

MODIFICACIÓN n.º 5 PGOU

SUELO RÚSTICO COMÚN

ALDEATEJADA

(Salamanca)

Promotor: MAES HONEY INT, S.L.U.

Arquitecto: Juan Carlos García Fraile (FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.)

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 5 del PGOU, Suelo Rústico Común, de Aldeatejada (Salamanca).

b) Datos del promotor

Empresa: MAES HONEY INT, S.L.U.

Domicilio: Ctra. de Vecinos (CL-512) Km.8,2 de Aldeatejada (Salamanca).

C.I.F.: B-37205127

c) Datos del técnico redactor

Arquitecto: Juan Carlos García Fraile (FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.)

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

FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.:

C.I.F.: B37470747

N.º de registro en el COAL: 99

Juan Carlos García Fraile:

D.N.I.: 07973472Q

N.º colegiado COAL: 3.421

d) Localización y características básicas en el ámbito territorial

• Provincia y municipio.

Los ámbitos de suelo rústico común 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 todo el Suelo Rústico Común (SRC) (Figs. 1 y 2) del término municipal, que principalmente se concentra en la zona central del municipio, ya que, en su parte septentrional, hacia el término municipal de Salamanca, se localiza la mayoría de suelo urbano y urbanizable, y, al sur, encontramos la mayoría del suelo rústico de protección agropecuaria.

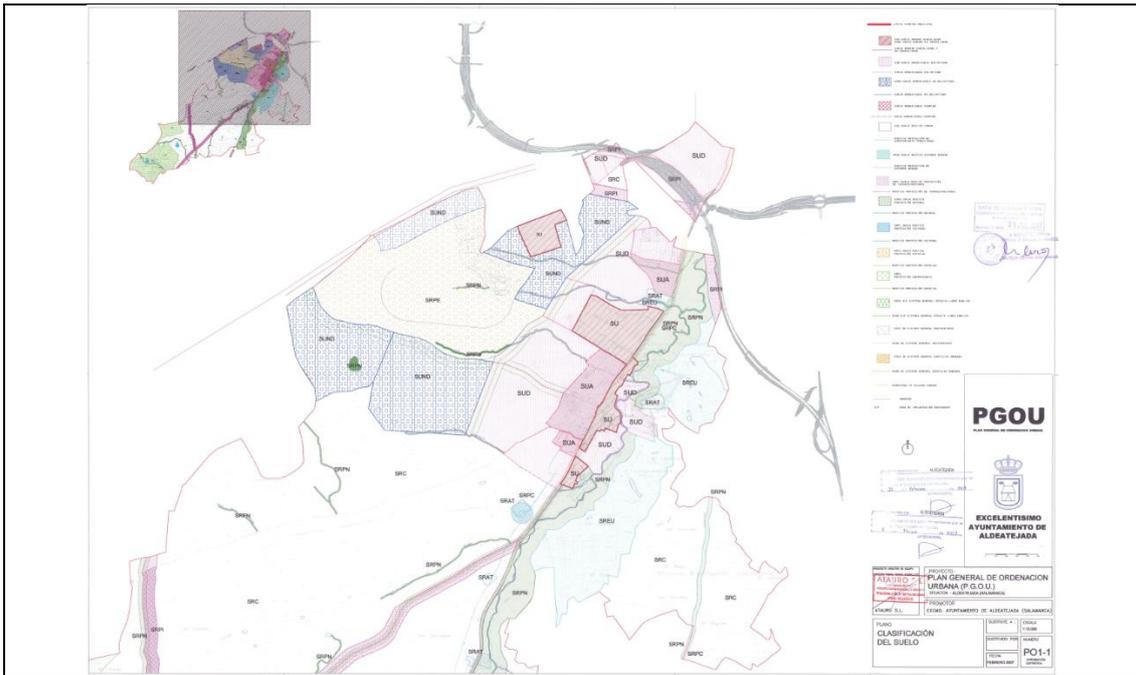


Figura 1: Plano PO1-1 de Clasificación del Suelo del PGOU de Aldeatejada

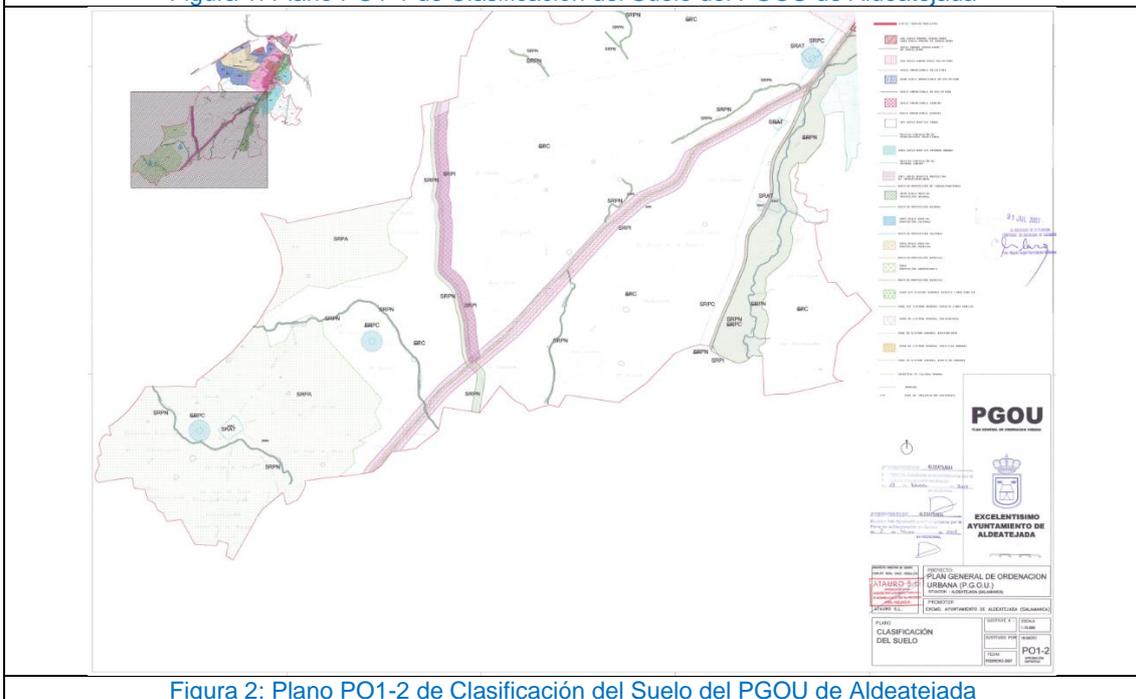


Figura 2: Plano PO1-2 de Clasificación del Suelo del PGOU de Aldeatejada

- **Infraestructuras próximas**

Si consideramos la ubicación de la parcela cita anteriormente, hay que destacar la Ctra. de Salamanca a Vecinos, CL-512, que discurre junto a dicha finca. Si bien, dado que la Modificación afecta a una extensa superficie del término municipal, al coincidir con el Suelo Rústico Común, para una mayor información hay que consultar el PGOU vigente, donde se incluye una descripción pormenorizada de las mismas.

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

Las perspectivas de crecimiento de la empresa promotora de la presente Modificación necesitan de la ampliación de sus instalaciones en base a su nueva idea de negocio, que permitirá modernizar la tradicional industria implantada en el municipio de Aldeatejada, a través de la implementación de nuevos procesos y conceptos productivos.

Como se ha indicado en el análisis urbanístico realizado en la Modificación, la falta de regulación de los parámetros de edificabilidad y ocupación en el SRC podría dar como resultado propuestas incompatibles con las necesidades del municipio.

Por estos motivos, parece coherente y lógica la necesidad de establecer unos parámetros de ocupación y edificabilidad para todo el SRC del término municipal de Aldeatejada, teniendo como referencia casos similares en municipios próximos.

c) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la propuesta

El presente instrumento de planeamiento propone modificar la calificación del Suelo Rústico Común, añadiendo los parámetros urbanísticos de **ocupación y edificabilidad** que el PGOU vigente no establece.

La previsión y necesidad de ampliación de la empresa promotora de la presente Modificación, ubicada en SRC, se presenta como una oportunidad única y conveniente para establecer unos parámetros urbanísticos de aplicación en todo el SRC de Aldeatejada. De esta forma, se permitirá consolidar y fomentar el crecimiento de empresas, siendo un atractivo para las de nueva implantación o para aquellas existentes que planteen ampliarlas, lo que ayudará a fijar población y crear empleo en el ámbito rural.

Esta Modificación no se puede entender como un incremento del volumen edificable recogido en el Artículo 173 del RUCyL, ya que es el propio PGOU vigente el que no establece estos parámetros urbanísticos (ocupación y edificabilidad), limitándose a determinar los retranqueos mínimos a linderos y altura máxima de la edificación. Es decir, al introducir los parámetros urbanísticos complementarios de ocupación y edificabilidad, manteniendo el resto de parámetros establecidos por el PGOU (retranqueos y altura máxima), sólo puede dar lugar a una regulación más restrictiva y, por lo tanto, con una disminución del volumen edificable permitido.

Una vez se considera necesaria la Modificación, se tendrán en cuenta las regulaciones urbanísticas en municipio similares próximos, y la relación ocupación-edificabilidad se

establecerá de tal forma que el impacto en el paisaje natural del SRC de Aldeatejada sea el mínimo posible; además de favorecer la funcionalidad, accesibilidad, eficiencia y productividad de los futuros usos permitidos o autorizados en SRC.

En función de esta justificación en SRC, se proponen una ocupación máxima del 20 %, igual a la establecida en el municipio próximo de Carbajosa de la Sagrada, y una edificabilidad de 0,20 m²/m² que permite adaptarse a la ocupación máxima en una sola planta, lo que posibilita minorar el impacto en su entorno natural, al fomentar edificaciones más acordes con las soluciones tradicionales de suelo rústico.

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

- Consolidar y fomentar el crecimiento de empresas que ayuden a fijar población y crear empleo en el ámbito rural.
- Crear un atractivo para la implantación de nuevas empresas o para la ampliación de las ya establecidas con la consiguiente creación de empleo y de riqueza en el medio rural.
- Permite regular en SRC parámetros urbanísticos básicos como son la ocupación y edificabilidad.
- Evita soluciones no controladas desde la normativa urbanística, que pudieran dar lugar a propuestas no deseables en el SRC.
- Minora posibles impactos negativos en el paisaje natural.
- Mejora las condiciones de accesibilidad al fomentar la edificación en planta baja de una mayor ocupación, siendo las soluciones arquitectónicas más tradicionales.
- Mejora funcional, al posibilitar el acceso al público a las instalaciones de la industria, como una nueva forma de comercial a través de visitas guiadas, que fomenten el conocimiento de los procesos de elaboración de los productos de las empresas
- Modernización del proceso productivo vinculado a una sola planta que permita optimizar la producción.
- Fomento de nuevas ideas de negocio, modernizando la tradicional industria implantada en el municipio de Aldeatejada.

El artículo 31 del RUCYL establece las determinaciones para la categoría de suelo rústico común:

Artículo 31. Suelo rústico común.

Se incluirán en la categoría de suelo rústico común los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y no se incluyan en ninguna de las categorías señaladas en los artículos siguientes.

Por tanto, se proponen modificar, mejor dicho, complementar con varias determinaciones urbanísticas (ocupación y edificabilidad en SRC), siendo factible al cumplir con 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 Modificación:

PGOU	Modificación del PGOU
<p>Artículo 559.- Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones destinadas a usos industriales, de almacenamiento, que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.</p> <p>Las condiciones son las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Parcela mínima: 20.000 m². b) Retranqueos: 15 metros a los linderos de la parcela. c) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 250 metros. d) Altura máxima: la altura máxima de cumbrera será de 9 metros y no se superarán las dos plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción. e) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: <ul style="list-style-type: none"> • Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable: 2.000 metros. • Las no incluidas en el apartado anterior: 250 metros. 	<p>Artículo 559.- Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones destinadas a usos industriales, de almacenamiento, que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.</p> <p>Las condiciones son las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Parcela mínima: 20.000 m². b) Retranqueos: 15 metros a los linderos de la parcela. c) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 250 metros. d) Altura máxima: la altura máxima de cumbrera será de 9 metros y no se superarán las dos plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción. e) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: <ul style="list-style-type: none"> • Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable: 2.000 metros. • Las no incluidas en el apartado anterior: 250 metros. f) Ocupación máxima: 20%. g) Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m²

La ALTERNATIVA 1 se corresponde con la situación inicial en la que se aplicarían las determinaciones fijadas en el PGOU vigente.

La ALTERNATIVA 2 se corresponde con la situación final propuesta en la que se aplicarían las determinaciones fijadas en la Modificación n.º 5 del PGOU, una vez aprobada.

Como se justifica en la memoria de la Modificación n.º 5, las actuaciones propuestas son de escasa entidad y se corresponden con la necesidad de definir dos parámetros urbanísticos básicos, como son la ocupación y la edificabilidad en el Suelo Rústico Común, sin alterar el resto de parámetros establecidos en el PGOU, como son la parcela mínima, los retranqueos mínimos o alturas máximas. De esta forma, se permitirá consolidar y fomentar el crecimiento de empresas, siendo un atractivo para las de nueva

implantación o para aquellas existentes que planteen ampliarlas, lo que ayudará a fijar población y crear empleo en el ámbito rural.

Esta Modificación no se puede entender como un incremento del volumen edificable recogido en el Artículo 173 del RUCyL, ya que es el propio PGOU vigente el que no establece estos parámetros urbanísticos (ocupación y edificabilidad), limitándose a determinar los retranqueos mínimos a linderos y altura máxima de la edificación. Es decir, al introducir los parámetros urbanísticos complementarios de ocupación y edificabilidad, manteniendo el resto de parámetros establecidos por el PGOU (parcela mínima, retranqueos mínimos y altura máxima), sólo puede dar lugar a una regulación más restrictiva y, por lo tanto, con una disminución del volumen edificable permitido.

Una vez se considera necesaria la Modificación, se tendrán en cuenta las regulaciones urbanísticas en municipio similares próximos, y la relación ocupación-edificabilidad se establecerá de tal forma que el impacto en el paisaje natural del SRC de Aldeatejada sea el mínimo posible, además de favorecer la funcionalidad, accesibilidad, eficiencia y productividad de los futuros usos permitidos o autorizados en SRC.

En función de esta justificación en SRC, se proponen una ocupación máxima del 20 %, igual a la establecida en el municipio próximo de Carbajosa de la Sagrada, y una edificabilidad de 0,20 m²/m² que permite adaptarse a la ocupación máxima en una sola planta, lo que posibilita minorar el impacto en su entorno natural, al fomentar edificaciones más acordes con las soluciones tradicionales de suelo rústico.

Por lo tanto, del análisis de dichas propuestas, el impacto ambiental que supone la alternativa 2 respecto a la alternativa 1 se puede considerar positivo, ya que, como se ha indicado anteriormente, esta Modificación no se puede entender como un incremento del volumen edificable recogido en el Artículo 173 del RUCyL, y, además, sienta las bases para una mejora de la seguridad jurídica que afecta a todos los ciudadanos.

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

La Modificación puede influir en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente pero siempre desde un punto de vista positivo, ya que de complementa la regulación urbanística establecida en el PGOU, lo que produce una mayor restricción y control en los futuros usos en SRC, ya que en ningún momento se trata de minorar la regulación actual, si no de complementar mediante parámetros urbanísticos básicos como la ocupación y edificación máximas. Todo ello sin suponer un incremento de volumen o densidad de viviendas.

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 5 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 5 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 la Modificación en Suelo Rústico Común.

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 Km² y una altitud media de 820 m sobre el nivel del mar.

• Coordenadas UTM

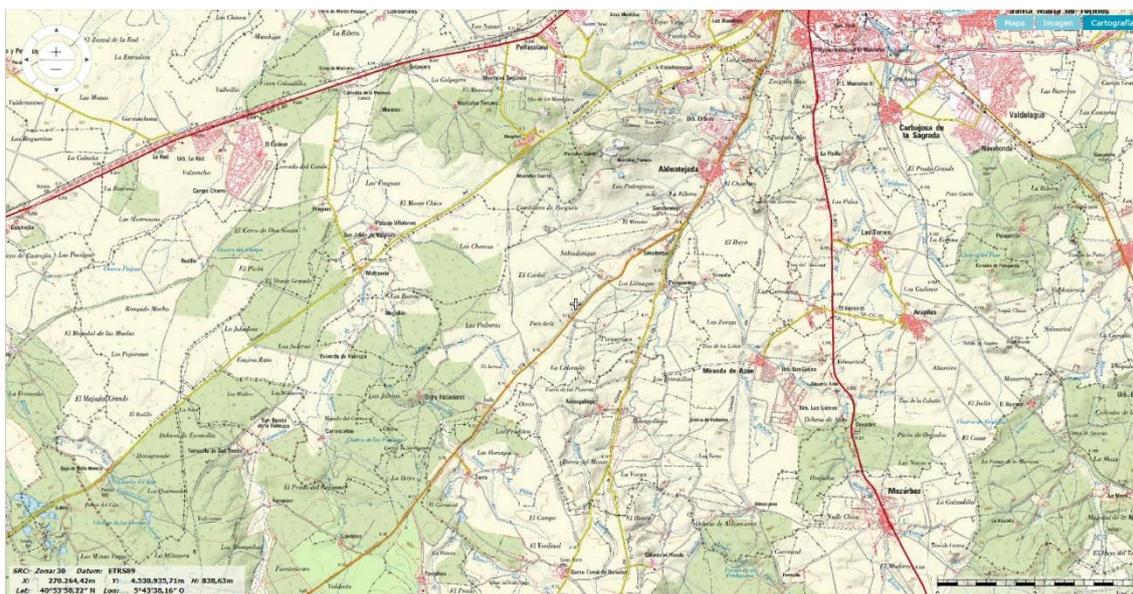


Figura 3: Situación en mapa cartográfico (Fuente: <http://signa.ign.es/signa/>)

Tomando como referencia la parcela, con referencia catastral 37023A003000530000XL, donde se ubica la industria del promotor de la presente Modificación, tenemos los siguientes datos geográficos (Fig. 4):

- UTM. Huso: 30
- Datum: ETRS89
- X: 270.264,42 m
- Y: 4.530.935,71 m
- H: 838,63 m
- Latitud: 40°53'50,22" N
- Longitud: 5°43'38,16" O

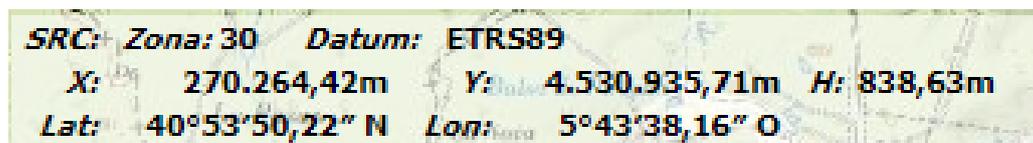


Figura 4: Datos geográficos de la parcela del promotor (Fuente: <http://signa.ign.es/signa/>)

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 0,8°C, mientras que de julio a enero el descenso de temperaturas es mucho más rápido, con una variación intermensual de 2°C.

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.

• 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.

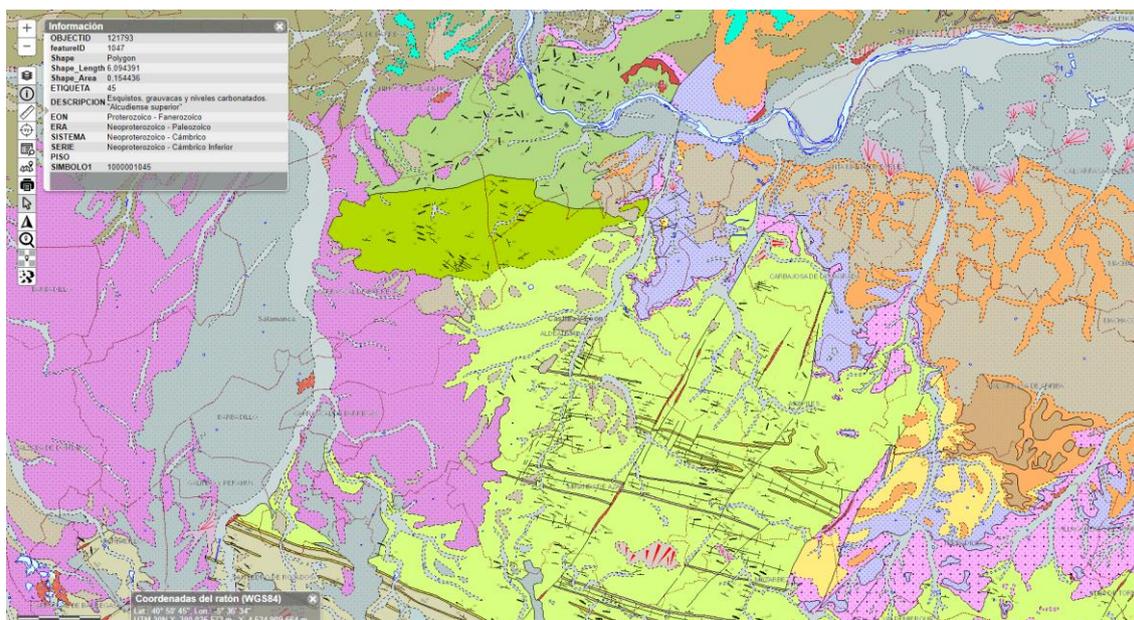


Figura 5: Mapa geológico de Aldeatejada y su entorno (Fuente: <http://info.igme.es/>)

Información	
OBJECTID	121793
featureID	1047
Shape	Polygon
Shape_Length	6,094391
Shape_Area	0,154436
ETIQUETA	45
DESCRIPCION	Esquistos, grauvacas y niveles carbonatados. "Alcudiense superior"
EON	Proterozoico - Fanerozoico
ERA	Neoproterozoico - Paleozoico
SISTEMA	Neoproterozoico - Cámbrico
SERIE	Neoproterozoico - Cámbrico Inferior
PISO	
SIMBOLO1	1000001045

Figura 6: Detalle de información geológica principal de Aldeatejada (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.

Ya que el suelo afectado por la modificación urbanística está calificado como rústico común, la hidrología de dicho ámbito no se puede considerar destacable dentro del municipio, puesto que los elementos de interés y su entorno próximo tienen la protección correspondiente.

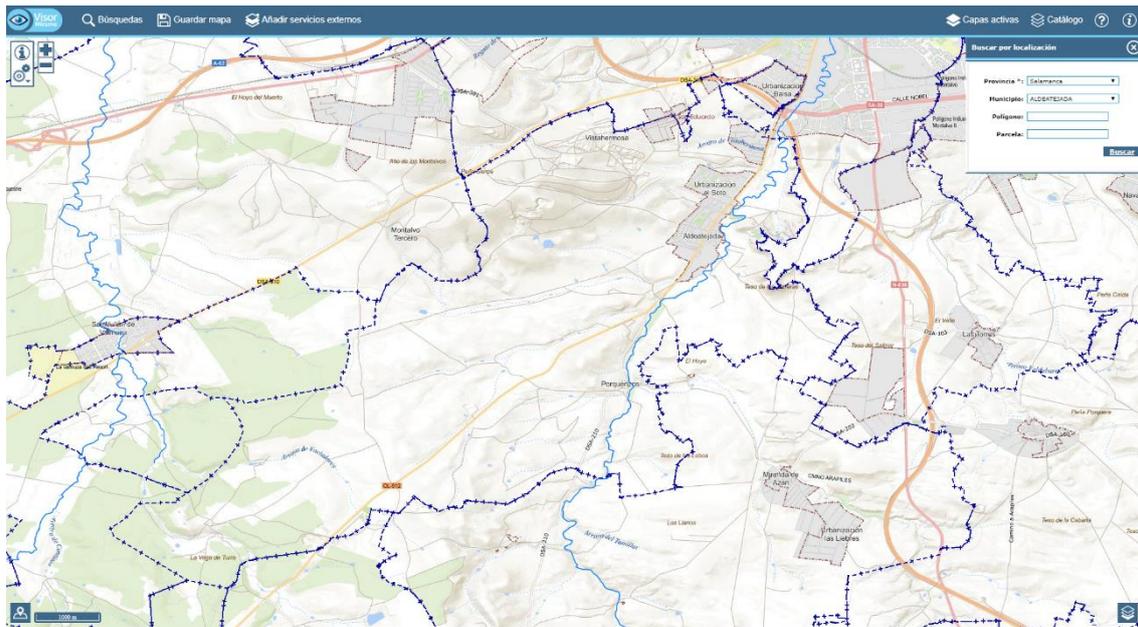


Figura 7: Información cartográfica de la Confederación Hidrográfica del Duero
(Fuente: <http://www.mirame.chduero.es/>)

- **Recursos naturales**

Como es lógico, al tratarse de suelo rústico común, sin ningún tipo de protección, los recursos naturales y ambientales, de flora y fauna, no son reseñables dentro del término municipal, ya que los recursos más representativos del término municipal se concentran en suelos rústicos de protección natural o agropecuaria.

En suelo rústico común destaca la presencia de cereal, siendo característica la ausencia de arbolado, con la presencia de arbustos de forma aislada y puntual.

*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 (*Coturnix coturnix*).*

- **Recursos culturales**

En suelo rústico común no existen recursos culturales destacables, ya que los existentes en suelo rústico se ubican en zonas protegidas por el PGOU, calificando el suelo como Rústico de Protección Cultural.

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) y Parques Nacionales.**

La zona de influencia de la modificación urbanística se puede vincular a todo el término municipal, de suelo rústico común, pero su impacto ambiental no se puede considerar negativo una vez materializada, ni afectaría directamente en ningún tipo de protección natural.

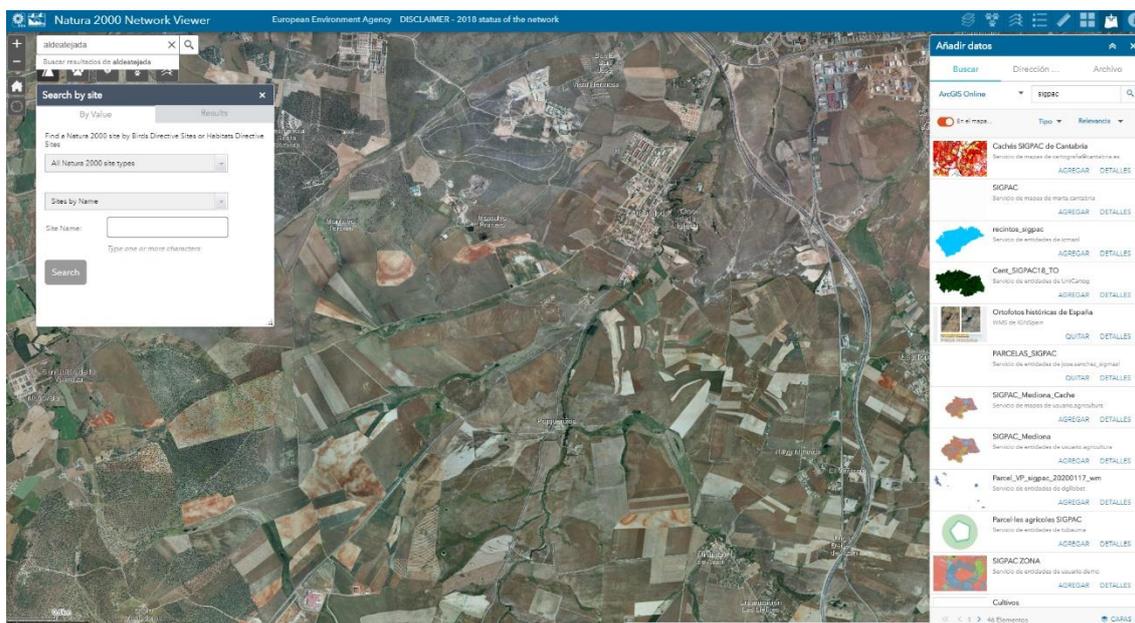


Figura 8: Mapa Red Natura 2000 Europa (Fuente: <http://natura2000.eea.europa.eu/#>)

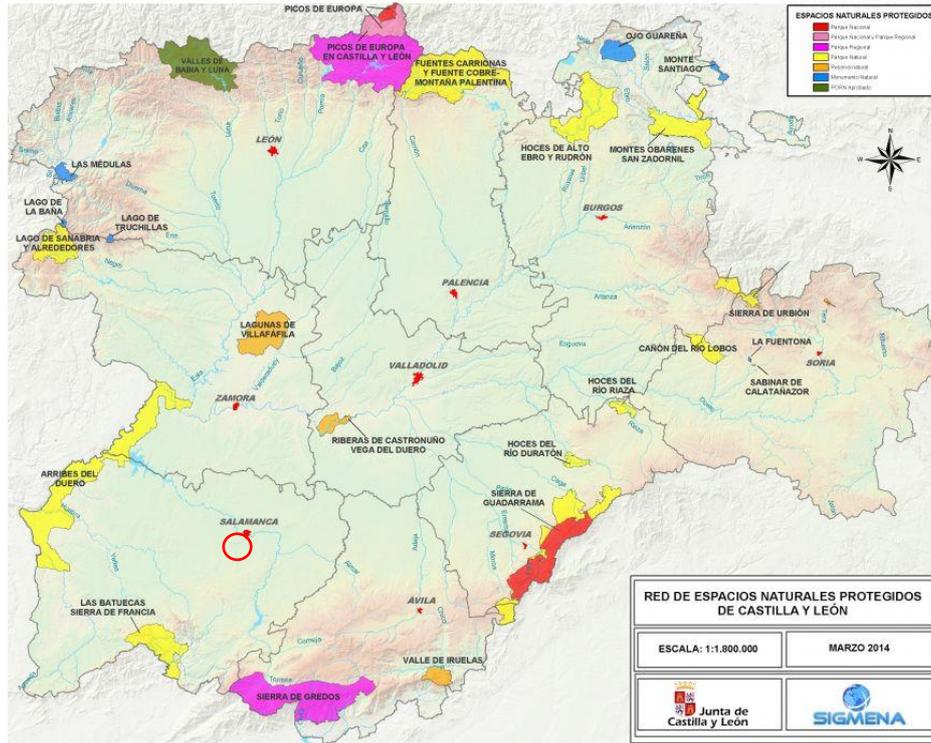


Figura 9: Espacios Naturales Protegidos en Castilla y León (Fuente: <http://www.patrimoniounatural.org/>)

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

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

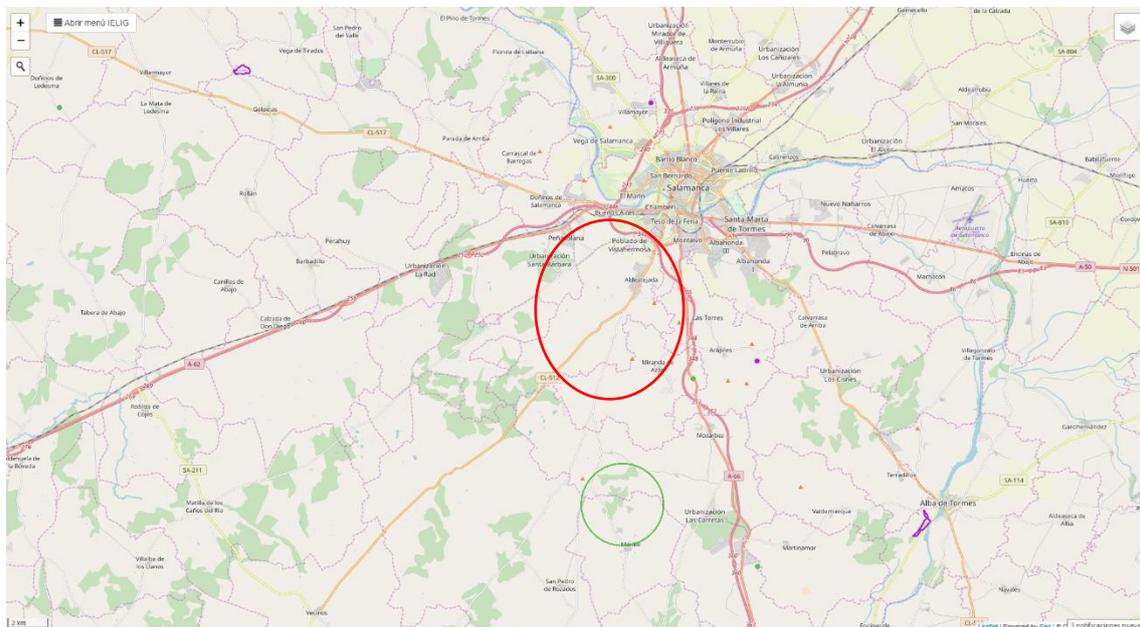


Figura 10: Mapa de Inventario Español de Lugares de Interés Geológico (Fuente: <http://info.igme.es/ielig/>)

- **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 se complementos normativos que, en todo caso, restringen la actividad urbanística.

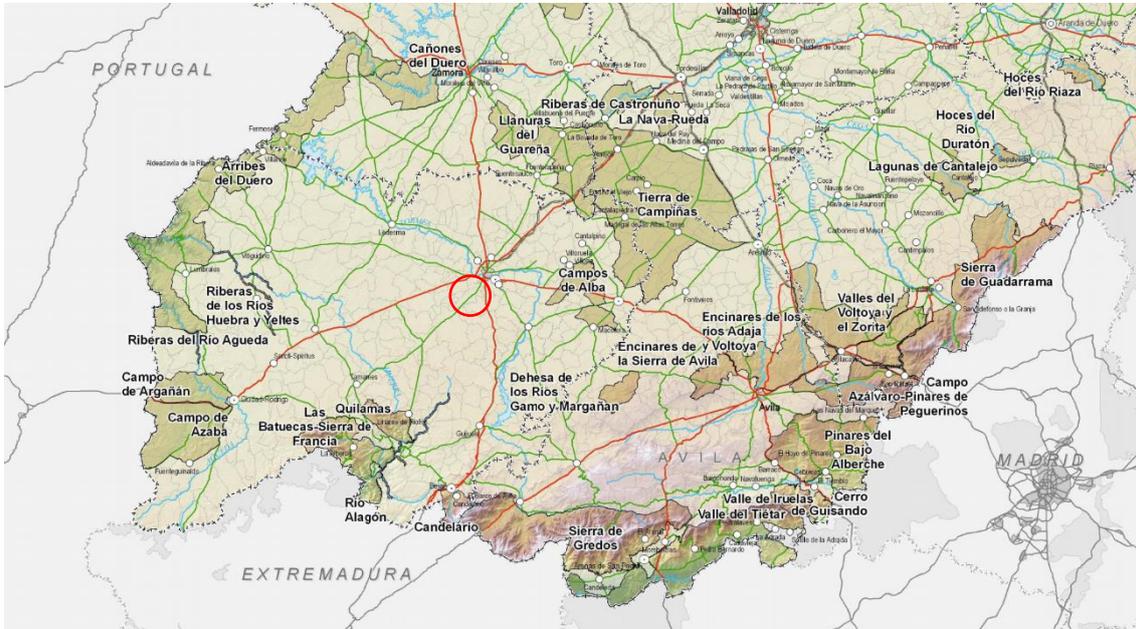


Figura 11: Mapa de Zonas de Especial Importancia para la Aves (ZEPA) de Castilla y León
(Fuente: <http://rednatura.jcyl.es/natura2000/ZEPA/ZEPA2.html>)

- **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 municipio de Aldeatejada, ya que se limita a la zona calificada como Suelo Rústico Común, sin ningún tipo de protección (Fig. 7).

- **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 despreciable en comparación con las previstas por el planeamiento vigente. Incluso se puede afirmar que, al plantear una normativa más restrictiva que la vigente, la afección siempre será menor.

- **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.

- **Afección al Patrimonio Natural**

Ya que la Modificación afecta en su totalidad al suelo rústico común del municipio de Aldeatejada, en el que no existe patrimonio natural destacable, la posible afección se puede considerar despreciable.

- **Afección al Patrimonio Cultural**

Ya que la Modificación afecta en su totalidad al suelo rústico común del municipio de Aldeatejada, en el que no existe patrimonio cultural destacable, la posible afección se puede considerar despreciable.

- **Afección al Paisaje**

Teniendo en cuenta las características de las modificaciones urbanísticas propuestas y dada su mínima relevancia, no se prevé ningún tipo de afección sobre el paisaje. En todo caso, al fomentar las edificaciones en una sola planta, se puede prever una minoración en el impacto visual paisajístico en suelo rústico común.

- **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 vigente, incluso se pueden considerar menores al plantear una regulación normativa más restrictiva.

- **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 Socio-Económico**

La necesidad de modificar la normativa urbanística tiene su origen en el interés público de adaptarla a la realidad física del municipio y regular diferentes determinaciones que podrían dar lugar a conflictos urbanísticos. La puesta en práctica de las diferentes modificaciones repercutirá en una mejora del medio socio-económico, siempre desde el respeto medioambiental.

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 Modificación puede influir en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente pero siempre desde un punto de vista positivo, ya que de complementa la regulación urbanística establecida en el PGOU, lo que produce una mayor restricción y control en los futuros usos en SRC, ya que en ningún momento se trata de minorar la regulación actual, si no de complementar mediante parámetros urbanísticos básicos como la ocupación y edificación máximas. Todo ello sin suponer un incremento de volumen o densidad de viviendas.

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 Modificación:

PGOU	Modificación del PGOU
<p>Artículo 559.- Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones destinadas a usos industriales, de almacenamiento, que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.</p> <p>Las condiciones son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> f) Parcela mínima: 20.000 m². g) Retranqueos: 15 metros a los linderos de la parcela. h) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 250 metros. i) Altura máxima: la altura máxima de cumbrera será de 9 metros y no se superarán las dos plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción. j) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: <ul style="list-style-type: none"> • Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable: 2.000 metros. • Las no incluidas en el apartado anterior: 250 metros. 	<p>Artículo 559.- Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones destinadas a usos industriales, de almacenamiento, que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.</p> <p>Las condiciones son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> h) Parcela mínima: 20.000 m². i) Retranqueos: 15 metros a los linderos de la parcela. j) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 250 metros. k) Altura máxima: la altura máxima de cumbrera será de 9 metros y no se superarán las dos plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción. l) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: <ul style="list-style-type: none"> • Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable: 2.000 metros. • Las no incluidas en el apartado anterior: 250 metros. m) Ocupación máxima: 20%. n) Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m²

La ALTERNATIVA 1 se corresponde con la situación inicial en la que se aplicarían las determinaciones fijadas en el PGOU vigente.

La ALTERNATIVA 2 se corresponde con la situación final propuesta en la que se aplicarían las determinaciones fijadas en la Modificación n.º 5 del PGOU, una vez aprobada.

Como se justifica en la memoria de la Modificación n.º 5, las actuaciones propuestas son de escasa entidad y se corresponden con la necesidad de definir dos parámetros urbanísticos básicos, como son la ocupación y la edificabilidad en el Suelo Rústico Común, sin alterar el resto de parámetros establecidos en el PGOU, como son la parcela mínima, los retranqueos mínimos o alturas máximas.

Esta Modificación no se puede entender como un incremento del volumen edificable recogido en el Artículo 173 del RUCyL, ya que es el propio PGOU vigente el que no establece estos parámetros urbanísticos (ocupación y edificabilidad), limitándose a determinar los retranqueos mínimos a linderos y altura máxima de la edificación. Es decir, al introducir los parámetros urbanísticos complementarios de ocupación y edificabilidad, manteniendo el resto de parámetros establecidos por el PGOU (parcela mínima, retranqueos mínimos y altura máxima), sólo puede dar lugar a una regulación más restrictiva y, por lo tanto, con una disminución del volumen edificable permitido.

Una vez se considera necesaria la Modificación, se tendrán en cuenta las regulaciones urbanísticas en municipio similares próximos, y la relación ocupación-edificabilidad se establecerá de tal forma que el impacto en el paisaje natural del SRC de Aldeatejada sea el mínimo posible, además de favorecer la funcionalidad, accesibilidad, eficiencia y productividad de los futuros usos permitidos o autorizados en SRC.

En función de esta justificación en SRC, se proponen una ocupación máxima del 20 %, igual a la establecida en el municipio próximo de Carbajosa de la Sagrada, y una edificabilidad de 0,20 m²/m² que permite adaptarse a la ocupación máxima en una sola planta, lo que posibilita minorar el impacto en su entorno natural, al fomentar edificaciones más acordes con las soluciones tradicionales de suelo rústico.

Por lo tanto, del análisis de dichas propuestas, el impacto ambiental que supone la alternativa 2 respecto a la alternativa 1 se puede considerar positivo, ya que, como se ha indicado anteriormente, esta Modificación no se puede entender como un incremento del volumen edificable recogido en el Artículo 173 del RUCyL, y, además, sienta las bases para una mejora de la seguridad jurídica que afecta a todos los ciudadanos.

X. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS

Como se ha justificado a lo largo de este DAE, la Modificación n.º 5 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, marzo de 2020

Fdo. Juan Carlos García Fraile
Arquitecto
(Fraile Arquitecto, S.L.P.)