MODIFICACIÓN n.º 7 PGOU

Residencial B-2.

Plan Parcial Sector Ur-1M-2M-3M-4M “Mixto”

ALDEATEJADA

(Salamanca)

Promotor: Construcciones Alberto Bueno Polo, S.L.

Arquitecto: **Juan Carlos García Fraile**

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(Tramitación simplificada)

I. DATOS PREVIOS

a) Título del Plan

Este Documento Ambiental Estratégico (DAE) forma parte del instrumento urbanístico titulado:

Modificación n.º 7 del PGOU, Residencial B-2. Plan Parcial Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto". Aldeatejada (Salamanca)

b) Datos del promotor

Empresa: CONSTRUCCIONES ALBERTO BUENO POLO, S.L.

Representante: Alberto Bueno Polo.

Domicilio: Calle Pizarro, n.º 8, Ático A, C.P. 37005, Salamanca.

C.I.F.: B-37521069

c) Datos del técnico redactor

Arquitecto: Juan Carlos García Fraile

Domicilio: Calle Valencia, n.º 48, local 3, C.P. 37005, Salamanca.

N.I.F.: 07973472Q

N.º colegiado COAL: 3.421

d) Localización y características básicas en el ámbito territorial

- **Provincia y municipio.**

Los ámbitos de suelo urbano afectados por la modificación urbanística se encuentran ubicados en la provincia de Salamanca, más concretamente en el término municipal de Aldeatejada.

La Modificación afecta a las parcelas con Categoría Residencial B-2 del Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto". Aldeatejada (Salamanca) (Fig. 1), ubicadas en la zona occidental del núcleo urbano.

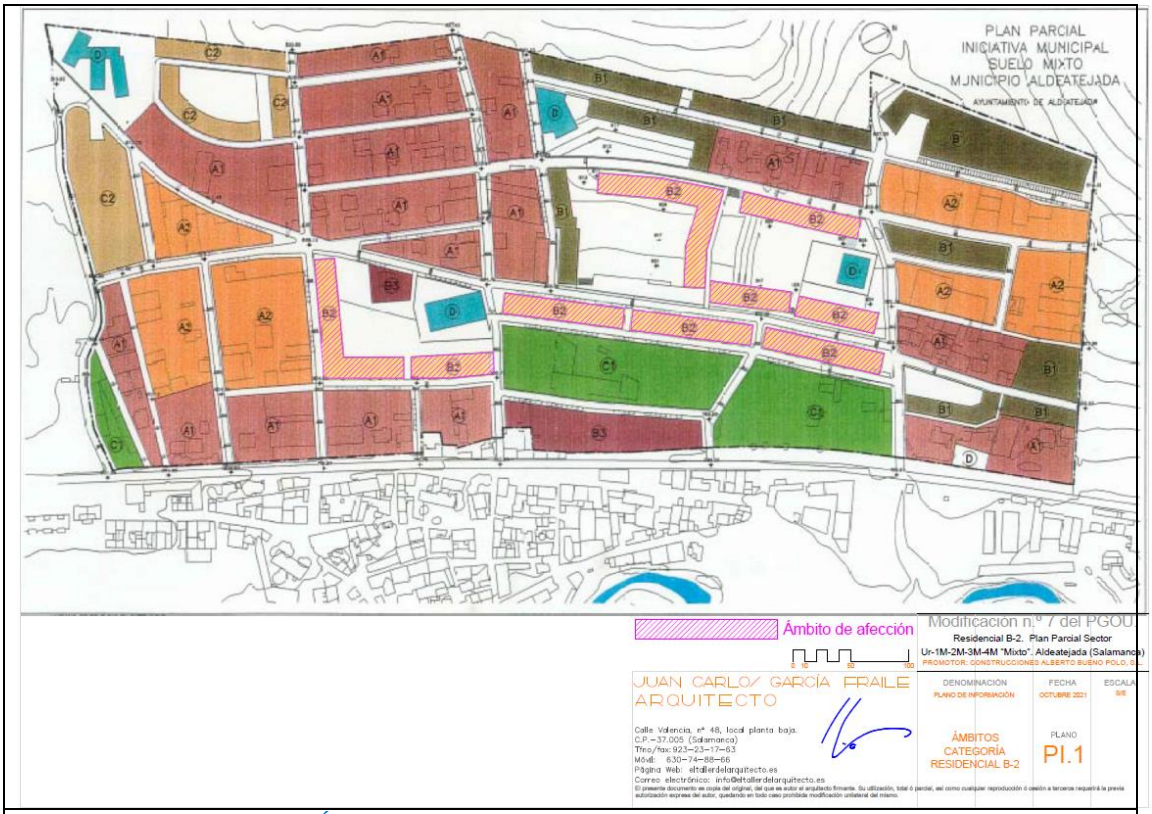

Figura 1: Plano PI-1. Ámbitos Categoría Residencia B-2 de la Modificación n.º 7 de PGOU

- **Infraestructuras próximas**

Si consideramos la ubicación de las parcelas citas anteriormente, se puede afirmar que no existen infraestructuras próximas. Al este del Sector, hay que reseñar localización de la carretera CL-512 que conecta los municipios de Salamanca y Vecinos, aunque se debe dejar constancia de que las parcelas con Categoría Residencial B-2 no se encuentran ubicadas en la zona de afección de la carretera.

II. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

a) Normativa destacada

- **Normativa urbanística**

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- **Normativa ambiental**

- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Objetivos y propuestas de la Modificación Urbanística

El objetivo principal de la modificación es flexibilizar tipología edificatoria sin que se incremente el aprovechamiento ni el número de viviendas permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana que asume en Plan Parcial del Sector.

Para ello, en la Categoría Residencial B-2, se propone reducir el frente mínimo de parcela que permitirá proyectar y ejecutar el número máximo de viviendas permitidas en cada parcela de una forma más flexible y realista, sin necesidad de minorar la superficie mínima de parcela.

Por otro lado, se aclara que la tipología edificatoria que se establece en la ficha gráfica 3 no es vinculante, matizando el carácter orientativo que ya establece el Plan General de Ordenación Urbana vigente. Con ello, las determinaciones urbanísticas de la Ficha Urbanística n.º 15 que están vinculadas intrínsecamente a su ficha gráfica no serán vinculantes (tipología gráfica, ocupación máxima y fondo máximo edificable), proponiendo una tipología adosada o aislada, pero con una libertad de diseño que se adapte a las necesidades del mercado que fomente la construcción de las viviendas previstas en el Plan Parcial.

Por último, se propone ampliar las posibilidades estéticas permitiendo diseños menos restrictivos y más acordes con pretensiones y gustos de los futuros vecinos, que, durante años, han evitado construir su vivienda en este Sector debido a la estricta ordenación detallada establecida por el Plan Parcial y asumida por el Plan General de Ordenación Urbana.

c) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la propuesta

Como se indica en la memoria de la modificación, la necesidad de flexibilizar el diseño arquitectónico de la Categoría Residencial B-2 es indiscutible, dado que la consecuencia de la restricción tipológica edificatoria ha sido una limitación en la actividad constructiva al establecer un diseño arquitectónico inflexible, con una ordenación volumétrica y funcional poco atractiva para los posibles promotores y futuros vecinos de la urbanización.

Es totalmente conveniente y oportuno proponer una tipología de la edificación más abierta y adaptada a las necesidades actuales, y que permita dar respuesta a la creciente demanda de parcelas de escasa superficie que concentren sus espacios libres hacia fachada o fondo de parcela, evitando en todo momento los patios intermedios que exige la tipología del Plan Parcial, asumida por el Plan General de Ordenación Urbana.

Como el obvio, el interés público de la presente Modificación se encuentra en la necesidad de completar el proceso urbanístico y edificatorio del Sector que, en la actualidad, se encuentra constreñido por la vigencia de unas ordenanzas excesivamente rígidas. Como resultado, se fomentará la finalización del proceso urbanístico y constructivo, haciendo posible el cumplimiento íntegro de los derechos y deberes urbanísticos establecidos en la LUCyL y en la RUCyL.

De esta forma, la tramitación queda justificada por los siguientes motivos de interés público:

- Flexibilizar la normativa como respuesta a la demanda actual.
- Fomentar la variabilidad tipológica establecida por el artículo 86 del RUCyL para suelo urbanizable.
- Mejorar la oferta de parcelas con tipologías edificatorias adaptadas a las necesidades actuales de las personas.
- Fomentar la construcción de nuevas viviendas.
- Crear empleo en el ámbito rural.
- Fijar población en el ámbito rural.
- Atraer a familias que permita bajar la media de edad del municipio.

- Activar la economía del municipio.

Por tanto, se proponen modificar varias determinaciones urbanísticas de ordenación detallada de forma factible al cumplir el artículo 58 de la LUCyL y el 169 del RUCyL.

Artículo 58. Modificaciones. LUCYL

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

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.

3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

a) En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a).

b) En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.

c) 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 eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar, salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.

d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución. Asimismo deberá constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación. e) En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector.

Artículo 169. Modificaciones. RUCYL

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

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

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este 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:

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

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

3º. 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.

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, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Además, como se ha indicado anteriormente, la Modificación no representa un aumento de volumen edificable o número de viviendas. De esta forma se justifica el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL.

Artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población. (RUCyL)

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1º. Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tengo por objeto la planificación de

actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

III. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN Y DE SUS ALTERNATIVAS

a) Estado comparativo de las determinaciones de las alternativas

A continuación, se adjunta la tabla comparativa con las determinaciones fijadas por el PGOU vigente y las propuestas en la presente Modificación:

PGOU vigente

Sección 5ª. Ordenanza 15ª Residencial B-2 unifamiliar adosada parcela inferior a 200 m^2.

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

Las siglas B-2 es aplicable a las manzanas 18, y de la 28, a la 34, ambas inclusive del PP y se corresponde con ordenanza de unifamiliar adosada, parcela de superficie inferior a 200 m^2.

Artículo 403.- 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.- Tipología

Vivienda unifamiliar adosada.

Artículo 405.- Parcela mínima

La parcela mínima será de 125 m^2.

Artículo 406.- 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.- 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.- Alineaciones y rasantes

Las indicadas en los planos de ordenación. Red Viaria.

Artículo 409.- 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 de 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.- Altura de la edificación n.º 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 parte baja del forjado techo de la última planta no podrá superar 4,50 m en la 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 de 30%.

Artículo 411.- Edificabilidad

Será la establecida por el sólido capaz de ocupación retranqueos y alturas.

La edificabilidad máxima no podrá superar 2,10 m^2/m^2. El coeficiente máximo de edificabilidad será el establecido por el proyecto de actuación en cada parcela. Con un máximo de 525 m^2 si el edificio auxiliar es de 2 plantas y un máximo de 474 m^2 si el edificio auxiliar es de 1 planta.

Artículo 412.- 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 menos de 3,00 metros prohibidos.

Artículo 413.- Aparcamientos

Lo establecido por el PGOU para cada tipo de uso.

PGOU de Aldeatejada (Salamanca)				
FICHA URBANÍSTICA N.º 15				
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**
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		**SUA-2**	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Vivienda unifamiliar adosada según anexo ficha gráfica 3.	
PARCELA MÍNIMA		125 m^2. Máxima relación frente fondo 1/3. Frente mínimo 12,00 m parcelas manzanas 18, 28 a 34 del PP.	
OCUPACIÓN MÁXIMA		La ocupación máxima de edificación establecida en ficha gráfica3 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 *	
N.º DE PLANTAS		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 30%	
PATIOS		Según artículo Normativa 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		Establecida PA para cada parcela sin sobrepasar condiciones de sólido capaz y 2,10 m^2/ m^2**	
USOS			**Tipo Uso**	**Categoría**
		Predominantes	Residencial	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. ** Edificabilidad máxima 525 m^2 edificio auxiliar 2 plantas y máximo 475 m^2 si 1 planta. (parcela mínima).				
OBSERVACIONES:				

Modificación n.º 7 del PGOU.

Sección 5ª. Ordenanza 15ª Residencial B-2 unifamiliar adosada y aislada.

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

Las siglas B-2 es aplicable a las manzanas 18, y de la 28, a la 34, ambas inclusive del PP y se corresponde con ordenanza de unifamiliar adosada y aislada.

Artículo 403.- Usos

a) Uso predominante: Vivienda unifamiliar adosada y aislada.

b) Usos permitidos: Cualquier uso compatible con residencial.

c) Prohibidos: El resto.

Artículo 404.- Tipología

Vivienda unifamiliar adosada y aislada

Artículo 405.- Parcela mínima

Adosada: Superficie mínima 125 m2. Frente mínimo 9,00 m.

Aislada: Superficie mínima 200 m2. Frente mínimo 12,00 m.

Artículo 406.- Ocupación de la parcela y retranqueos

Ocupación máxima

Adosada: 100%

Aislada: Solido capaz cumpliendo retranqueos mínimos.

Retranqueos mínimos

Adosada: No se establecen.

Aislada: 3 m a fachada y linderos.

Artículo 407.- Patios de Parcela

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

Artículo 408.- Alineaciones y rasantes

Las indicadas en los planos de ordenación. Red Viaria.

Artículo 409.- Vallado

Según Artículo 150 del PGOU.

Artículo 410.- Altura de la edificación n.º máximo de plantas

El número máximo de plantas podrá ser de 2 (B+I) y bajo cubierta o ático 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.- Se permitirán espacios habitables bajo cubierta, admitiéndose pendientes de 30%.

3.- Se permitirán cubiertas planas sobre planta baja o primera.

Artículo 411.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima no podrá superar 2,10 m^2/m^2. El coeficiente máximo de edificabilidad será el establecido por el proyecto de actuación en cada parcela.

Tampoco podrá sobrepasar la edificabilidad establecida, en su caso, en los Estudios de Detalle aprobados definitivamente en los que se establecen diferentes transferencias de aprovechamiento entre parcelas.

Artículo 412.- 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 menos de 3,00 metros prohibidos.

Artículo 413.- Aparcamientos

Lo establecido por el PGOU para cada tipo de uso.

Modificación n.º 7 del PGOU. Residencial B-2. Plan Parcial Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto". Aldeatejada (Salamanca) FICHA URBANÍSTICA N.º 15				
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**
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		**SUA-2**	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Vivienda unifamiliar adosada y aislada.	
PARCELA MÍNIMA		Adosada: Superficie mínima 125 m^2. Frente mínimo 9,00 m. Aislada: Superficie mínima 200 m^2. Frente mínimo 12,00 m.	
OCUPACIÓN MÁXIMA		Adosada: 100% Aislada: Solido capaz cumpliendo retranqueos mínimos.	
RETRANQUEOS MÍNIMOS		Adosada: No se establecen. Aislada: 3 m a fachada y linderos.	
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO		No se establece.	
ALTURA MÁXIMA		7,50 m *	
N.º DE PLANTAS		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 30%	
CUBIERTAS		Cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 30% y cubiertas planas.	
PATIOS		Según artículo Normativa 121	
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		Establecida PA para cada parcela sin sobrepasar 2,10 m^2/ m^2**	
DENSIDAD DE VIVIENDAS		Establecida PA para cada parcela y, en su caso, en Estudio de Detalle***	
USOS		**Tipo Uso**	**Categoría**
	Predominantes	Residencial	Vivienda Unifamiliar adosada y aislada
	Compatibles	Cualquier uso compatible con residencial.	
	Prohibidos	El resto	
CONDICIONES ESPECÍFICAS: * Altura máxima a parte baja forjado techo última planta. ** Tampoco podrá sobrepasar la edificabilidad establecida, en su caso, en los Estudios de Detalle aprobados definitivamente en los que se establecen diferentes transferencias de aprovechamiento entre parcelas. *** En algunas parcelas existentes Estudios de Detalle con aprobación definitiva en los que se establecen una densidad de viviendas diferentes a las del Proyecto de Actuación.			
OBSERVACIONES: Las fichas gráficas del Plan Parcial son orientativas y no vinculantes. El resto de Normas Generales de Diseño del Plan Parcial, especialmente las Condiciones Generales Estéticas, tendrán carácter no vinculante y, de forma subsidiaria, serán de obligatorio cumplimiento las determinaciones establecidas en el PGOU.			

La ALTERNATIVA 1 se corresponde con la situación inicial en la que se aplicarían las determinaciones fijadas en el PGOU y plan parcial vigentes.

La ALTERNATIVA 2 se corresponde con la situación final propuesta en la que se aplicarían las determinaciones fijadas en la Modificación n.º 7 del PGOU, una vez aprobada.

Como se justifica en la memoria de la Modificación n.º 7, las actuaciones propuestas son de escasa entidad y se corresponden con la necesidad de flexibilizar la ordenación detallada vigente, especialmente en lo referente a la tipología edificatoria y condiciones estéticas, sin que en ningún momento implique un aumento del volumen edificatorio ni del número de viviendas.

Por lo tanto, del análisis de dichas propuestas, el impacto ambiental que supone la alternativa 2 respecto a la alternativa 1 se puede considerar similar y permitirá cumplir con los derechos y deberes urbanísticos establecidos en la normativa sectorial, actualmente paralizados por la inflexibilidad de las determinaciones urbanísticas vigentes que no se adaptan a las necesidades actuales del municipio y futuros vecinos.

b) Influencia de la modificación sobre el modelo territorial y la ordenación general vigentes

La Modificación tiene como principal objetivo flexibilizar la ordenación detallada de la Categoría Residencial B-2, que fomentará la construcción de nuevas viviendas en gran cantidad de parcelas vacías y permitirá cumplir los derechos y deberes urbanísticos establecidos en la normativa urbanística vigente, ya que con la restrictiva regulación tipológica y estética actual las parcelas no son atractivas para los promotores y futuros vecinos al entender que las determinaciones vigentes no se adaptan a las necesidades actuales. Es decir, se puede afirmar que la modificación influye de forma positiva en el modelo territorial, ya que se permite dar por concluidas las diferentes fases urbanísticas y edificatorias.

En cuanto a la ordenación general vigente, no se modifica.

IV. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN Y SU EJECUCIÓN

a) Fases de la tramitación para la aprobación de la Modificación y su DAE.

Una vez redactado este documento urbanístico, si procede, se aprobará inicialmente la Modificación n.º 7 del PGOU de Aldeatejada (Salamanca), siguiendo el procedimiento establecido por la LUCYL y el RUCYL.

Según el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un ***documento ambiental estratégico****…*

Según el artículo 31.1 de la Ley 21/2013, 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

1. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

Según el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

3. El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Según el artículo 32 de la Ley 21/2013, 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la siguiente documentación:

a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa aprobado, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.

b) Una referencia al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

Con posterioridad, si procede, se aprobará provisional y definitivamente la Modificación n.º 7 del PGOU de Aldeatejada (Salamanca), siguiendo el procedimiento establecido por la LUCYL y el RUCYL.

En caso satisfactorio, los diferentes afectados por la Modificación tendrán los derechos y deberes urbanísticos que se determinan para cada caso en la LUCYL y el RUCYL.

No se pueden establecer unos plazos exactos para las diferentes actuaciones, ya que unos procedimientos administrativos dependen de la finalización y aprobación de otros, lo cual imposibilita realizar un cálculo realista. Por ello, nos remitimos a los plazos máximos establecidos en la legislación administrativa y urbanística vigentes.

V. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

Para desarrollar esta caracterización, se han utilizado como datos de referencia la información incluida en el PGOU vigente, redactado por el equipo de la empresa ATAURO, S.L., y otras referencias que se citan a continuación. Todo ello, adaptado a las particularidades del ámbito afectado por esta Modificación.

a) Ámbito Territorial

El término municipal está situado en la noreste de la provincia de Salamanca, colindando con su capital. Tiene una superficie de 32,79 Km^2 y una altitud media de 820 m sobre el nivel del mar.

- **Coordenadas UTM**

Figura 2: Situación en mapa cartográfico (Fuente: http://signa.ign.es/signa/)

Tomando como referencia una de las parcelas del promotor afectadas por la Modificación, con referencia catastral 3240605TL7334S0001EI, tenemos los siguientes datos geográficas (Fig. 3):

- UTM. Huso: 30
- Datum: ETRS89
- X: 273.156,12 m
- Y: 4.533.791,31 m
- H: 800,23 m
- Latitud: 40º55´25,62” N
- Longitud: 5º41´38,47” O

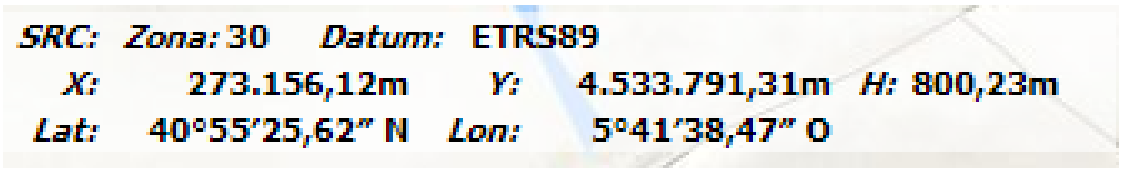

Figura 3: Datos geográficos de la parcela del promotor (Fuente: http://signa.ign.es/signa/)

b) Medio Físico

- **Clima**

Presenta un clima continental meseteño, sin apenas influencias atlánticas, con inviernos largos y fríos y un amplio periodo de heladas.
Las temperaturas mínimas se registran en enero, y las máximas en julio. De enero a julio las temperaturas aumentan muy lentamente, con un incremento medio intermensual de 0,8ºC, mientras que de julio a enero el descenso de temperaturas es mucho más rápido, con una variación intermensual de 2ºC.
En cuanto al régimen de precipitaciones éstas son escasas, no superan los 500 mm anuales y se distribuyen a lo largo del año en dos máximos, uno principal en otoño y otro secundario en invierno, con un descenso durante el periodo estival aunque éste no puede calificarse de seco ya que las precipitaciones superan los 50 mm en el mes de agosto.

- **Topografía**

Presenta un relieve llano que se desarrolla entre los 941 m de altitud correspondientes a la cota máxima del territorio localizada en los Montalvos y los 790 m del arroyo del Zurguén, por lo que la diferencia de altitud es de 151 m.

La mayor parte del territorio municipal se encuentra comprendida entre los 800 y 840 m.

En el caso de la parcela considerada para determinar las coordenadas UTM, la altitud es de 800,23 m.

- **Geología**

El territorio de Aldeatejada se encuentra dentro del complejo esquito-grauváquico que aflora entre los sinclinales de Salamanca y Sequeros en donde se han diferenciado dos formaciones: la superior se corresponde con la formación "Aldeatejada" que fundamentalmente es pizarrosa con lentejones carbonatados brechoides y paraconglomerados dolomíticos. Hay que destacar una serie constituida por esquistos cloróticos con pequeñas intercalaciones cuarcíticas, sobre la que se apoya la cuarcita armónica de los Montalvos.

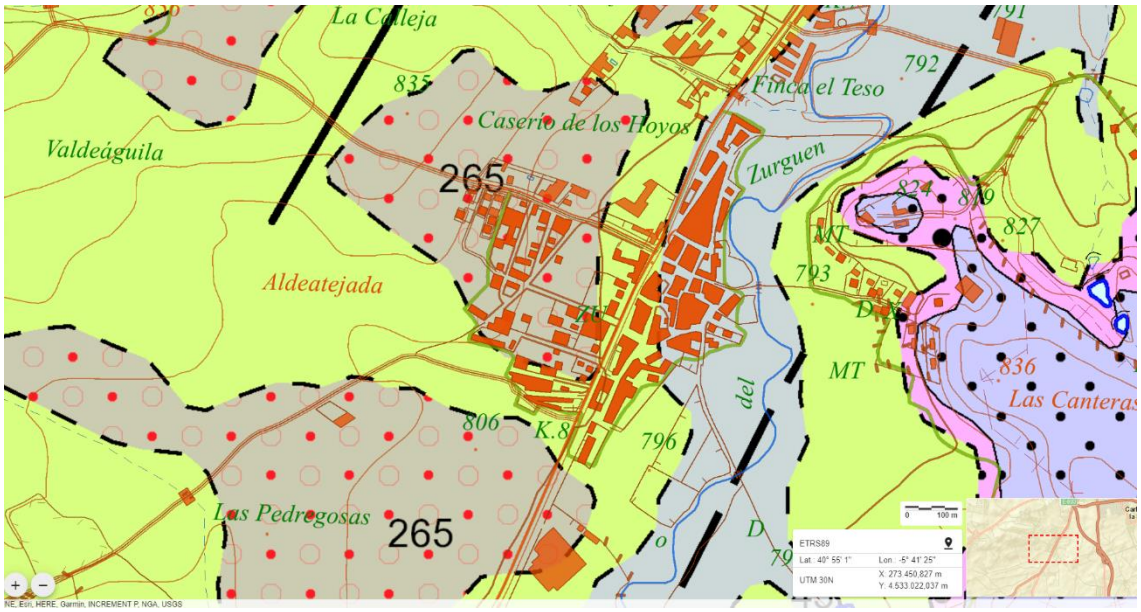

Figura 4: Mapa geológico del Sector y su entorno (Fuente: http://info.igme.es/)

Código de Unidad Geológica	265
Código de simbolización	05182006
Código zona GEODE	Z2300
Descripción Unidad Geológica	Gravas, cantos, arenas y a veces arcillas. (frecuentemente encostradas). (Terrazas altas)
Edad Inferior	PLIOCENO
Edad Superior	PLEISTOCENO INFERIOR
Longitud	1988,840529
Área	216138,490598

Figura 5: Detalle de información geológica principal del Sector (Fuente: http://info.igme.es/)

- **Hidrología**

El principal elemento de canalización del drenaje de la zona lo constituye el arroyo del Zurguén y sus emisarios. Estos emisarios son:

Por la margen izquierda: Arroyo de Vistahermosa, Arroyo de los Montalvos, ***Arroyo de la Calleja****, Arroyo de Sanchoviejo y Arroyo del Juncal.*

Por la margen derecha: Arroyo Fuente de la Porra y Regato de los Montalvos.

El Arroyo del Zurguén en su curso de aguas estacionales que debe su agua a la época de lluvias de carácter invernal, soportando por el contrario en el verano acusados estiajes en los que llega a permanecer totalmente seco.

En la época de lluvias pueden registrarse elevadas precipitaciones, que junto con la capacidad de acumulación de la cuenca, originan importantes inundaciones en las zonas bajas del río Zurguén, intensificadas aún más por lo represamientos ocasionados por los puentes del ferrocarril y de las carreteras y autovía en el término municipal.

En estas zonas bajas el Arroyo del Zurguén atraviesa suelo urbano actualmente en expansión en el que no se ha acometido su encauzamiento que estaba previsto en un proyecto elaborado por la Confederación Hidrográfica del Duero en 1995.

Junto a las parcelas septentrionales con Categoría Residencial B-2 del Sector “Mixto” hay que reseñar el transcurso del arroyo de la Calleja, ya indicado en el PGOU y PP vigentes.

Figura 6: Información cartográfica de la Confederación Hidrográfica del Duero
(Fuente: http://www.mirame.chduero.es/)

- **Recursos naturales**

En estos espacios, en cuanto a las especies de animales silvestres, destacan las aves esteparias adaptadas al ciclo de cultivo de cereal, a los espacios abiertos y a una alimentación en parcelas con arrita o alfalfa. Destacarían avutardas (Otis tarda) y otras consideradas como cinegéticas, como las perdices (Alectorix rufa) y las codornices (Coturmix coturnix).

En este Sector calificado como suelo urbano consolidado sólo cabe destacar la presencia del arroyo de la Calleja, ya que la vegetación y la fauna no tienen ninguna relevancia.

- **Recursos culturales**

Según el PGOU, coincidiendo con la trayectoria de la carretera CL-512, transcurre la Calzada Romana protegida culturalmente, si bien no afecta a las parcelas de Categoría Residencial B-2 objeto de esta modificación urbanística.

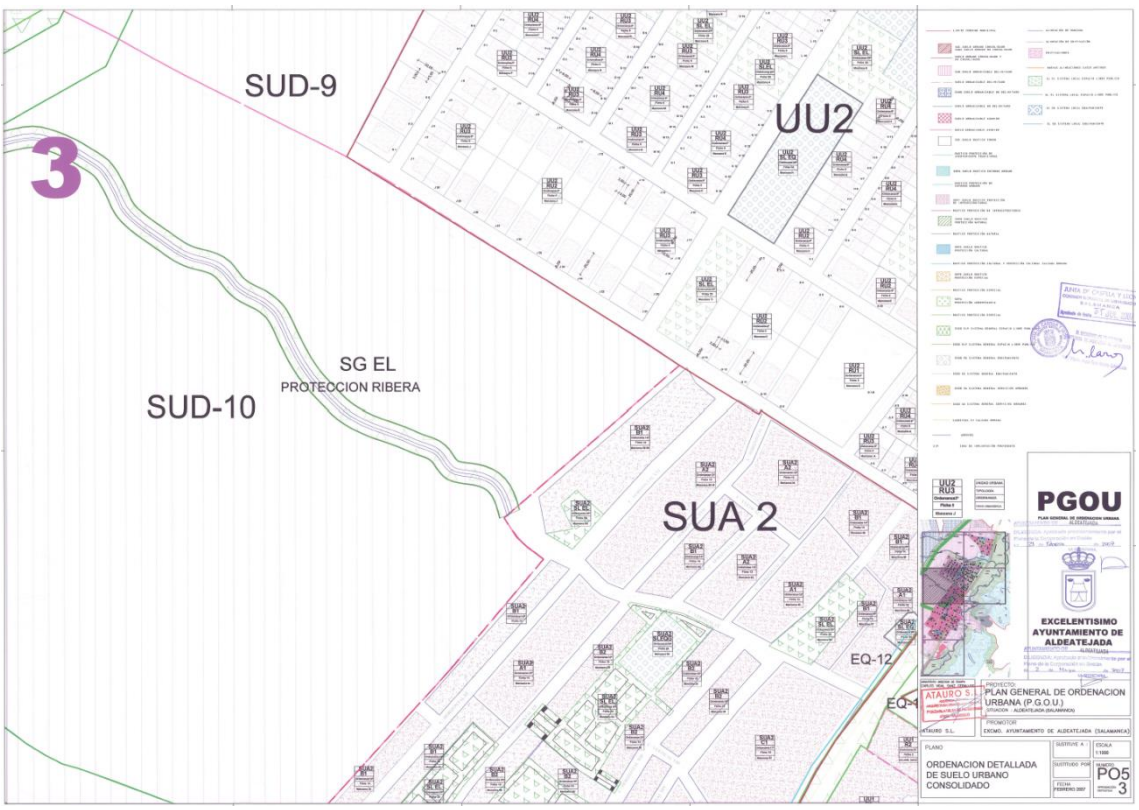

Figura 7: Plano PO5.3. Ordenación Detallada de Suelo Urbano Consolidado del PGOU (Fuente: http://www.jcyl.es/)

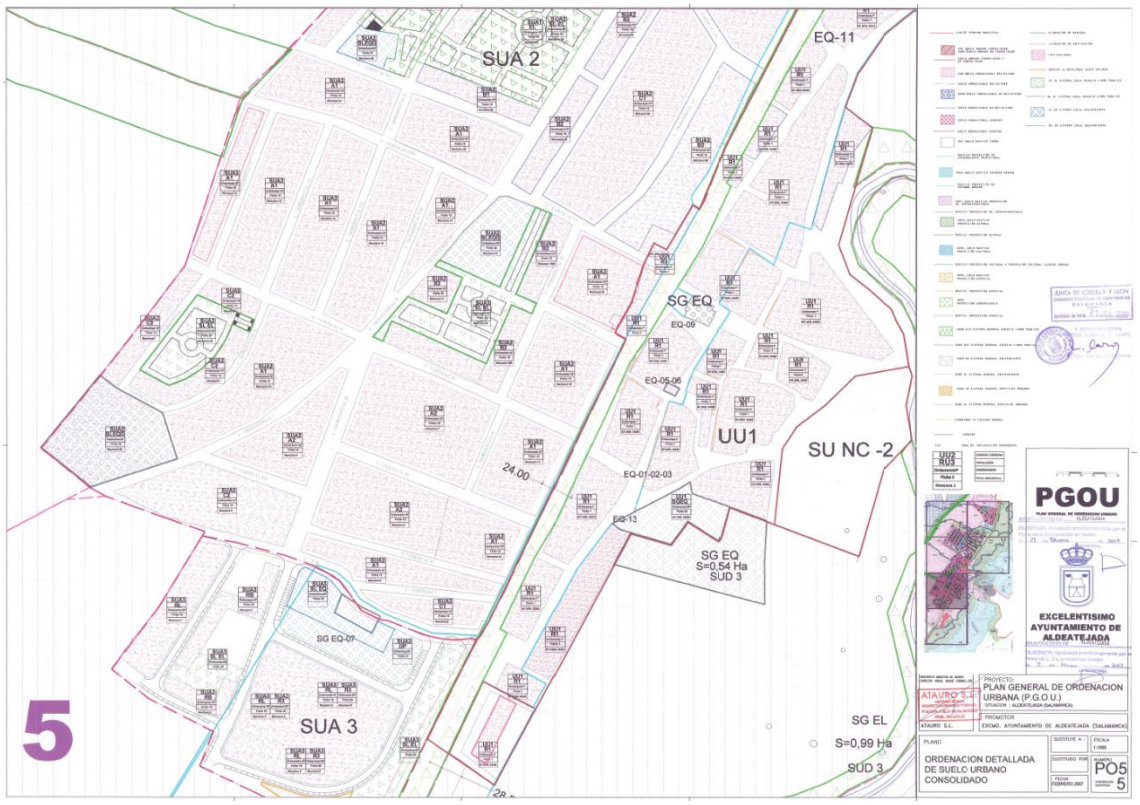

Figura 7: Plano PO5.5. Ordenación Detallada de Suelo Urbano Consolidado del PGOU (Fuente: http://www.jcyl.es/)

VI. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

A continuación, si fuera el caso, se determinan los efectos ambientales previsibles y relevantes que pudieran producirse por efecto de la presente modificación urbanística y su desarrollo, en comparación con las determinaciones vigentes.

a) Posibles afecciones

- **Afecciones a Áreas Protegidas (Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles), Parques Nacionales y Vías Pecuarias.**

La zona de influencia de la modificación urbanística se vincula a parte del Sector “Mixto”, calificado como suelo urbano consolidado, y no se prevé un impacto ambiental negativo al no afectar directamente a ningún elemento con protección natural.

Tampoco tiene afección sobre la Vereda de Aldeatejada de 20,89 metros de ancho.

Figura 8: Representación de Vereda de Aldeatejada (Fuente: http://www.jcyl.es/)

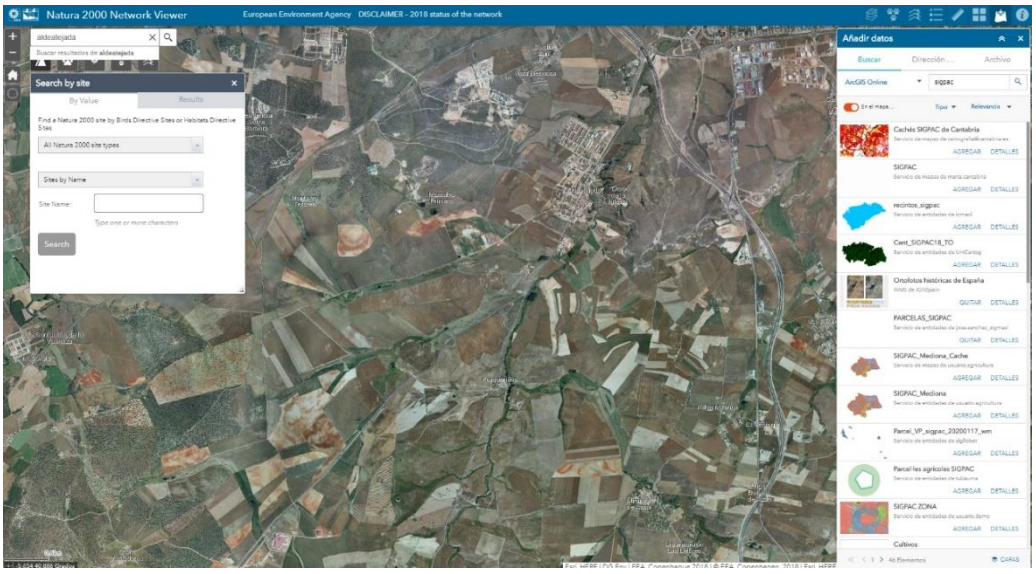

Figura 9: Mapa Red Natura 2000 Europa (Fuente: http://natura2000.eea.europa.eu/#)

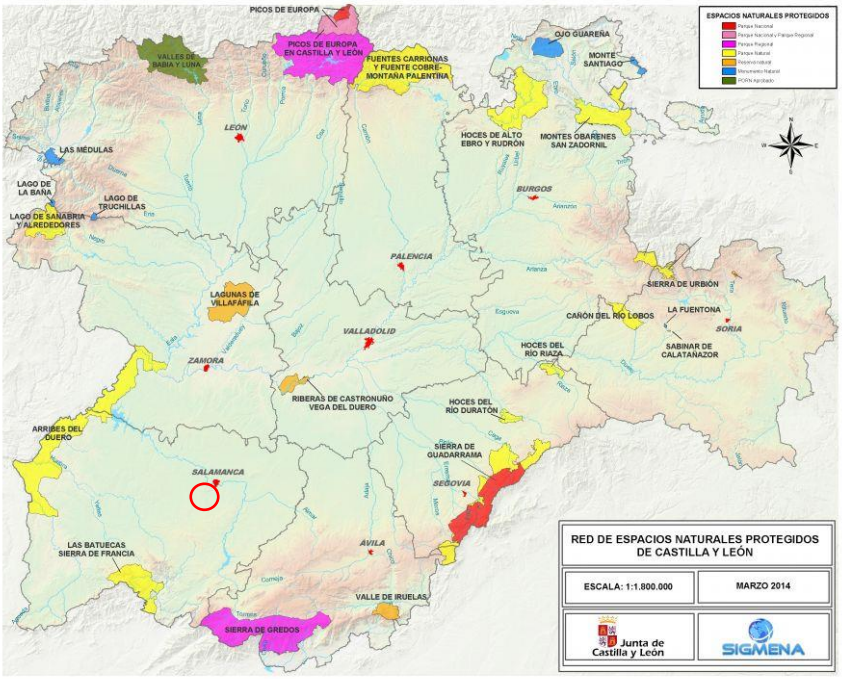

Figura 10: Espacios Naturales Protegidos en Castilla y León (Fuente: http://www.patrimonionatural.org/)

- **Afección a Hábitats y Elementos Geomoorfológicos de Protección Especial**

No se encuentra dentro de los Lugares de Interés Geológico españoles.

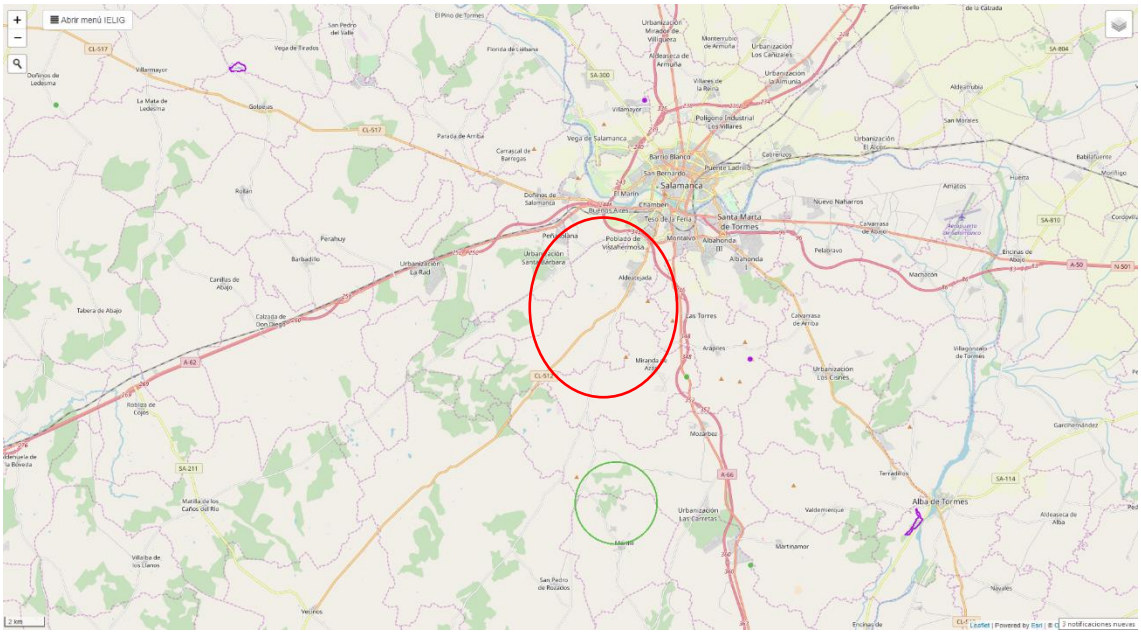

Figura 11: Mapa de Inventario Español de Lugares de Interés Geológico (Fuente: http://info.igme.es/ielig/)

- **Afección a la Fauna y Flora**

A la descripción de la fauna y flora incorporada en este documento hay que añadir que no se encuentra afectada por ningún tipo de protección, recordando que las modificaciones propuestas no tienen una relación directa ni indirecta sobre la fauna y flora al tratarse de modificaciones de la ordenación detallada, principalmente en cuanto a la tipología edificatoria.

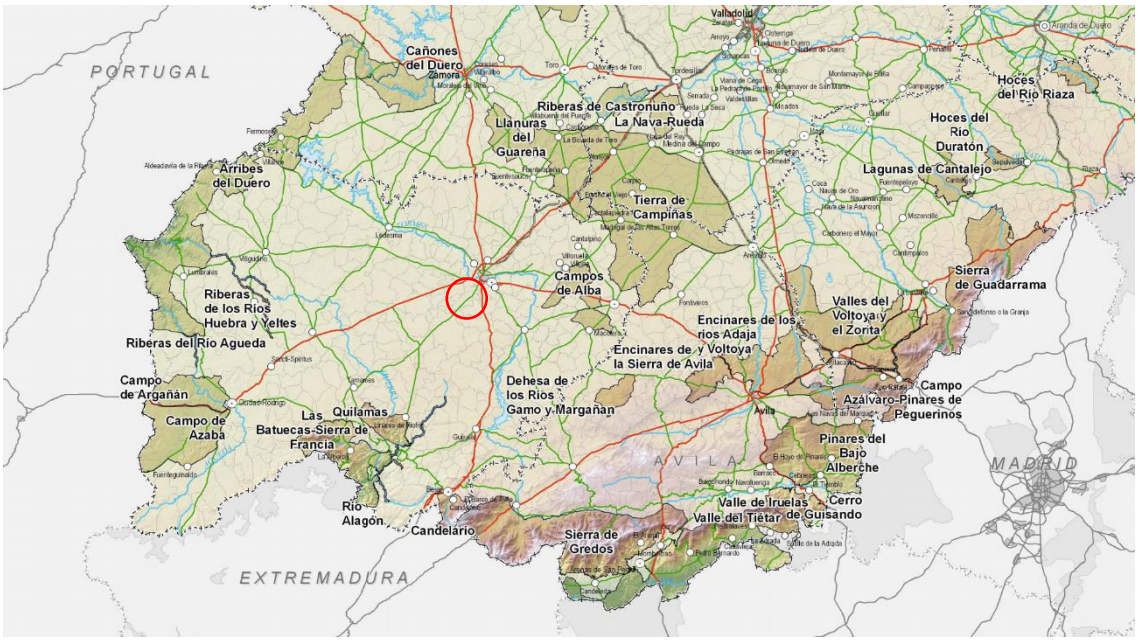

Figura 12: Mapa de Zonas de Especial Importancia para la Aves (ZEPA) de Castilla y Léon (Fuente: http://rednatura.jcyl.es/natura2000/ZEPA/ZEPA2.html)

- **Afección a la Hidrología e Hidrogeología**

Como se ha analizado con anterioridad, la zona delimitada por la modificación urbanística no afecta directamente a la hidrología e hidrogeología del Sector “Mixto”, si bien hay que recordar la trayectoria del arroyo de la Calleja la norte de las parcelas más septentrionales de categoría residencial B-2 (Fig. 6).

- **Afección al Suelo**

Con la modificación urbanística tramitada no se prevé ningún aumento en el riesgo de la erosión y contaminación del suelo, y la alteración de la topografía y de la geomorfología se considera similar a las previstas por el planeamiento vigente.

- **Afección al Medio Ambiente Atmosférico**

Dadas las características de la Modificación y sus propuestas puntuales, no se prevé ningún incremento en la contaminación atmosférica, acústica y lumínica respecto a las ya consideradas en dicho planeamiento.

- **Afección sobre factores climáticos y su incidencia en el cambio climático**

De igual forma, la modificación puntual urbanística no tiene la suficiente relevancia para considerar que pudieran afectar al cambio climático y otros factores relacionados, dado que se limita a modificar la ordenación detallada del Sector, sin que se prevean aumentos de volumen, ni del número de viviendas.

- **Afección al Patrimonio Natural**

Ya que la modificación afecta a suelo urbano consolidado y no existen recursos naturales relevantes, no se prevé ningún tipo de impacto negativo en el Patrimonio Natural.

- **Afección al Patrimonio Cultural**

Según el PGOU y PP vigentes y la normativa sectorial de aplicación, no existen elementos del Patrimonio Cultural afectados y, por lo tanto, no se prevé ningún tipo de afección.

- **Afección al Paisaje**

Dadas las características de la modificación, en la que básicamente se flexibiliza la tipología edificatoria de forma compatible con las características arquitectónicas del entorno, no se prevé una afección negativa sobre el paisaje.

- **Consumo de Recursos Naturales**

Los cambios previstos no incrementarían el consumo de recursos naturales, en comparación con los vinculados a la actividad urbanística fruto de la aplicación de los instrumentos de planeamiento vigentes.

- **Generación de Residuos**

Si se tienen en cuenta los diferentes objetivos de esta modificación urbanística, se puede afirmar que la generación de residuos es similar al que correspondería con la situación inicial contemplada en el PGOU y PP vigentes.

- **Afección a las Infraestructuras**

Las correcciones previstas en esta modificación urbanística no afectan a las infraestructuras existentes, ni se prevé que repercutan negativamente en el desarrollo de las futuras a desarrollar.

- **Afección Medio Socioeconómico**

Como se justifica en la Modificación, la restrictiva regulación urbanística actual ha implicado una paralización en el proceso urbanístico y edificatorio, por lo que, desde el interés público, es necesaria esta modificación urbanística que responde a las necesidades actuales. Para ello, es totalmente necesario y conveniente flexibilizar la tipología de la edificación y otros parámetros urbanísticos de la ordenación detallada. Como resultado, una mejora del medio socioeconómico.

b) Valoración de efectos ambientales previsibles

Los efectos ambientales previsibles en función de cada una de las determinaciones modificadas en el documento urbanístico serán los siguientes:

Corrección de errores materiales	
Medio Ambiente	
Aire	Compatible
Geología	Compatible
Suelo	Compatible
Agua	Compatible
Vegetación	Compatible
Fauna	Compatible
Paisaje	Compatible
Medio Socio-Económico	
Urbanismo y usos de suelo	Beneficioso
Población	Beneficioso
Economía	Beneficioso
Infraestructura y servicios	Beneficioso
Medio Natural	
Vías pecuarias	Compatible
Medio Cultural	
Patrimonio cultural	Compatible

VII. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

La presente Modificación tiene como principal objetivo flexibilizar la ordenación detallada de la Categoría Residencial B-2, que fomentará la construcción de nuevas viviendas en gran cantidad de parcelas vacías y permitirá cumplir los derechos y deberes urbanísticos establecidos en la normativa urbanística vigente, ya que con la restrictiva regulación tipológica y estética actual las parcelas no son atractivas para los promotores y futuros vecinos al entender que las determinaciones vigentes no se adaptan a las necesidades actuales. Es decir, se puede afirmar que la modificación influye de forma positiva en el modelo territorial, ya que se permite dar por concluidas las diferentes fases urbanísticas y edificatorias. Todo ello sin suponer un incremento de volumen o densidad de viviendas respecto a la ordenación vigente.

No afecta a otros planes como:

- Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN)
- Planes de Recuperación y Conservación de Especies Protegidas
- Planes de Montes y Bosques
- Planes Hidrológicos de Cuenca
- Planes de Residuos
- Planes de Abastecimiento y de Saneamiento y Depuración
- Planes de Carreteras
- Planes Mineros
- Planes Energéticos
- Planes de Infraestructuras de Transporte
- Otros por normativa sectoriales

VIII. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Según el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

Artículo 6. ***Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.***

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

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

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Como se ha justificado en la memoria del documento urbanístico tramitado las modificaciones planteadas son de escasa entidad y serían positivas para el desarrollo del municipio y no provocarían ningún impacto ambiental negativo. Por este motivo, habría que aplicar el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada, como se indica en el artículo 6.2.a citado.

Esta misma normativa regula en su Sección 2.ª el procedimiento de evaluación ambiental estratégica para la emisión del informe ambiental estratégico, indicando en su artículo 29:

Sección 2.ª Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico

Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, ***el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico****…*

Dicho documento ambiental estratégico (DAE) es el que aquí se desarrolla, conteniendo la información que se establece en este artículo 29.

IX. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

a) Estado comparativo de las determinaciones de las alternativas

A continuación, se adjunta la tabla comparativa con las determinaciones fijadas por el PGOU vigente y las propuestas en la presente Modificación:

PGOU vigente

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

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

Las siglas B-2 es aplicable a las manzanas 18, y de la 28, a la 34, ambas inclusive del PP y se corresponde con ordenanza de unifamiliar adosada, parcela de superficie inferior a 200 m².

Artículo 403.- 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.- Tipología

Vivienda unifamiliar adosada.

Artículo 405.- Parcela mínima

La parcela mínima será de 125 m².

Artículo 406.- 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.- 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.- Alineaciones y rasantes

Las indicadas en los planos de ordenación. Red Viaria.

Artículo 409.- 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 de 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.- Altura de la edificación n.º 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 parte baja del forjado techo de la última planta no podrá superar 4,50 m en la 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 de 30%.

Artículo 411.- Edificabilidad

Será la establecida por el sólido capaz de ocupación retranqueos y alturas.

La edificabilidad máxima no podrá superar 2,10 m^2/m^2. El coeficiente máximo de edificabilidad será el establecido por el proyecto de actuación en cada parcela. Con un máximo de 525 m^2 si el edificio auxiliar es de 2 plantas y un máximo de 474 m^2 si el edificio auxiliar es de 1 planta.

Artículo 412.- 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 menos de 3,00 metros prohibidos.

Artículo 413.- Aparcamientos

Lo establecido por el PGOU para cada tipo de uso.

PGOU de Aldeatejada (Salamanca)				
FICHA URBANÍSTICA N.º 15				
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**
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		**SUA-2**		
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Vivienda unifamiliar adosada según anexo ficha gráfica 3.		
PARCELA MÍNIMA		125 m^2. Máxima relación frente fondo 1/3. Frente mínimo 12,00 m parcelas manzanas 18, 28 a 34 del PP.		
OCUPACIÓN MÁXIMA		La ocupación máxima de edificación establecida en ficha gráfica3 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 *		
N.º DE PLANTAS		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 30%		
PATIOS		Según artículo Normativa 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		Establecida PA para cada parcela sin sobrepasar condiciones de sólido capaz y 2,10 m^2/ m^2**		
USOS			**Tipo Uso**	**Categoría**
		Predominantes	Residencial	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. ** Edificabilidad máxima 525 m^2 edificio auxiliar 2 plantas y máximo 475 m^2 si 1 planta. (parcela mínima).				
OBSERVACIONES:				

Modificación n.º 7 del PGOU.

Sección 5ª. Ordenanza 15ª Residencial B-2 unifamiliar adosada y aislada.

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

Las siglas B-2 es aplicable a las manzanas 18, y de la 28, a la 34, ambas inclusive del PP y se corresponde con ordenanza de unifamiliar adosada y aislada.

Artículo 403.- Usos

a) Uso predominante: Vivienda unifamiliar adosada y aislada.

b) Usos permitidos: Cualquier uso compatible con residencial.

c) Prohibidos: El resto.

Artículo 404.- Tipología

Vivienda unifamiliar adosada y aislada

Artículo 405.- Parcela mínima

Adosada: Superficie mínima 125 m2. Frente mínimo 9,00 m.

Aislada: Superficie mínima 200 m2. Frente mínimo 12,00 m.

Artículo 406.- Ocupación de la parcela y retranqueos

Ocupación máxima

Adosada: 100%

Aislada: Solido capaz cumpliendo retranqueos mínimos.

Retranqueos mínimos

Adosada: No se establecen.

Aislada: 3 m a fachada y linderos.

Artículo 407.- Patios de Parcela

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

Artículo 408.- Alineaciones y rasantes

Las indicadas en los planos de ordenación. Red Viaria.

Artículo 409.- Vallado

Según Artículo 150 del PGOU.

Artículo 410.- Altura de la edificación n.º máximo de plantas

El número máximo de plantas podrá ser de 2 (B+I) y bajo cubierta o ático 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.- Se permitirán espacios habitables bajo cubierta, admitiéndose pendientes de 30%.

3.- Se permitirán cubiertas planas sobre planta baja o primera.

Artículo 411.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima no podrá superar 2,10 m^2/m^2. El coeficiente máximo de edificabilidad será el establecido por el proyecto de actuación en cada parcela.

Tampoco podrá sobrepasar la edificabilidad establecida, en su caso, en los Estudios de Detalle aprobados definitivamente en los que se establecen diferentes transferencias de aprovechamiento entre parcelas.

Artículo 412.- 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 menos de 3,00 metros prohibidos.

Artículo 413.- Aparcamientos

Lo establecido por el PGOU para cada tipo de uso.

Modificación n.º 7 del PGOU.
Residencial B-2. Plan Parcial Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto". Aldeatejada (Salamanca)
FICHA URBANÍSTICA N.º 15

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**
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		**SUA-2**		
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Vivienda unifamiliar adosada y aislada.		
PARCELA MÍNIMA		Adosada: Superficie mínima 125 m^2. Frente mínimo 9,00 m. Aislada: Superficie mínima 200 m^2. Frente mínimo 12,00 m.		
OCUPACIÓN MÁXIMA		Adosada: 100% Aislada: Solido capaz cumpliendo retranqueos mínimos.		
RETRANQUEOS MÍNIMOS		Adosada: No se establecen. Aislada: 3 m a fachada y linderos.		
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO		No se establece.		
ALTURA MÁXIMA		7,50 m *		
N.º DE PLANTAS		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 30%		
CUBIERTAS		Cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 30% y cubiertas planas.		
PATIOS		Según artículo Normativa 121		
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		Establecida PA para cada parcela sin sobrepasar 2,10 m^2/ m^2**		
DENSIDAD DE VIVIENDAS		Establecida PA para cada parcela y, en su caso, en Estudio de Detalle***		
USOS			**Tipo Uso**	**Categoría**
		Predominantes	Residencial	Vivienda Unifamiliar adosada y aislada
		Compatibles	Cualquier uso compatible con residencial.	
		Prohibidos	El resto	

CONDICIONES ESPECÍFICAS:
* Altura máxima a parte baja forjado techo última planta.
** Tampoco podrá sobrepasar la edificabilidad establecida, en su caso, en los Estudios de Detalle aprobados definitivamente en los que se establecen diferentes transferencias de aprovechamiento entre parcelas.
*** En algunas parcelas existentes Estudios de Detalle con aprobación definitiva en los que se establecen una densidad de viviendas diferentes a las del Proyecto de Actuación.

OBSERVACIONES:
Las fichas gráficas del Plan Parcial son orientativas y no vinculantes.
El resto de Normas Generales de Diseño del Plan Parcial, especialmente las Condiciones Generales Estéticas, tendrán carácter no vinculante y, de forma subsidiaria, serán de obligatorio cumplimiento las determinaciones establecidas en el PGOU.

La ALTERNATIVA 1 se corresponde con la situación inicial en la que se aplicarían las determinaciones fijadas en el PGOU y plan parcial vigentes.

La ALTERNATIVA 2 se corresponde con la situación final propuesta en la que se aplicarían las determinaciones fijadas en la Modificación n.º 7 del PGOU, una vez aprobada.

Como se justifica en la memoria de la Modificación n.º 7, las actuaciones propuestas son de escasa entidad y se corresponden con la necesidad de flexibilizar la ordenación detallada vigente, especialmente en lo referente a la tipología edificatoria y condiciones estéticas, sin que en ningún momento implique un aumento del volumen edificatorio ni del número de viviendas.

Por lo tanto, del análisis de dichas propuestas, el impacto ambiental que supone la alternativa 2 respecto a la alternativa 1 se puede considerar similar y permitirá cumplir con los derechos y deberes urbanísticos establecidos en la normativa sectorial, actualmente paralizados por la inflexibilidad de las determinaciones urbanísticas vigentes que no se adaptan a las necesidades actuales del municipio y futuros vecinos.

X. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS

Como se ha justificado a lo largo de este DAE, la Modificación n.º 7 del PGOU de Aldeatejada no afecta negativamente al medio ambiente.

Por lo tanto, se puede concluir que con estas modificaciones urbanísticas no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, lo que justifica que no sean necesarias otras medidas diferentes de prevención, reducción y corrección a las ya fijadas por el PGOU y la normativa sectorial aplicable; cuestiones a tener en cuenta en la redacción de los proyectos y durante la ejecución de las obras de los futuros desarrollos urbanísticos.

XI. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en su artículo 22.6 establece las siguientes determinaciones:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

Como se ha justificado anteriormente en este DAE, el impacto ambiental que produciría la modificación urbanística tramitada se puede considerar nulo, por lo que no se prevén nuevas medidas en el Programa de Vigilancia Ambiental que las ya existen en base a la normativa vigente y el documento ambiental incluidos en el PGOU vigente.

Por tanto, será el Ayuntamiento de Aldeatejada el organismo que elabore un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica.

Aldeatejada, octubre de 2021

GARCIA FRAILE JUAN CARLOS - 07973472Q

Firmado digitalmente por GARCIA FRAILE JUAN CARLOS - 07973472Q
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-07973472Q, givenName=JUAN CARLOS, sn=GARCIA FRAILE, cn=GARCIA FRAILE JUAN CARLOS - 07973472Q
Fecha: 2021.10.05 12:58:08 +02'00'

Fdo. Juan Carlos García Fraile
Arquitecto