los que teniendo ya naturaleza patrimonial sean clasificados por el planeamiento urbanístico vigente, o bien por algún instrumento de ordenación del territorio como suelo urbano o suelo urbanizable.
- Los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del artículo 48 LUCYL, incluido el aprovechamiento que exceda del que corresponda a los propietarios de suelo urbano y urbanizable
- Los obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio, incluido siempre el aprovechamiento que exceda del que corresponda a los propietarios de suelo urbano y urbanizable.
- Los terrenos adquiridos mediante expropiación, compra, permuta o cualquier otro título, con la finalidad de incorporarlos a los propios patrimonios.

Serán **fondos adscritos** a los patrimonios públicos de suelo:

- los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en ellos,
- los intereses o beneficios de sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes de dichos patrimonios (las acciones o participaciones que se suscriban en sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes del mismo patrimonio),
- así como las transferencias y consignaciones presupuestarias cuyo fin sea la conservación, ampliación o gestión de los mismos.

Entre los bienes citados **se incluyen**:

- los terrenos y en su caso las construcciones existentes sobre los mismos,
- así como cualquier derecho de aprovechamiento del que sea titular la Administración antes de su materialización en terrenos.

La **materialización en terrenos concretos de los derechos de aprovechamiento** citados en el apartado anterior debe efectuarse sobre parcelas resultantes de la actuación urbanística que los haya generado, salvo cuando su calificación urbanística resulte incompatible con los fines de los patrimonios públicos de suelo señalados en el artículo 374 RUCYL.

3.- LOS FINES Y EL DESTINO DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO.-

En la **legislación básica estatal**, el TRLSRU establece los fines (**art. 51.1**): *“Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo ”.*A su vez, el **número 2** del mismo artículo establece los usos o destinos de los recursos obtenidos como consecuencia de la enajenación de terrenos que forman parte de ese patrimonio que califica de separado: *“se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea de aplicación, o a los usos propios de su destino.”*



Finalmente el **número 1 del art. 52** dispone, como ya hemos visto, que los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos del suelo: *“deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública”* y, además *“Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.”*

En la **legislación urbanística de Castilla y León**, el **destino y objeto** de los PMS se consagran en los **artículos 125 LUCYL y 368 y 369 RUCYL** que dicen lo siguiente:

“Artículo 125 LUCYL (Destino).- 1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social previstos en el planeamiento urbanístico: a) Conservación, gestión o ampliación de los propios patrimonios públicos de suelo. b) Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública. c) Ejecución de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales. d) Compensación a propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento en la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, así como a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa. e) Otros fines de interés social previstos en el planeamiento urbanístico o vinculados a su ejecución, de la forma que se determine reglamentariamente. 2. Cuando el planeamiento urbanístico establezca determinaciones para los bienes de los patrimonios públicos de suelo que resulten incompatibles con los fines señalados en el número anterior, su Administración titular deberá enajenarlos por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, destinando los ingresos obtenidos a los citados fines.”

“Artículo 368 RUCYL (Objeto).- Los patrimonios públicos de suelo son instrumentos de intervención administrativa en el mercado inmobiliario que tienen por objeto las siguientes finalidades: a) Contribuir a la regulación del mercado de suelo y en general del mercado inmobiliario en su ámbito de aplicación, con la finalidad de favorecer el cumplimiento del derecho constitucional de las personas a disponer de una vivienda digna, adecuada y asequible, así como de asegurar la disponibilidad de suelo para actividades productivas. b) Obtener reservas de suelo para la ejecución de los sistemas generales y de las demás dotaciones urbanísticas públicas, y en general para la ejecución de las actuaciones previstas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico vigentes. c) Facilitar la agilidad y eficacia de la gestión urbanística en su ámbito de aplicación, y en general la mejor ejecución de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico vigentes.”

“Artículo 374 RUCYL (Destino).- Los bienes, recursos y derechos de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio: a) Construcción de viviendas con protección pública. b) Ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas. c) Compensación a propietarios cuyos bienes: 1.º Hayan sido objeto de expropiación. 2.º Hayan sido objeto de ocupación directa. 3.º Estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sea inferior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios. d) Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiendo incluidos los siguientes conceptos, siempre que se trate de gastos de capital: 1.º Los gastos necesarios para la conservación del patrimonio, tales como tributos, seguros y costes de mantenimiento, limpieza, seguridad y otros análogos. 2.º Los gastos de urbanización necesarios para que los terrenos del patrimonio alcancen la condición de solar. 3.º Los gastos necesarios para la ampliación del patrimonio mediante cesión, expropiación, compra, permuta o cualquier otro título. 4.º Los intereses, gastos de tramitación y comisiones de los créditos cuyos fondos hayan sido adscritos al patrimonio. 5.º Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios. e) Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que sean compatibles con los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes, o que estén vinculados a su ejecución. f) Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que estén vinculados a la protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural. g) Pago de los gastos de urbanización de actuaciones de iniciativa pública. h) Ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.”



4.- LA INSCRIPCIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO.-

El **Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio**, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística regula en su capítulo V lo relativo a la **inscripción del aprovechamiento urbanístico**, puesto que ha tenido que establecerse una regulación que siendo respetuosa con la institución registral se adapte a un concepto, el de aprovechamiento urbanístico, que forma parte del contenido de la propiedad urbana, pero, no obstante, es susceptible de tráfico jurídico (aunque con finalidad preestablecida) o incluso es considerado como finca registral en determinados supuestos. Así, la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico apropiable puede hacerse constar por nota marginal en la finca de la que forma parte, la transmisión o distribución entre distintas fincas se hace constar en un asiento de inscripción y su tratamiento como finca registral independizada lleva a la apertura de folio también independiente. En este sentido, los supuestos de **apertura de folio independiente se establecen en aquellos casos en los que no pueden inscribirse las unidades de aprovechamiento en el folio correspondiente a la finca de que proceden**. En su regulación se ha tenido en cuenta la necesidad de mantener siempre el carácter real del folio y el que éste ha de desaparecer forzosamente pues su situación es transitoria, de puente entre otras fincas.

De este Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio debemos destacar el **siguiente régimen aplicable a los bienes objeto de la presente modificación** que se concreta en estos aspectos normativos:

- Serán **inscribibles** en el Registro de la Propiedad los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico, incluso como cuando den lugar a un derecho separado del suelo, mediante la apertura de folio independiente y cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas (artículo 1.3 y 8).
- Los **actos administrativos se inscribirán mediante certificación de la misma naturaleza** que cumpla los siguientes requisitos: a) Que se expida, en ejemplar duplicado, por el Secretario de la entidad u órgano actuante y con inserción literal del acuerdo adoptado. b) Que exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa, salvo lo dispuesto en este Reglamento para acuerdos determinados. c) Que se hagan constar en ella, en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a los que afecte el acuerdo. El Registrador, una vez practicado el asiento que corresponda, archivará uno de los ejemplares de la certificación y devolverá el otro con nota de las operaciones realizadas. En el caso de que deniegue o suspenda total o parcialmente la inscripción deberá hacer constar el medio que, a su juicio, fuese procedente para subsanar el defecto que motivó la suspensión, o bien la forma más adecuada, en su caso, de obtener la inscripción en el supuesto de que el defecto, por su carácter insubsanable, hubiera motivado la denegación del título (artículo 2.2 y 3).
- Los documentos públicos, cualquiera que sea su clase y la naturaleza del acto o negocio inscribible, se presentarán ante el Registrador para la calificación y práctica de los asientos respectivos, **acompañados del plano de la finca o fincas a que afecten**, de acuerdo con lo dispuesto en las reglas siguientes: El plano se archivará en los términos previstos en el inciso segundo del apartado 4 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Podrá acompañarse también al plano citado copia del mismo en soporte magnético u óptico. El Registrador remitirá copia del mismo a la Oficina Catastral competente, para que, en los términos establecidos en la legislación aplicable, dicha Oficina remita, en su caso, al mismo los datos identificadores de la finca o fincas objeto del acto de que se trate. Cuando el acto inscribible se origine en un procedimiento tramitado ante la Administración urbanística, el plano que ha de acompañar al título



será el que sirva de base al acuerdo administrativo procedente o a la licencia cuya concesión constituya requisito para la inscripción (artículo 3).

- En aquellos casos en los que la legislación urbanística aplicable admita o prevea la realización de **transferencias del aprovechamiento urbanístico**, ya se trate de transmisión entre fincas pertenecientes a distintos titulares o de distribución del mismo entre las que pertenezcan a un solo titular, su inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de acuerdo con las siguientes reglas: 1. Para su inscripción por el Registrador de la Propiedad será necesario que la transmisión o distribución se formalice en escritura pública otorgada por el titular o titulares de las fincas sobre las que se distribuya el aprovechamiento, o que resulten afectadas por la transmisión, así como por los titulares de los derechos inscritos o anotados sobre las mismas y que resulten afectados por la transferencia de aprovechamiento en los términos que establece este artículo. 2. La transmisión o distribución será objeto de inscripción en el folio de la finca a la que el aprovechamiento acrece o entre las que se distribuya, y se hará constar por nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca de que proceda (artículo 33).
- En los **asientos que se practiquen se harán constar**, además de las circunstancias generales aplicables, las siguientes: 1. Número de unidades de aprovechamiento que corresponde a cada una de las fincas afectadas antes de la transmisión o distribución, especificadas en función de los parámetros sobre edificabilidad y usos que establezca la legislación urbanística aplicable. 2. Cuantía del aprovechamiento transmitido o distribuido, proporción que se le atribuya en relación al de la finca de destino y cuantía del aprovechamiento a que queda reducida la finca de origen. 3. Determinación de los derechos inscritos de las fincas de origen y de destino que no queden afectados por la transmisión o distribución de aprovechamiento. 4. Determinación de los derechos inscritos que se trasladan en todo o en parte de la finca de procedencia del aprovechamiento transmitido o distribuido a la finca de destino (artículo 34).
- El **aprovechamiento urbanístico se inscribirá como finca especial disgregada del suelo y mediante apertura de folio independiente**, en los siguientes casos: 1. Cuando la Administración solicite que el aprovechamiento que le corresponda se inscriba bajo esta modalidad, como disgregado de la finca o fincas de que procede. 2. Cuando tenga lugar la ocupación directa de fincas mediante el reconocimiento de unidades de aprovechamiento en los casos previstos por las leyes. 3. En los casos de expropiación forzosa de fincas determinadas en los que el justiprecio consista en la atribución posterior de fincas futuras pendientes de formación. 4. En los sistemas de gestión privada en que la ejecución de la urbanización corresponde a los particulares, cuando una cuota de valor de las mismas se haga constar en unidades convencionales de aprovechamiento y se adjudiquen éstas a empresas urbanizadoras o se transmitan por cualquier título a tercero, antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución correspondiente (artículo 39).
- La **inscripción en folio independiente de aprovechamientos pertenecientes a la Administración** se sujetará a las siguientes reglas: 1. Se tomará nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca de que procede el aprovechamiento y se abrirá folio independiente con atribución de número de finca propio al aprovechamiento. Podrá inscribirse en un solo folio el aprovechamiento correspondiente a diferentes fincas de origen, siempre que éstas pertenezcan al mismo Ayuntamiento o Sección. Asimismo, los aprovechamientos procedentes de fincas del mismo Ayuntamiento o Sección podrán inscribirse en el folio ya abierto, mediante agregación solicitada expresamente por la Administración. 2. En el folio abierto al aprovechamiento deberán constar, en todo caso, los datos registrales de la finca de que procede el aprovechamiento y, en el caso de que proceda de varias, las unidades correspondientes a cada finca de origen. 3. La inscripción del aprovechamiento en los términos previstos por el presente artículo deberá realizarse libre de toda carga o gravamen (artículo 40).



- Sin perjuicio del cumplimiento de las reglas de disposición de sus bienes, **en las transferencias que realice la Administración respecto de aprovechamientos inscritos a su favor en folio independiente** se observarán las siguientes reglas: 1. Será título suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad la certificación administrativa del acuerdo de transferencia o la escritura pública notarial, acompañados, en cada caso, de la certificación del asiento practicado en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento, en el que consten las circunstancias a que se refiere el artículo 2 de este Reglamento. 2. La inscripción se practicará en el folio correspondiente a la finca cuyo aprovechamiento acrece y dará lugar a la cancelación del folio independiente abierto al mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior. En el asiento de cancelación se harán constar los datos registrales correspondientes a la finca de destino. Cuando la transmisión tuviere por objeto solamente una parte del aprovechamiento inscrito en un solo folio, se tomará en el mismo nota marginal en la que constarán las unidades de aprovechamiento transmitidas, las unidades que subsisten inscritas a favor de la Administración y los datos registrales correspondientes a la finca de destino de las unidades transmitidas (artículo 41).

IV.- CONSIDERACIONES FINALES.-

1ª.- La modificación objeto del presente informe en cuanto modificación que tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos está sujeta al preceptivo Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León (artículo 4.1.i), 6º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León).

2ª.- La consulta al Consejo Consultivo de Castilla y León ha de hacerse una vez tramitado el procedimiento y formulada la propuesta de resolución al órgano competente para la aprobación definitiva de la modificación propuesta. Ello en consonancia con lo previsto en el artículo 3.3 de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León.

3ª.- La intervención del Consejo Consultivo en los procedimientos que suponen alteraciones en la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres tiene como objeto su protección viniendo justificada por las funciones esenciales que cumplen las zonas verdes y espacios libres en el desarrollo de la vida humana de las ciudades.

4ª.- La modificación objeto del presente informe en la que se produce la reubicación de espacios libres públicos en otros lugares, con idéntica o superior extensión pretende la defensa de los intereses generales. En este caso, partiendo de la base de que las zonas verdes y espacios libres son conceptos no sólo cuantitativos sino también cualitativos, se ha tenido en cuenta factores tales como si su concentración o dispersión son adecuados para la función que cumplen y el uso al que se destinan, siendo los nuevos emplazamientos mejores o, al menos, igualmente adecuados.

5ª.- La modificación objeto del presente informe encuentra su fundamento en la necesidad de adaptar las previsiones urbanísticas y dar las respuestas que demandan los nuevos requerimientos del espacio físico urbano. La alteración del planeamiento se configura así no sólo como una facultad, sino como una verdadera obligación para la Administración competente, dándose en este caso las circunstancias concurrentes que así lo demandan en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio.

6ª.- La modificación objeto del presente informe afecta a bienes integrantes del patrimonio municipal del suelo conforme a los artículos 124 LUCYL y 327 RUCYL.



7ª.- La modificación objeto del presente informe en cuanto afecta a bienes integrantes del patrimonio municipal del suelo aplica directamente lo dispuesto en la LUCYL y en el RUCYL a los bienes que lo integran conforme al artículo 369 RUCYL.

8ª.- La modificación objeto del presente informe cumple con el régimen jurídico establecido sobre destino y objeto de los patrimonios municipales de suelo que consagran los artículos 125 LUCYL y 368 y 369 RUCYL.

9ª.- La modificación objeto del presente informe cumple con las disposiciones del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística en lo relativo a la inscripción del aprovechamiento urbanístico atribuido a los bienes a los que afecta la referida modificación.

En Salamanca, a 22 de diciembre de 2020



Fdo.: MIGUEL CORCHERO
Abogado
Colegiado ICAC nº 1051

ANEJO IV. FICHAS CATASTRALES



Cód. Validación: 5AQETENW9AS6NWQCV97LWYAYZ | Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 79

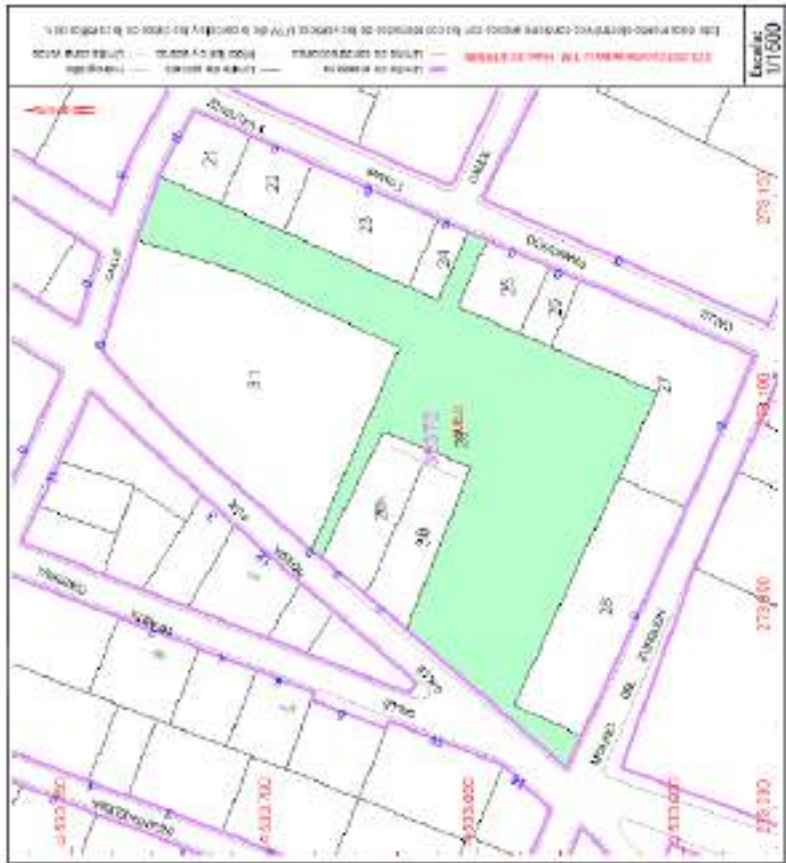
Parcela 01

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 32372297L7333N0001AY

PARCELA

Superficie gráfica: 5.053 m2
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo: Suelo sin edificar



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"

Madrid, 10 de Noviembre de 2020



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL RONDA SUR, SUELO
37187 ALDEATEJADA (SALAMANCA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:



Cód. Validación: 5AQETENW9AS6NWQCW97LWYAYZ | Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 79

Parcela 02



GOBIERNO DE CASTILLA Y LEÓN

INSTRUMENTO DE ALCANTARILLA

SECRETARÍA DE ORDENACIÓN URBANA

SECCIÓN DE ALCANTARILLA

INSTRUMENTO DE ALCANTARILLA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3237228TL7333N0001WY

PARCELA

Superficie gráfica: 1.106 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Suelo sin edificar

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MOLINO DEL ZURGUEN SUELO
37187 ALDEATEJADA (SALAMANCA)

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:



Escala: 30/1000

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".

Madrid, 10 de Noviembre de 2020

MODIFICACION Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA

Memoria

49

Cód. Validación: 5A0ETENW9AS6NWQCW97LWYAYZ | Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 79

Parcela 03



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

EDICIÓN ORIGINAL

EDICIÓN DIGITAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3241639TL7334S0001ZI

PARCELA

Superficie gráfica: 1.077 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Suelo sin edificar

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL GITANILLA Suelo

37187 ALDEATEJADA (SALAMANCA)

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:



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"

Madrid, 10 de Noviembre de 2020



Parcela 04



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

OFICINA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OFICINA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3340107TL734IS0001HI

PARCELA

Superficie gráfica: 1.140 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Suelo sin edificar

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ALCALDE DE ZALAMEA, Suelo
37187 ALDEATEJADA (SALAMANCA)

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:



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"

Martes, 10 de Noviembre de 2020

MODIFICACION Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA

Memoria

51

Cód. Validación: 5A0ETENW9AS6NWQCW97LWYAYZ | Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 79

Parcela 05



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

OFICINA GENERAL DE VALORACIÓN

OFICINA GENERAL DE VALORACIÓN

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ALCALDE DE ZALAMEA Suelo
37187 ALDEATEJADA (SALAMANCA)

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edit.

Superficie construida:

Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3341040TL7334S0001XI

PARCELA

Superficie gráfica: 1.404 m2
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo: Suelo sin edificar



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

Madrid, 10 de Noviembre de 2020



Cód. Validación: 5A0ETENW9AS6NWQCW97LWYAYZ | Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 79

Parcela 06



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

OFICINA GENERAL DE VALORACIÓN

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 33416D2TL7334S0001GI

PARCELA

Superficie gráfica: 1.079 m2

Participación del Inmueble: 100,00 %

Tipo: Suelo sin edificar

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL ALCALDE DE ZALAMEA Suelo

37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:



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

Martes, 10 de Noviembre de 2020

MODIFICACION Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA

Memoria

53

Cód. Validación: 5AQETENW9AS6NWQCW97LWYAYZ | Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 79

Parcela 07



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3543744TL7334S0001A1

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PASCUAL DUARTE, Suelo
37187 ALDEATEJADA (SALAMANCA)

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edifi.

Superficie construida:

Alto construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 453 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Suelo sin edificar



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"

Martes , 10 de Noviembre de 2020



Cód. Validación: 5AQETENW9AS6NWQCW97LWYAYZ | Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 79

Parcela T01



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3643743TL7334S0001W1

PARCELA

Superficie gráfica: 759 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SAN TORCUATO Suelo
37187 ALDEATEJADA (SALAMANCA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:



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".

Miércoles, 3 de Febrero de 2021

MODIFICACION Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA

Memoria

55

Cód. Validación: 5AQETENW9AS6NWQCW97LWYAYZ | Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 79

Parcela T02

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3241802TL734S0001R1

PARCELA

Superficie gráfica: 490 m²
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



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"

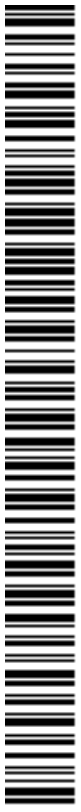
Miércoles, 3 de Febrero de 2021



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CAPITAN ALATRISTE SUELO
37187 ALDEATEJADA (SALAMANCA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:



Cód. Validación: 5A0ETENW9AS6NWQCW97LWYAYZ | Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 79

Parcela T03

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 31371D5TL7333ND001FY

PARCELA

Superficie gráfica: 372 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Mércotes, 3 de Febrero de 2021



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM CEMENTERIO Suelo
37107 ALDEATEJADA (SALAMANCA)
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edifi.
Superficie construida:
Año construcción:



Cód. Validación: 5A0ETENW9AS6NWQCW97LWYAYZ | Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 79

PLANOS

- M6-01. Identificación de parcelas afectadas por el ámbito de la Modificación
- M6-02. Identificación de parcelas afectadas por el ámbito de la Modificación

- PO5-3. Ordenación detallada de Suelo Urbano Consolidado (en vigor)
- PO5-5. Ordenación detallada de Suelo Urbano Consolidado (en vigor)

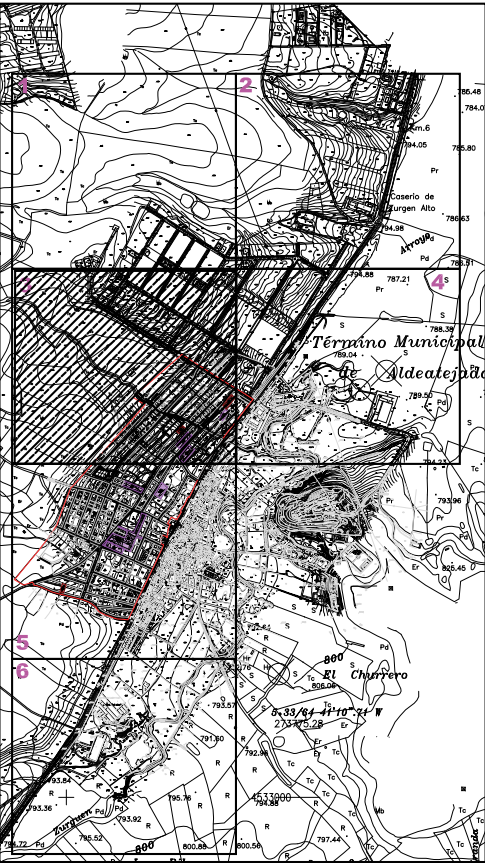
- PO5-3m. Ordenación detallada de Suelo Urbano Consolidado (modificado)
- PO5-5m. Ordenación detallada de Suelo Urbano Consolidado (modificado)





IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS
A LAS QUE SE VA A CAMBIAR LA CALIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS
A LAS QUE SE VA A ASIGNAR EDIFICABILIDAD



EQUIPO REDACTOR ARQUITECTOS
PAMELA GARCÍA BLANCO

VICTOR CAMPAL GARCIA

PROYECTO:
MODIFICACIÓN Nº6 DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA (P.G.O.U.)
SITUACIÓN : ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PLANO PROPUESTA

IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS
AFECTADAS POR EL ÁMBITO
DE LA MODIFICACIÓN

SUSTITUYE A : ESCALA
1:1000

SUSTITUIDO POR NUMERO
M6-01

FECHA
ENERO 2021

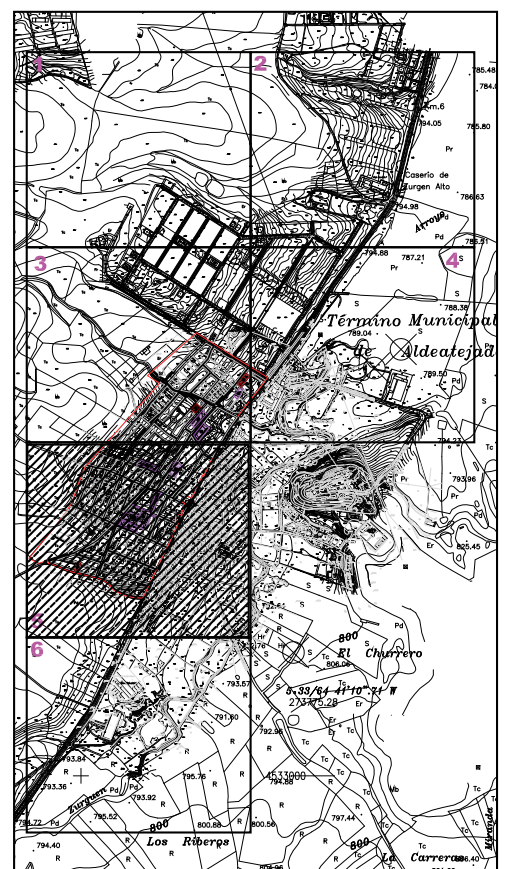


IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS
A LAS QUE SE VA A CAMBIAR LA CALIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS
A LAS QUE SE VA A ASIGNAR EDIFICABILIDAD

SU NC -2

5



PGOU
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



**EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
ALDEATEJADA**

APROBACION INICIAL

EQUIPO REDACTOR: ARQUITECTOS
PAMELA GARCÍA BLANCO
VÍCTOR CAMPAL GARCÍA

PROYECTO:
MODIFICACIÓN Nº6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA (P.G.O.U.)
SITUACION : ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PLANO PROPUESTA

IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS
AFECTADAS POR EL ÁMBITO
DE LA MODIFICACIÓN

SUSTITUYE A :	ESCALA 1:1000
SUSTITUIDO POR	NUMERO M6-02
FECHA ENERO 2021	

[illegible]

- | | |
|--------------------|-------------------|
| UU2 | UNIDAD URBANA |
| RU3 | TIPOLOGÍA |
| Ordenanza5* | ORDENANZA |
| Ficha 5 | FICHA URBANÍSTICA |
| Manzana J | |



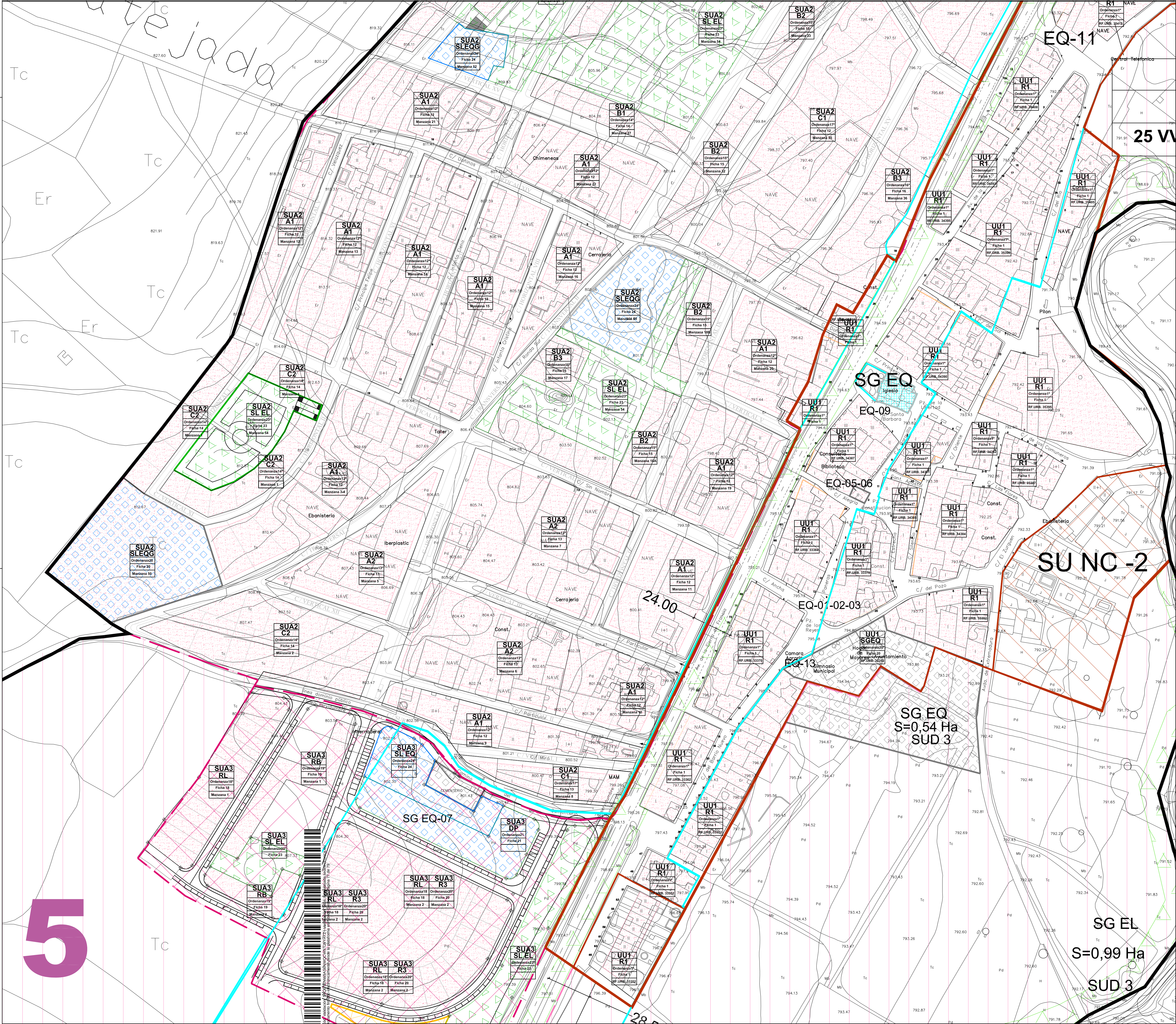
Ant.

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)

ESCALA
1:1000

NUMERO
PO5
3

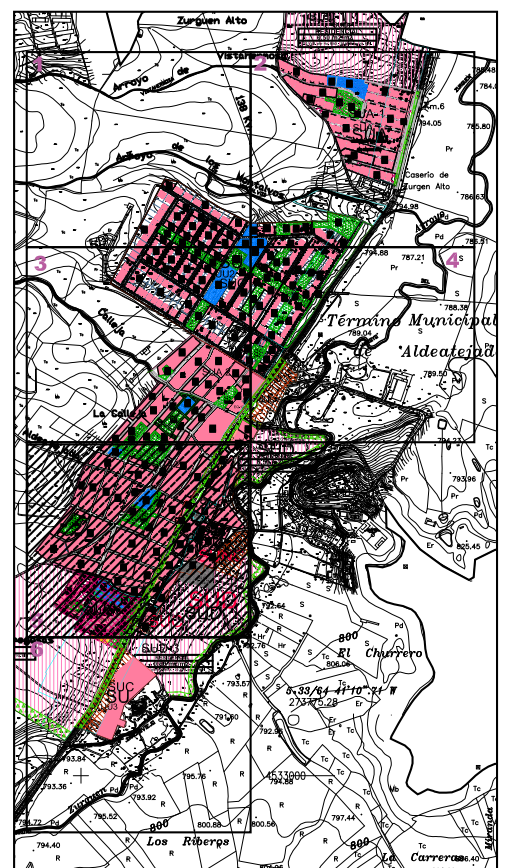
APROBACION INICIAL



- LÍMITE TERMINO MUNICIPAL
- SUC. SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUNC. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO
- SUD. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SUELO URBANIZABLE ASUMIDO
- SUELO URBANIZABLE ASUMIDO
- LÍNEA PROTECCIÓN CASCO HISTÓRICO
- SRPN SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN NATURAL
- RÚSTICO PROTECCIÓN NATURAL
- SSGG ELP SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- SSGG ELP SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- SSGG EQ SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO
- SSGG EQ SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO
- SSGG SU SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS
- SSGG SU SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS
- CARRETERA C/ CALZADA ROMANA
- ARROYOS
- LÍMITE DE APROBACIÓN PARCIAL
- ALINEACIÓN DE MANZANA
- ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN
- EDIFICACIONES
- SL EL SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- SL EL SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- SL EQ SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO
- SL EQ SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO

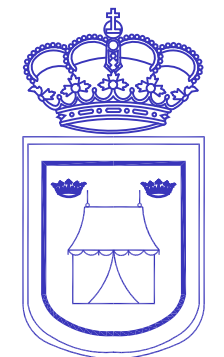
UU2
RU3
Ordenanza 5ª
Ficha 5
Manzana J

UNIDAD URBANA
TIPOLOGÍA
ORDENANZA
FICHA URBANÍSTICA



PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
ALDEATEJADA

APROBACIÓN INICIAL



EQUIPO REDACTOR: ARQUITECTOS
PAMELA GARCÍA BLANCO

VÍCTOR CAMPAL GARCÍA

PROYECTO:
MODIFICACIÓN Nº6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U.)
SITUACIÓN : ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PLANO VIGENTE ACTUAL	SUSTITUYE A :	ESCALA
ORDENACIÓN DETALLADA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUSTITUIDO POR	1:1000
	FECHA	ENERO 2021
	NUMERO	PO5
		5