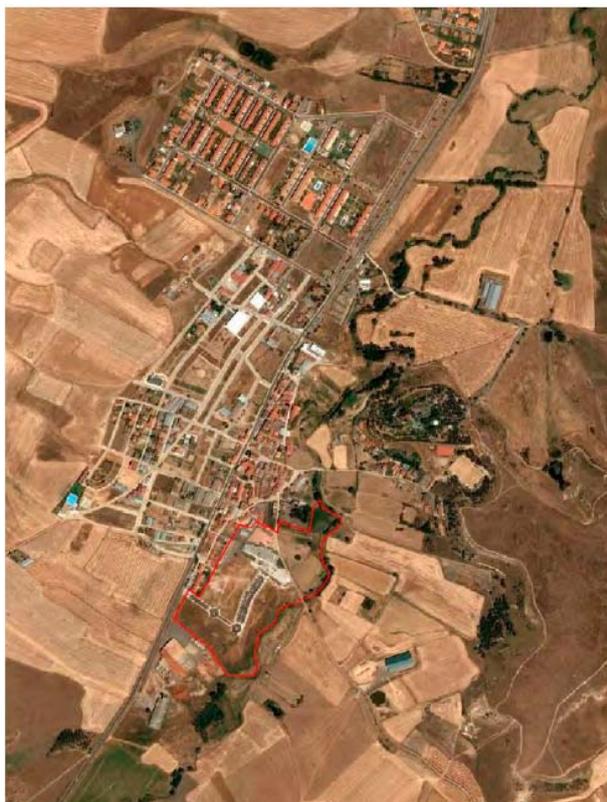


MODIFICACIÓN Nº2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD -3 "ZURGUÉN ARRIBA" EN
ALDEATEJADA, SALAMANCA

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA



ÍNDICE GENERAL

MEMORIA.....	1
1. INTRODUCCIÓN.....	2
1.1 Evaluación ambiental estratégica	2
2. TRAMITACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN Nº2 DEL PLAN PARCIAL	3
3. INFORMES EMITIDOS PARA LA APROBACION DEFINITIVA.....	9
4. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	9
5. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES	10
5.1 Localización del ámbito	10
5.2 Superficie del ámbito.....	11
5.3 Memoria Justificativa y ordenación	11
5.3.1 Planeamiento vigente.....	11
5.3.2 Alcance	16
5.3.3 Contenido del plan parcial.....	16
5.3.4 Ordenación propuesta.....	17
5.3.4.1 Incorporación de la tipología de Vivienda unifamiliar	17
5.3.4.2 Vivienda protegida.....	18
5.3.4.3 Usos terciarios	18
5.3.4.4 Número de viviendas de la Modificación nº 2 del Plan Parcial	18
5.3.4.5 Distribución de usos del suelo en el ámbito del Plan Parcial	19
5.3.4.6 Síntesis del Plan Parcial.....	21
5.4 Alternativas.....	22
5.4.1 Alternativa 0	22
5.4.2 Alternativa 1	23
5.4.3 Alternativa 2 o alternativa seleccionada	26
6. EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	31
6.1 En lo referente a la tramitación ambiental.....	31
6.2 En lo referente a la tramitación urbanística	31
7. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO	32
7.1 Medio Abiótico.....	32
7.1.1 Encuadre territorial	32
7.1.2 Fisiografía y relieve.....	32
7.1.3 Clima.....	33
7.1.4 Edafología.....	33
7.1.5 Geología y litología	33
7.1.6 Hidrología	33

	7.1.6.1	Descripción	33
	7.1.6.2	Estado de la masa de agua.....	35
	7.1.6.3	Estudio hidráulico y proyecto de encauzamiento.....	35
	7.1.6.4	Informe favorable Confederación Hidrográfica del Duero. Noviembre 2015	36
	7.1.7	Niveles sonoros	38
7.2	Medio Biótico		45
	7.2.1	Vegetación.....	45
	7.2.2	Fauna.....	45
	7.2.3	Espacios Naturales Protegidos	45
7.3	Usos del suelo.....		46
7.4	Medio socioeconómico		48
7.5	Elementos arqueológicos.....		48
8.	LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DERIVADOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN.....		50
	8.1	Efectos positivos.....	50
	8.2	Efectos negativos.....	50
9.	LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....		51
	9.1	PGOU de Aldeatejada	51
	9.2	Plan Hidrológico 2015- 2021	51
10.	LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA.....		52
11.	UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS		52
12.	LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO		54
	12.1	Fase de urbanización	54
	12.1.1	En relación con las zonas inundables del Arroyo Zurguén.....	54
	12.1.2	En relación con las plantaciones vegetales de la urbanización	54
	12.1.3	Protección de la fauna.....	55
	12.1.4	Gestión de los residuos generados.....	55
	12.1.5	En relación con el Arroyo Zurguén	55
	12.1.6	En relación con la vegetación entorno al Arroyo Zurguén y el resto de ejemplares arbóreos.....	56
	12.1.7	Contaminación atmosférica	56
	12.1.8	Contaminación acústica	56
	12.2	Fase de explotación	56
	12.2.1	Contaminación atmosférica	56
	12.2.2	Consumo de recurso hídrico.....	57

12.2.3	Protección del medio nocturno.....	57
12.2.4	Eficiencia energética del alumbrado exterior.....	57
12.2.5	Consumo y eficiencia energética.....	57
12.2.6	Arbolado.....	58
13.	UNA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	59
13.1	Definición de indicadores Primera Fase	59
13.2	Definición de indicadores segunda fase	60
13.2.1	Fase de obras.....	60
13.2.2	Fase de explotación.....	62
14.	CONCLUSIONES	65
	ANEJOS	66
	ANEJO 1: INFORME CONFEDERACION HIDROGRÁFICA DEL DUERO. NOVIEMBRE 2015	67
	ANEJO 2: INFORME CONSEJERIA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE	68



MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente estudio es dar cumplimiento a las exigencias de la legislación aplicable en cuanto a sostenibilidad ambiental se refiere, para la Modificación Nº 2 del Plan Parcial del Sector Sud-3 "Zurguén Arriba" en Aldeatejada, Salamanca.

Este documento, junto con el resto de la documentación urbanística, con fecha julio de 2018, se presenta para su aprobación definitiva.

1.1 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Se trata de un procedimiento interadministrativo que integra los aspectos medioambientales en los planes y programas 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 Gobierno de una comunidad autónoma cuando se cumpla una serie de circunstancias. Tiene, por tanto, naturaleza jurídica de informe preceptivo y determinante, lo que implica que no es posible continuar con la tramitación del procedimiento sustantivo en tanto no se haya realizado la evaluación ambiental.

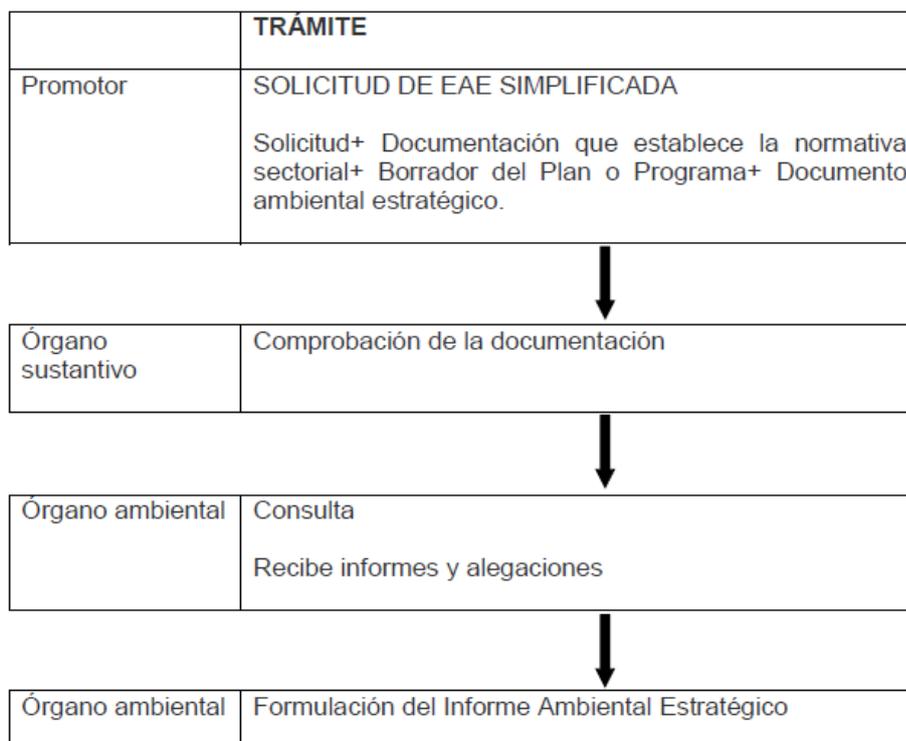
Existen dos tipos de evaluación ambiental estratégica, **Ordinaria** que se realizará según el procedimiento establecido en los artículos del 17 al 28 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental; y **Simplificada**, que se hará según el procedimiento establecido en los artículos del 29 al 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

La finalidad de los procedimientos contemplados en la normativa es la de evaluar los previsible efectos que la Modificación del Plan Parcial pueda ocasionar sobre el medio ambiente, entendiendo como tal, tanto factores abióticos, bióticos, como bienes materiales, patrimonio cultural o el paisaje y socioeconómicos.

Como se ha comentado, la Ley 21/2013 abre dos vías para la evaluación ambiental estratégica de planes y programas, la ordinaria y la simplificada. De acuerdo con su artículo sexto, apartado 2, las modificaciones menores de planes y programas serán objeto de **evaluación ambiental estratégica simplificada**, también lo serán los planes y programas que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Tratándose la Modificación del Plan Parcial que nos atañe, **de la incorporación de la tipología de vivienda unifamiliar, con el consiguiente ajuste en el reparto de la edificabilidad del sector SUD-3, no afecta ni modifica los elementos básicos del planeamiento vigente establecido en el Modificado del Plan Parcial de dicho sector.**

Se entiende justificada la aplicación de este procedimiento (requerida por el epígrafe g del apartado 1 del artículo 29).

El siguiente esquema representa el trámite a seguir en la **evaluación ambiental estratégica simplificada**.



En este sentido el presente estudio pretende dar cumplimiento a los requisitos establecidos para el *Documento Ambiental Estratégico*.

2. TRAMITACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN Nº2 DEL PLAN PARCIAL

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la Orden FYM/238/2016 de 4 de abril por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, en el proceso de tramitación administrativa de la presente Modificación, se han solicitado los siguientes informes:

Sección 1. Informes preceptivos en todos los casos (conforme al artículo 3.a)

Informe del Servicio Territorial de Fomento de Salamanca

Con fecha 12 de marzo de 2018, el informe enumera las siguientes indicaciones:

- + Es necesario incluir los datos del promotor de la Modificación, el autor del documento técnico y la firma de este en todos los planos.
- + La altura máxima fijada por la ficha del PGOU es superada por las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial y debe subsanarse.

- + En los cuadros de superficies, edificabilidades y número de viviendas debe figurar, junto al número máximo de viviendas de cada manzana, también el número mínimo, de manera que la suma total no sea inferior a la densidad mínima de población establecida para el sector.
- + Debe ampliarse el ratio de plazas de aparcamiento de uso privado, o bien prever más de uso público, para que el total del sector alcance el mínimo exigido.
- + Debe calcularse el aprovechamiento medio del sector siguiendo las reglas que establece el artículo 107 del RUCyL.
- + Debe incluirse un "Resumen Ejecutivo" junto al documento de la Modificación.
- + Existe una errata en la ficha de ordenación F.4 Equipamiento público que debe subsanarse.

Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural

Con fecha 28 de marzo de 2018, se recibe un primer informe del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Delegación Territorial de Salamanca (Sección de Patrimonio Cultural) que hace referencia a la Memoria de Prospección arqueológica vinculada al Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" realizada por Castellum Sociedad Cooperativa e incluida en el Anexo 5 de la memoria del plan parcial.

El cierre oriental de la parcela 06 del polígono 1 y la cerca divisoria entre las parcelas 31 y 20030 están realizados con piezas en arenisca de Villamayor procedentes del desmantelamiento de un edificio renacentista. Esto requiere que, en el supuesto de que haya que desmontar estos cercados durante la ejecución de las obras, sea necesario catalogar y recuperar estos elementos arquitectónicos.

Asimismo, y como medida de seguridad, si fuera necesario actuar en la zona donde se ubicaría la Vía de la Plata, en el extremo NE de la parcela 28 del polígono 1, los movimientos de tierra deberán ser realizados bajo supervisión arqueológica para así evitar las posibles afecciones sobre la calzada romana.

A parte de estos elementos, no se ha encontrado ninguna otra pieza singular que deba protegerse de manera especial.

El informe indica que el documento de la Modificación nº 2 del Plan Parcial debe integrar los resultados de la Memoria de prospección arqueológica, reflejar en los planos de información y ordenación, cuando proceda, el ámbito de los bienes incluidos en el sector e incluir en la memoria las características de los bienes afectados, la incidencia del proyecto sobre los mismos y las medidas preventivas que se adopten.

El 18 de abril de 2018 se redactó una contestación a este requerimiento de documentación, detallando las acciones que se llevarían a cabo para dar cumplimiento a

lo solicitado. Tras este escrito se ha recibido un segundo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural que informa favorablemente la Modificación nº2 del Plan Parcial con las indicaciones de documentación a incluir antes descritas.

Informe de la Agencia de Protección Civil. Consejería de Fomento y Medio Ambiente

Con fecha 27 de febrero de 2018, este informe enumera globalmente los riesgos o peligrosidades que afectan al término municipal de Aldeatejada (inundaciones, incendios forestales, riesgos derivados del transporte por carretera y ferrocarril de sustancias peligrosas y riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas). Concluye indicando que "ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente" y "si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación/aprobación pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, debería hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como la medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos".

Informe de la Subdelegación del Gobierno

Con fecha 8 de marzo de 2018, el informe recaba informe de la Dependencia Provincial de Industria y Energía, el cual indica que el instrumento de planeamiento no afecta a la infraestructura energética básica de competencia de la Administración General del Estado, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero

Con fecha 3 de marzo de 2018, este informe valora la afección del planeamiento propuesto sobre: el dominio público hidráulico o sus zonas de protección, la calidad de las aguas y la disponibilidad de recursos hídricos y la afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

Concluye informando favorablemente, ya que la actuación propuesta no supone afección ni riesgo sobre los puntos antes citados.

Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo

Conforme a lo señalado en el artículo 4.b de la Orden anteriormente indicada, este informe no es necesario porque el presente instrumento de planeamiento no afecta a las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Informe de la Diputación provincial

Con fecha 2 de abril de 2018, informa favorablemente, indicando que el documento de la Modificación nº2 del Plan Parcial no afecta a ninguna carretera de titularidad de la Diputación, así como tampoco consta en el Inventario de Bienes de la Corporación ningún bien inmueble que esté afectado por la Modificación.

Sección 2. Informes preceptivos en función de las circunstancias concretas del desarrollo

Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente

Con fecha 15 de marzo de 2018, el informe indica, con respecto a figuras con normativa de protección específica, que el límite noroeste del Plan Parcial es colindante con la vía pecuaria "Vereda de Aldeatejada", descrita en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Aldeatejada aprobada por Orden Ministerial de 11 de noviembre de 1959, con una anchura legal de 20,89 m, por lo que previo a la realización de las actuaciones debería asegurarse la no afección territorial a la misma.

Informe del Servicio Territorial de Fomento

Se ha hecho referencia a este informe previamente en la sección 1 anterior.

Sección 3. Justificación de la no necesidad de solicitud de otros informes

A continuación se detallan los informes que no se han solicitado conforme a lo establecido en el artículo 3.b de la Orden FYM/238/2016:

Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León

No es necesario porque el presente instrumento de planeamiento no afecta a instalaciones de interés para la defensa nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional.

Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento

No es necesario porque el presente instrumento de planeamiento no afecta a tramos de líneas ferroviarias, otros elementos de infraestructura ferroviaria o sus zonas de servicio.

Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado Occidental

No es necesario porque el presente instrumento de planeamiento no afecta a tramos de carreteras de titularidad del Estado.

Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento

No es necesario porque el presente instrumento de planeamiento no afecta a aeropuertos de interés general o terrenos incluidos en sus zonas de servicio o sujetos a servidumbres aeronáuticas.

Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente

No es necesario porque el presente instrumento de planeamiento no afecta a terrenos, obras e infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los Planes Hidrológicos de cuenca o en el Plan Hidrológico Nacional.

Informe de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura

No es necesario porque el presente instrumento de planeamiento no afecta a bienes de interés cultural de titularidad del Estado adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del Patrimonio Nacional.

Sección 4. Otros informes

Además de los informes antes citados, se han emitido los informes técnico y jurídico municipales con las indicaciones que se exponen a continuación.

Informe técnico municipal

Con fecha 8 de marzo de 2018, el informe hace un breve resumen de la normativa estimada de aplicación y los antecedentes urbanísticos. En la comprobación documental concluye que el documento "cumple con el contenido mínimo para los Planes Parciales establecido en el artículo 142 del RUCyL y el artículo 24 del Tomo III-Normativa del PGOU de Aldeatejada".

Con respecto a la propuesta, indica que, aunque con la presente Modificación nº 2 se inicia la tramitación de un nuevo Plan Parcial a todos los efectos, se deberá redactar posteriormente un nuevo Proyecto de Actuación, con sus determinaciones de Reparcelación y Urbanización. También considera necesario someter el documento a un nuevo informe de la CHD y realizar un repaso del dimensionado de las tuberías en el Proyecto de Urbanización posterior.

En cuanto a la ordenación general, indica que se cumplen los mínimos previstos por el PGOU para el Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos y la reserva de superficie para dotaciones públicas. Considera correcta la distribución de usos, así como las cifras de cumplimiento de edificabilidad, índice de variedad de uso, tipológica y densidad mínima de población. Con respecto a las infraestructuras viarias y los servicios urbanos, se cumple la previsión de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m².

Realiza dos indicaciones:

- + Se debe aclarar el número de plazas de aparcamiento previstas en el sector.
- + Con respecto a la ordenación detallada, en la vivienda unifamiliar se deberá fijar un frente mínimo coherente.

Informe jurídico municipal

Con fecha 5 de febrero de 2018, el informe jurídico indica la legislación aplicable y hace referencia a la Orden FYM/238/2016, citando los informes necesarios expuestos anteriormente.

Fija los plazos para la emisión de estos informes e indica el procedimiento a seguir en la tramitación.

Informe Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente

Con fecha 18 de julio de 2018, indica que la Modificación nº2 del Plan Parcial será objeto de una evaluación estratégica simplificada, ya que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación estratégica ordinaria.

Sección 5. Modificaciones de la MPP derivadas de los informes recibidos

En la presente tramitación se ha dado respuesta a estos informes en los siguientes aspectos:

- + Se ha explicado más claramente el número de plazas de aparcamiento previstas en el sector, estableciendo una dotación mínima en parcelas privadas de 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- + Se ha fijado un frente mínimo para la vivienda unifamiliar de 6 m.
- + Se han incluido los datos del promotor, el autor del documento técnico y la firma de este en todos los planos.
- + Se ha revisado la altura máxima, antes fijada en cuatro alturas más ático y se ha reducido a tres plantas más ático para no superar así lo indicado en la ficha del PGOU.
- + Se ha incluido el número mínimo de viviendas en las tablas correspondientes.
- + Se ha explicado el cálculo del aprovechamiento medio del sector según indica el artículo 107 del RUCyL.
- + Se ha incluido el Resumen Ejecutivo.
- + Se ha solventado la errata en la ficha de ordenación F.4 Equipamiento público.
- + Con respecto a la Memoria de Prospección arqueológica vinculada al Plan Parcial, se ha recogido la información relativa a los bienes incluidos en el sector y las medidas preventivas a adoptar tanto en la memoria informativa como en las normas urbanísticas y se ha incluido el plano PI-07. Valoración arqueológica del sector, en el que se identifican estos bienes y su ubicación en el ámbito.

Todos estos informes se incluyen en el Anexo A.7 de la memoria del plan parcial

3. INFORMES EMITIDOS PARA LA APROBACION DEFINITIVA

- + Informe del Servicio Territorial de Fomento de Salamanca
- + Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural
 - Informe del Servicio Territorial de Cultura y Turismo
 - Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural
- + Informe de la Agencia de Protección Civil. Consejería de Fomento y Medio Ambiente
- + Informe de la Subdelegación del Gobierno
- + Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero
- + Informe de la Diputación provincial
- + Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente
- + Informe técnico municipal
- + Informe jurídico municipal
- + Informe Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente (se adjunta en anejo al presente documento)

4. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

En cumplimiento con el artículo 29 de la Ley 21/2013, apartado 1, epígrafe a, se describen seguidamente los objetivos de la planificación.

El objeto del presente Plan Parcial es adaptar el denominado "Modificación nº 1 (o Modificado) del Plan Parcial del Sector SUD-3 Zurguén Arriba", aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2012, a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (Salamanca) vigente en la actualidad, tras la Modificación Puntual nº 4 aprobada definitivamente el 30 de marzo de 2016, así como a las distintas resoluciones judiciales recaídas sobre el planeamiento de desarrollo y los instrumentos de desarrollo.

La presente Modificación propone, en cumplimiento de la Ficha modificada del PGOU, **la incorporación de la tipología de vivienda unifamiliar, con el consiguiente ajuste en el reparto de la edificabilidad del sector SUD-3.**

No afecta ni modifica los elementos básicos del planeamiento vigente establecidos en el Modificado del Plan Parcial de dicho Sector.

Se redacta por iniciativa municipal y el equipo redactor que se ha reunido para desarrollar estos trabajos está formado por los profesionales de la Arquitectura y el Urbanismo de E.

BARDAJÍ Y ASOCIADOS S.L., con la asistencia en materia de medio ambiente de PLUS, Planificación Urbana Sostenible.

5. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

En cumplimiento con artículo 29 de la Ley 21/2013, apartado 1, epígrafe b, se describen seguidamente el alcance, contenido y alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

5.1 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO

El sector SUD-3 "Zurguén Arriba" se sitúa al sur del municipio de Aldeatejada y linda al norte con la línea trasera de las viviendas de las calles Barrio Nuevo, Pozo y la Avda. de Extremadura, al sur con la ladrillera Sector 4-Área Especial de Transformación, al este con el arroyo del Zurguén y al oeste con la carretera CL-512 y con la línea trasera de las viviendas de la calle Barrio Nuevo.



Localización del ámbito

5.2 SUPERFICIE DEL ÁMBITO

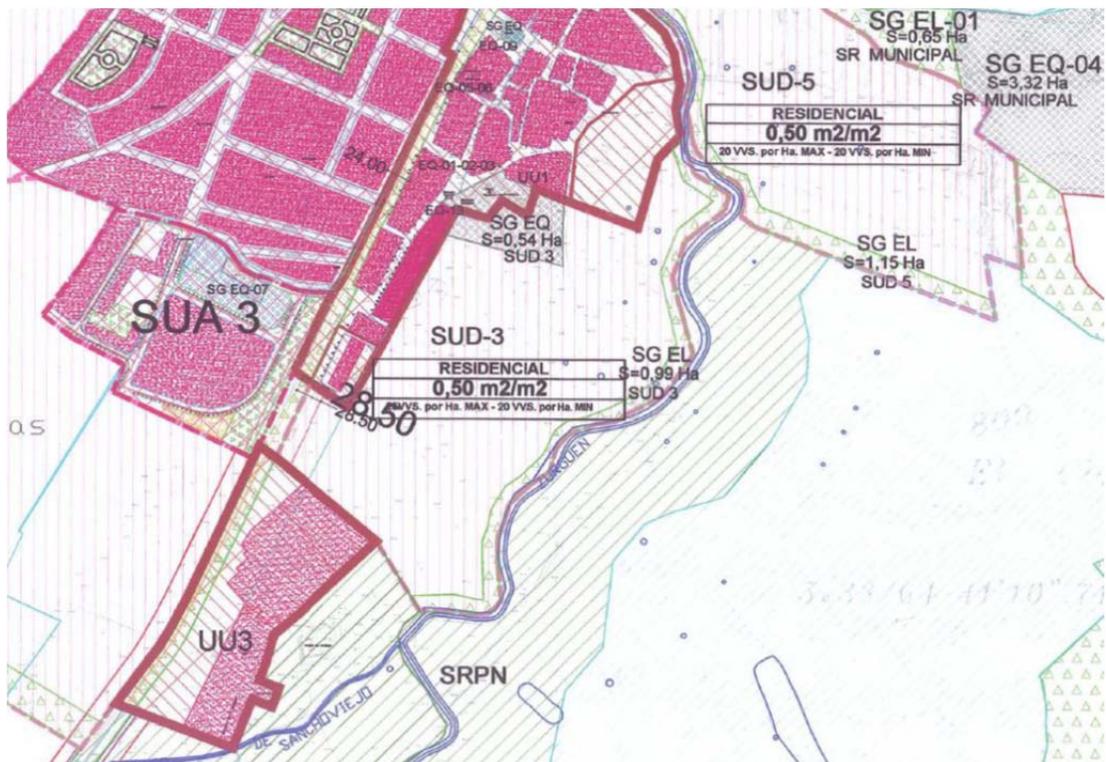
Tiene una superficie total de 103.002,42 m²s (10,30 Ha), de los cuales 15.021,46 m² corresponden a Sistemas Generales, resultando por tanto una superficie neta de 87.980,96 m²s. La ficha modificada del Plan General de Ordenación Urbana refleja una superficie neta de 8,88 Ha.

5.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ORDENACIÓN

5.3.1 Planeamiento vigente

El marco de planeamiento general para el desarrollo del sector SUD-3 es el PGOU de Aldeatejada aprobado definitivamente el 31 de julio de 2007, con las modificaciones posteriores tramitadas y aprobadas, 1, 2 y 4.

El PGOU define un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, que se recoge gráficamente en el plano PO 4-5 del PGOU 2007 de Aldeatejada. Clasificación, Categorización y Sectorización, del que a continuación se acompaña un detalle.

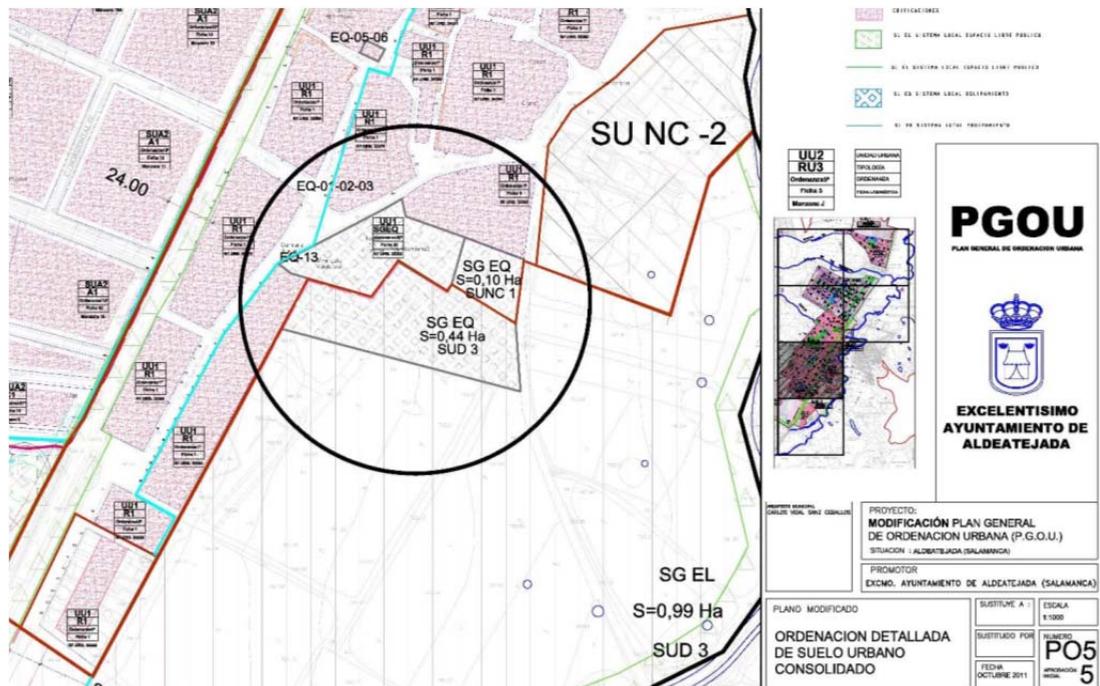


Detalle del plano PO 4-5 del PGOU 2007 de Aldeatejada. Clasificación, Categorización y Sectorización

Tiene una superficie según la ficha del Plan General de Ordenación Urbana de 2007 de 10,4 Ha, que al excluir los SSGG son 8,88 Ha. Ahora bien, una vez que a ese ámbito se le

detrae la parcela que formaba parte del Sistema General de Equipamiento, en ejecución de la sentencia del Contencioso-Administrativo (interpuesta en su día por D. Ángel Sánchez), se tramita a tal efecto la Modificación nº 2 del PGOU y se pasa a realizar el oportuno levantamiento topográfico, queda comprobado que la superficie total del ámbito es de 103.002,42 m², incluyendo los SS.GG. que el PGOU le adscribe (SG.EQ y SG.EL).

Así pues, se dispone de una superficie neta de 87.980,96 m² y de 15.021,46 m² de sistemas generales, pasando la parcela de Equipamiento de una superficie de 0,54 Has a 0,44 Has., como se refleja en la siguiente imagen, un detalle del plano PO.5-5 modificado.



Detalle del plano PO 5-5. Ordenación detallada de suelo urbano consolidado

Para este Sector, el PGOU establecía una serie de determinaciones generales, recogidas como **CONDICIONES VINCULANTES** en la Ficha urbanística del Sector, que tras la Modificación nº 2 queda como sigue (se señalan en rojo los parámetros alterados posteriormente por la Modificación nº 4)

SECTOR 3 SUD ZURGUEN ARRIBA		superficie aproximada 10,30 Ha
Ur-5R sector asumido NNSS 95 ligeras modificaciones		superficie excluidos SSGG 8,88 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	CALIFICACION URBANISTICA	
	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales
	TIPOLOGIA	Residencial Unifamiliar y Colectiva
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de vía o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,598 m2/m2 excluidos los SSGG
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	30 viviendas/Ha excluidos los SSGG
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación
	INDICE DE VARIADAD DE USO	20%
	INDICE DE VARIADAD TIPOLOGICA	20%
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	20%
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO	
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General Equipamiento Público 0,44 Ha Sistema General Espacio Libre Público 0,98 Ha
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:		
<ul style="list-style-type: none"> • Al menos el 40 % de la edificabilidad se dispondrá con tipología de viviendas unifamiliares. • La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 80 % de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar • Sistema General Espacio Libre Públicos de Ribera del Zurguén ancho desde borde del cauce 15 m. • Sistema General Equipamiento Público colindante a parcela Casa Consistorial y Escuelas según planos. • Suelo Clasificado por las NNSS 1995 se abastecerá del depósito existente no necesita realizar depósito regulador. 		
CONDICIONES INDICATIVAS:		

El sector SUD-3 "Zurguén Arriba", al ser un suelo urbanizable delimitado, se encuentra afectado por la Modificación nº 4, produciéndose los siguientes cambios en sus determinaciones:

- + **El índice de variedad de uso se fija en 10%.** Es el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública (antes era el 20% incluidas las viviendas con protección pública).

- + **El índice de integración social se fija en 30%.** Definido como porcentaje de la edificabilidad destinada a uso residencial en cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con algún tipo de protección pública
- + Desaparece la directriz de ordenación que establecía **un mínimo del 40% de la edificabilidad en la tipología de vivienda unifamiliar.**

Se mantienen, en todo caso, el uso predominante residencial y las Tipologías Residencial Unifamiliar y Colectiva.

A continuación se muestra la ficha del PGOU resultado de la Modificación nº 4, que constituye, por tanto, el marco de planeamiento general vigente en la actualidad.

MODIFICADA

SECTOR 3 SUD ZURGUEN ARRIBA		superficie aproximada 10,30 Ha
Ur-5R sector asumido NNSS 95 ligeras modificaciones		superficie excluidos SSGG 8,88 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	CALIFICACION URBANISTICA	
	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales
	TIPOLOGIA	Residencial Unifamiliar y Colectiva
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de vía o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,598 m2/m2 excluidos los SSGG
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	30 viviendas/Ha excluidos los SSGG
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20%
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	30%
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO	
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General Equipamiento Público 0,44 Ha Sistema General Espacio Libre Público 0,98 Ha
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Al estar aprobada definitivamente la ordenación detallada del sector, éste se ejecutara según sus determinaciones salvo que se lleve a cabo una modificación puntual que afecte al índice de variedad de uso y/o del índice de integración social, o se establezca una nueva ordenación detallada, en cuyo caso se aplicaran los valores de dichos índices recogidos en la presente ficha. • La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 80 % de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar • Sistema General Espacio Libre Públicos de Ribera del Zurguén ancho desde borde del cauce 15 m. • Sistema General Equipamiento Público colindante a parcela Casa Consistorial y Escuelas según planos. • Suelo Clasificado por las NNSS 1995 se abastecerá del depósito existente no necesita realizar depósito regulador. 	
CONDICIONES INDICATIVAS:		

5.3.2 Alcance

Se redacta la presente Modificación nº 2 del MPP 2012 con los siguientes objetivos:

- + Adecuar la presente Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector SUD-3 al marco de planeamiento general vigente, recogiendo las modificaciones (1, 2 y 4) que se han ido produciendo desde su aprobación definitiva de tal forma que constituyan el marco para el desarrollo pormenorizado del Sector y con ello, además, dar cumplimiento a las distintas resoluciones judiciales recaídas sobre el planeamiento e instrumentos de desarrollo del municipio.
- + Actualizar la información de la estructura de la propiedad de los suelos incluidos en el ámbito conforme a la información catastral actual y la información registral recogida en el Proyecto de Actuación.
- + Adecuar el sistema de gestión, sustituyendo el de compensación por el de cooperación en virtud del Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Aldeatejada de fecha 21 de agosto de 2013.

5.3.3 Contenido del plan parcial

Estos objetivos generales se llevan a cabo a través de las siguientes propuestas concretas:

- + **Incluir el uso residencial de vivienda unifamiliar en el sector SUD-3 sin alterar la edificabilidad total.** Ello implica la modificación de la ordenación detallada al objeto de calificar alguna de las parcelas actualmente destinadas a vivienda colectiva para el uso de vivienda unifamiliar, cumpliendo así con la determinación vinculante de la Ficha del Sector incluida en la Modificación nº 4 del PGOU que señala que las Tipologías edificatorias son la residencial colectiva y la unifamiliar.
- + **Actualizar los coeficientes de ponderación del Plan Parcial, mediante la utilización de los establecidos por el Proyecto de Actuación, calculados a partir de la elaboración de un estudio de mercado realizado en el año 2014,** y por tanto más ajustados a la situación del mercado inmobiliario actual, incluyendo además el coeficiente de ponderación de la vivienda unifamiliar, que no se establece en el MPP 2012.
- + **Actualización, en función de los nuevos Coeficientes de Ponderación aplicados, del aprovechamiento total del Sector y del aprovechamiento de cada una de las parcelas.**
- + **Ajustar la reserva de edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección** al porcentaje mínimo preceptivo, en cumplimiento del índice de integración social (30% de la edificabilidad residencial), dado que se ha

comprobado que se ha calculado sobre la edificabilidad total, con lo que se está destinando un 38% de la edificabilidad residencial a este uso.

5.3.4 Ordenación propuesta

5.3.4.1 Incorporación de la tipología de Vivienda unifamiliar

Con respecto a la situación planteada por el MPP 2012, se ha incluido el uso de vivienda unifamiliar para dar cumplimiento a la determinación del PGOU relativa a las tipologías edificatorias que deben estar presentes en el Sector, residencial unifamiliar y colectiva, y dotar al sector de vivienda unifamiliar.

Tras un análisis de las diferentes ordenanzas de vivienda unifamiliar recogidas en el PGOU 2007, se opta por calificar la parcela denominada en el MPP 2012 RC-A2.3, de 1.296,46 m² de superficie, para el uso residencial unifamiliar (RU), aplicándole la ordenanza 15ª del PGOU de Aldeatejada, *Residencial B-2 unifamiliar adosada parcela inferior a 200 m²*.

Esta ordenanza fija una parcela mínima de 125 m² y 6 m de frente y una edificabilidad máxima de 2,10 m²/m². La parcela RC-A2.3 se podría subdividir en 10 parcelas de uso residencial unifamiliar de aproximadamente 129 m² de suelo cada una que, con una edificabilidad máxima total de 2.452 m²c total (245,2 m²c por parcela unifamiliar), resulta un índice de edificabilidad de 1,89 m²/m², por debajo por tanto del límite máximo de la ordenanza.



MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3.

Parcela del MPP 2012 que se propone calificar para vivienda unifamiliar

En esta imagen, correspondiente al Plano de Zonificación del MPP 2012, se señala la parcela que se propone destinar al uso residencial en vivienda unifamiliar.

Planteando unos patios de 4,25 m de profundidad como marca la ordenanza se obtienen viviendas de aproximadamente 90 m² de superficie de ocupación.

5.3.4.2 Vivienda protegida

El MPP 2012 proponía las **parcelas RC-P-A 1.1, RC-P-A 1.3 y RC-P-A 2.2** para uso residencial colectivo en bloque abierto protegido, en las que se materializaba una edificabilidad de 15.449 m²c, correspondientes al 30% de la edificabilidad total del Sector.

Según la legislación vigente de aplicación, el índice de integración social se define como el porcentaje de la **edificabilidad destinada a uso residencial** en cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con algún tipo de protección pública. Los 15.449 m²c reservados para vivienda protegida suponen un 38% sobre la edificabilidad residencial.

Por lo tanto, el parámetro de referencia para el cálculo de la edificabilidad que se debe destinar a vivienda protegida no es la edificabilidad total, sino la residencial (41.052 m²c), con lo que pasaría de 15,449 m²c a 12.316 m²c.

La presente Modificación nº 2 propone una revisión de las edificabilidades asignadas por el MPP 2012 a cada una de las parcelas residenciales de tal forma que se pueda localizar la edificabilidad destinada al uso residencial protegido sobre las parcelas RC-P-A1.1 y RC-P-A1.3, pasando a calificar la RC-P-A 2.2 para el uso Residencial Colectiva en Bloque Abierto Libre. Con ello se cumple el 30% de índice de integración social.

El índice de variedad de uso se mantiene en el 20% como lo fija el MPP 2012, aunque el mínimo legal se fija en el 10%.

5.3.4.3 Usos terciarios

Son compatibles con el uso residencial y se prevén en dos manzanas, una vinculada a la categoría de Terciario-Oficinas (T-U) de 5.222 m² y situada al sur del ámbito, colindante con la antigua ladrillera, y otra como Terciario-Otros (T-O) de 8.041 m² de superficie, correspondiente a la parcela que alberga la factoría. Las ordenanzas aplicables se desarrollan en el Documento Normativo DN-UN. NORMAS URBANISTICAS.

5.3.4.4 Número de viviendas de la Modificación nº 2 del Plan Parcial

El número de viviendas máximo del Plan Parcial queda definido en el PGOU, donde se concreta en **264 viviendas**, resultado de aplicar 30 viv/ha a 8,8 ha de suelo neto.

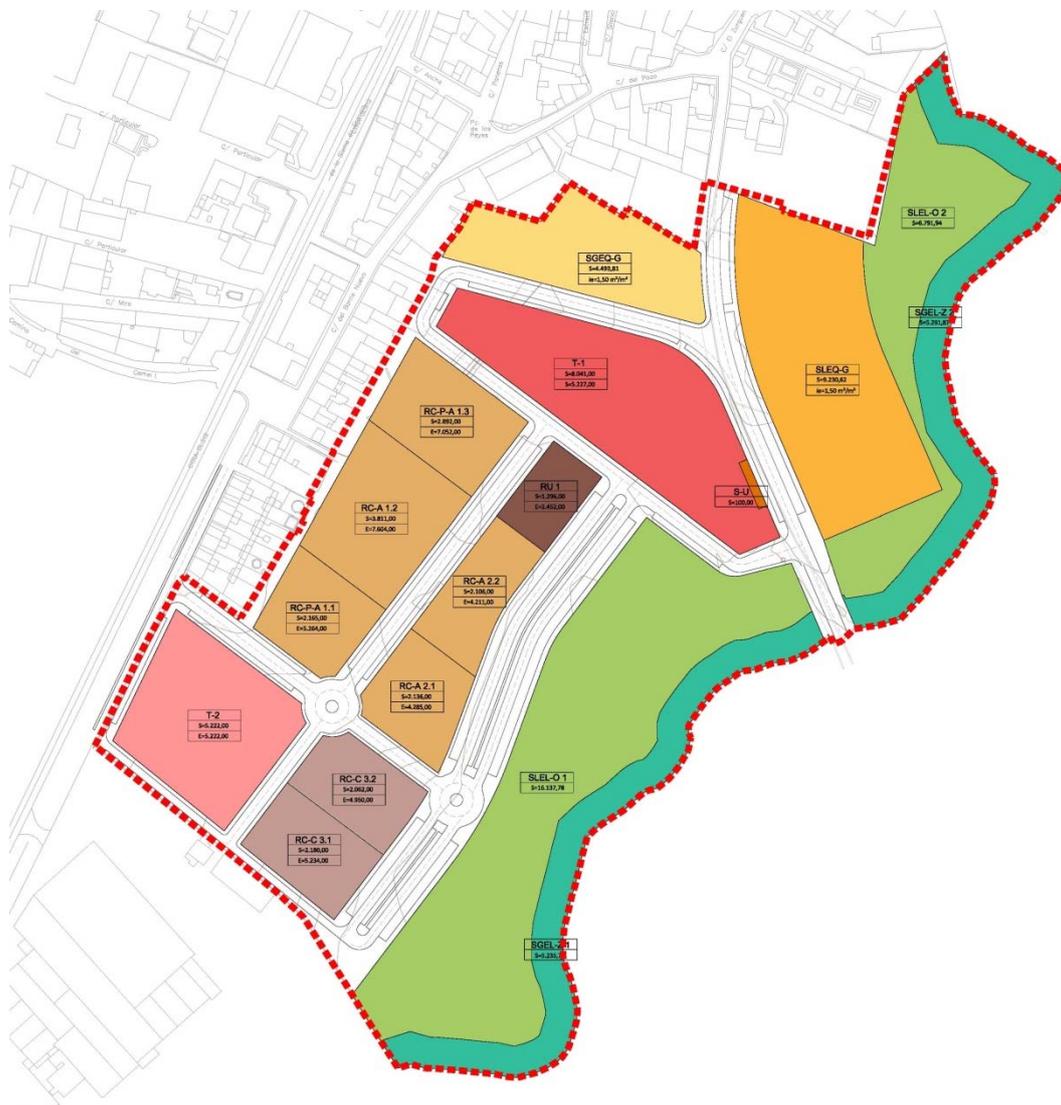
La presente Modificación nº2 del Plan Parcial respeta el número máximo de viviendas, reduciendo aquellas colectivas en bloque abierto de 198 a 188 e incluyendo las restantes 10 como unifamiliares.

El número de viviendas mínimo se establece en 176, cumpliendo así la densidad mínima de población, establecida por la ficha PGOU en 20 viv/Ha

La edificabilidad máxima establecida para el Plan Parcial se mantiene en 51.501,00 m²c, resultado de aplicar la densidad máxima de la edificación a la superficie bruta del Sector, es decir, 0.5 m²/m² x 103.002,42 m².

5.3.4.5 Distribución de usos del suelo en el ámbito del Plan Parcial

A continuación, se muestra el plano *PO-01 Calificación* de la presente Modificación nº 2 del Plan Parcial y la tabla de superficies y edificabilidades con los cambios antes indicados.



Distribución de usos del Plan Parcial

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR							103.002,42
USO RESIDENCIAL							
	PARCELA	SUP. (m ²)	COEF. EDIF.	EDIF. (m ² /m ²)	NÚM. MAX. VIVIENDAS	NÚM. MÍN. VIVIENDAS	TIPOLOGÍA
	RC-A1.1 (**)	2.165	2,25	5.264	36	24	RES. COLECTIVO BLOQUE ABIERTO
	RC-A1.2	3.811	2,21	7.604	50	33	
	RC-A1.3 (**)	2.892	2,20	7.052	48	32	
	RC-A2.1	2.136	2,10	4.285	28	19	
	RC-A2.2	2.106	2,00	4.211	26	17	
	RC-C3.1	2.180	2,40	5.234	34	23	RES. COLECTIVO BLOQUE COMPACTO
	RC-C3.2 (*)	2.062	2,40	4.950	32	21	
	RU 1	1.296	1,89	2.452	10	7	RES. UNIFAMILIAR
EDIF. RESIDENCIAL TOTAL				41.052	264	176	(***)
USO TERCIARIO EXCLUSIVO							
	PARCELA	SUP. (m ²)	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD (m ²)		TIPOLOGÍA	
	T-1	8.041	0,65	5.227		TERCIARIO OTROS	
	T-2	5.222	1,00	5.222		TERCIARIO OFICINAS	
EDIF. TERCIARIA TOTAL				10.449			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS							
	MANZANA			COEF. EDIF.	SUPERFICIE (m ²)		
	SISTEMA LOCAL SLEQ-G			1,50	9.231		
	SISTEMA GENERAL SGEQ-G			1,50	4.494		
USO SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS							
	MANZANA					SUPERFICIE (m ²)	
	SISTEMA LOCAL SLEL-01 SLEL-02					16.138 6.792	
	SISTEMA GENERAL SGEL-Z 1 SGEL-Z 2					5.236 5.292	
SERVICIOS URBANOS							
	MANZANA					SUPERFICIE (m ²)	
	S-U					100	
VIARIO						23.808	

(*) Parcela para ubicar el aprovechamiento correspondiente a la Admon. Municipal

(**) Parcela para ubicar el % de vivienda correspondiente al índice de integración social

(***) Superior a la densidad mínima de población establecida en 20 viv/Ha

5.3.4.6 Síntesis del Plan Parcial

La Modificación nº 2 del MPP 2012, aun manteniendo el número total de viviendas, supone un cambio en el número de viviendas libres y protegidas con respecto al número que presentaba el anterior documento. La ficha síntesis quedaría como se muestra a continuación.

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO	MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SECTOR 3 SUD ZURGUEN ARRIBA		
TIPO DE PLANEAMIENTO	PP	MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO	SI
MUNICIPIO	ALDEATEJADA	PROVINCIA SALAMANCA	CODIGO INE 37023
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU	31/07/2007	POBLACIÓN MUNICIPAL (habitantes 2016)	1.828
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 4	01/12/2016		

CARTOGRAFIA DE REFERENCIA			
TIPO	Levantamiento Topográfico	FECHA CARTOGRAFÍA	5/11/11

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

DEFINIDOS EN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA			
SUPERFICIE NETA (m²)	87.980,96	SUPERFICIE BRUTA SSGG INCLUIDOS (m²)	103.002,42
CATEGORÍA SUELO	SUD	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFIC. (m² neto/m²)	0,585
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%)	20%
SISTEMAS GENERALES		INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20%
Equipamientos	0,44 Ha.	INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%
Espacios Libres	0,98 Ha.		
DENSIDAD (viv/sup. neta Ha.)	30		

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

DEFINIDOS EN LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL			
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MÁXIMA (SUP. NETA 87.980,96 m ² x 0.585 m ² /m ²)		51.501,00 m ²	
SISTEMAS GENERALES (*)		SISTEMAS LOCALES	
VÍAS PÚBLICAS (m ²)	Se engloban en EE.LL	VÍAS PÚBLICAS (m ²)	23.808,52
SERV. URBANOS (m ²)	Se engloban en EE.LL	SERV. URBANOS (m ²)	100
ESPACIOS LIBRES (m ²)	10.527,65	ESPACIOS LIBRES (m ²)	22.929,72
EQUIPAMIENTOS (m ²)	4.493,81	EQUIPAMIENTOS (m ²)	9.230,62

Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN	1	VIV. LIBRES	180	URBANIZACIÓN	7 años
USOS FUERA DE ORDENACIÓN	No	VIV. PROTEGIDAS	84	CESIÓN	7 años
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO	No	VIV. TOTALES	264	EDIFICACIÓN	7 años

OBSERVACIONES

(*) En la ordenación detallada se concreta la localización y superficie precisa de los sistemas generales establecidos en el Plan General

5.4 ALTERNATIVAS

5.4.1 Alternativa 0

La alternativa "cero" es la que contiene los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en el caso de no aplicación del plan o programa.

La alternativa 0 correspondería a la situación actual de los terrenos sin sufrir ninguna alteración. Como se ha explicado anteriormente, la situación de partida de la presente Modificación nº2 del Plan Parcial es la ordenación planteada en el MPP 2012 aprobado definitivamente y con un proyecto de urbanización desarrollado en su primera fase al objeto de dar acceso a la factoría existente en el ámbito.

Como se observa en la imagen siguiente, hoy se encuentra urbanizado parte del viario propuesto por el MPP 2012, en concreto el tramo del viario principal que da acceso a la factoría existente, junto con parte de la calle que la bordea, y la calle transversal de la zona sur del ámbito hasta su encuentro con el viario principal. La alternativa 0 supondría mantener esta situación sin terminar la ejecución del MPP 2012.



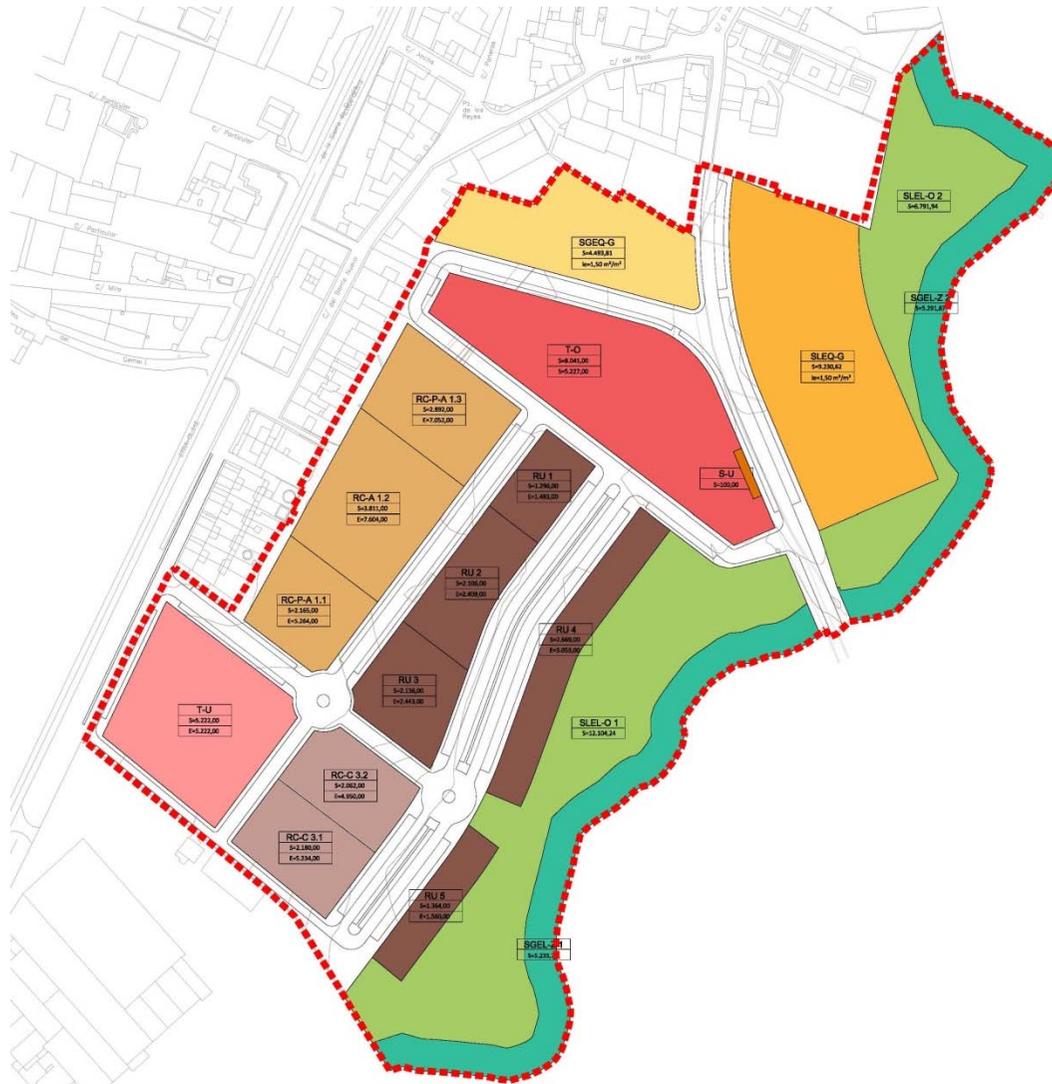
5.4.2 **Alternativa 1**

La alternativa 1, también propone la inclusión del uso residencial de vivienda unifamiliar y el resto de terminaciones descritas en la alternativa 2.

La localización de parte de las viviendas unifamiliares se propone junto al sistema local de espacios libres; espacio éste próximo al arroyo Zurguén y potencialmente inundable.

Esta cuestión, provoca, que la alternativa 1 no pueda ser la alternativa seleccionada.

A continuación, se adjunta la ordenación correspondiente con la alternativa 1.



SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES - SECTOR SUD-3 - ALDEATEJADA									
USOS LUCRATIVOS									
Parcela	Uso	Tipología	Régimen MPP	Superficie (m ² s)	Nº MPP	Índice MPP (m ² c/m ² s)	Edif. Máx. MPP (m ² c)	Coef. MPP (PA)	Aprov. MPP (PA) (m ² cuc)
T-1	Terciario exclusivo oficinas	T-O	-	8.041	-	0,65	5.227	0,98	5.122
T-2	Terciario exclusivo otros	T-U	-	5.222	-	1,00	5.222	0,88	4.595
TOTAL TERCIARIO				13.263			10.449		9.718
RC-A1.1	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-P-A	Protegida	2.165	36	2,43	5.264	1,00	5.264
RC-A1.2	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	3.811	50	2,00	7.604	1,12	8.516
RC-A1.3	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-P-A	Protegida	2.892	48	2,44	7.052	1,00	7.052
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO				8.869	188		19.920		20.832
RC-C3.1	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.180	34	2,40	5.234	1,10	5.757
RC-C3.2	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.062	32	2,40	4.950	1,10	5.445
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA				4.242	66		10.184		11.202
RU 1	Res. Unifamiliar	RU	Libre	1.296	10	1,14	1.483	1,00	1.483
RU 2	Res. Unifamiliar	RU	Libre	2.106	16	1,14	2.409	1,00	2.409
RU 3	Res. Unifamiliar	RU	Libre	2.136	17	1,14	2.443	1,00	2.443
RU 4	Res. Unifamiliar	RU	Libre	2.669	21	1,14	3.053	1,00	3.053
RU 5	Res. Unifamiliar	RU	Libre	1.364	10	1,14	1.560	1,00	1.560
TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				9.571	43	1,14	10.948		10.948
TOTAL RESIDENCIAL				22.682	297		41.052		42.983
Total Residencial Libre				17.625	244	1,63	28.736		30.667
Colectiva en Bloque Abierto				3.811	135	2,00	7.604	1,12	8.516
Colectiva Compacta				4.242	66	2,40	10.184	1,10	11.202
Unifamiliar				9.571	43	1,14	10.948	1,00	10.948
Total Residencial Protegida				5.058	84	2,44	12.316	1,00	12.316
TOTAL USOS LUCRATIVOS				35.945	297		51.501		52.701
TOTAL SECTOR SIN SSGG				87.981		0,585	51.501		52.701

Superficie y edificabilidades. Alternativa 1

DOTACIONES PÚBLICAS		
Uso		Superficie (m²s)
ESPACIOS LIBRES		29.423,83
Sistema General	SGEL	10.527,65
	SGEL-Z 1	5.235,78
	SGEL-Z 2	5.291,87
Sistema Local	SLEL	18.896,18
	SLEL-O 1	12.104,24
	SLEL-O 2	6.791,94
EQUIPAMIENTOS		13.724,43
Sistema General	SGEQ-G	4.493,81
Sistema Local	SLEQ-G	9.230,62
INFRAESTRUCTURAS		23.808,52
	VIARIO	23.808,52
SERVICIOS URBANOS		100,00
	SU	100,00
TOTAL REDES		67.056,78
TOTAL SISTEMAS GENERALES		15.021,46
TOTAL SISTEMAS LOCALES		52.035,32

Dotaciones públicas. Alternativa 1

5.4.3 Alternativa 2 o alternativa seleccionada

Para evitar la ocupación de esta zona de inundación se plantea la alternativa 2, que limita el uso residencial a las manzanas situadas al oeste del viario principal del ámbito, como planteaba el MPP 2012. De esta forma, el Sistema Local de Espacios Libres SLEL-O 1 presenta una superficie total de 16.137,78 m², al haber incluido la superficie de las parcelas RU 4 y RU 5.

Para cumplir las determinaciones de ordenación y adecuarse al planeamiento actual y sus modificaciones, cumpliendo la edificabilidad máxima definida, se plantea una sola parcela (RU 1), de 1.296,00 m², de uso Residencial Unifamiliar. De esta forma se cumple la condición general establecida por la ficha del PGOU tras su modificación nº4 de incluir uso Residencial Unifamiliar en el Sector.

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR							103.002,42
USO RESIDENCIAL							
	PARCELA	SUP. (m ²)	COEF. EDIF.	EDIF. (m ² /m ²)	NÚM. MAX. VIVIENDAS	NÚM. MÍN. VIVIENDAS	TIPOLOGÍA
	RC-A1.1 (**)	2.165	2,25	5.264	36	24	RES. COLECTIVO BLOQUE ABIERTO
	RC-A1.2	3.811	2,21	7.604	50	33	
	RC-A1.3 (**)	2.892	2,20	7.052	48	32	
	RC-A2.1	2.136	2,10	4.285	28	19	
	RC-A2.2	2.106	2,00	4.211	26	17	
	RC-C3.1	2.180	2,40	5.234	34	23	RES. COLECTIVO BLOQUE COMPACTO
	RC-C3.2 (*)	2.062	2,40	4.950	32	21	
	RU 1	1.296	1,89	2.452	10	7	RES. UNIFAMILIAR
EDIF. RESIDENCIAL TOTAL				41.052	264	176	(***)
USO TERCIARIO EXCLUSIVO							
	PARCELA	SUP. (m ²)	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD (m ²)		TIPOLOGÍA	
	T-1	8.041	0,65	5.227		TERCIARIO OTROS	
	T-2	5.222	1,00	5.222		TERCIARIO OFICINAS	
EDIF. TERCIARIA TOTAL				10.449			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS							
	MANZANA			COEF. EDIF.	SUPERFICIE (m ²)		
	SISTEMA LOCAL SLEQ-G			1,50	9.231		
	SISTEMA GENERAL SGEQ-G			1,50	4.494		
USO SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS							
	MANZANA					SUPERFICIE (m ²)	
	SISTEMA LOCAL					16.138	
	SLEL-01					6.792	
	SLEL-02						
	SISTEMA GENERAL					5.236	
	SGEL-Z 1					5.292	
	SGEL-Z 2						
SERVICIOS URBANOS							
	MANZANA					SUPERFICIE (m ²)	
	S-U					100	
VIARIO						23.808	

(*) Parcela para ubicar el aprovechamiento correspondiente a la Admon. Municipal

(**) Parcela para ubicar el % de vivienda correspondiente al índice de integración social

(***) Superior a la densidad mínima de población establecida en 20 viv/Ha

Parámetros urbanísticos. Alternativa 2 o alternativa seleccionada

USOS LUCRATIVOS								
Parcela	Uso	Tipología	Régimen viviendas	Superficie (m ² s)	Nº viv. máx.	Nº viv. mín.	Índice Edificabili (m ² c/m ² s)	Edificabilidad Máxima (m ² c)
T-1	Terciario exclusivo oficinas	T-O	-	8.041	-		0,65	5.227
T-2	Terciario exclusivo otros	T-U	-	5.222	-		1,00	5.222
TOTAL TERCIARIO				13.263				10.449
RC-A1.1	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-P-A	Protegida	2.165	36	24	2,43	5.264
RC-A1.2	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	3.811	50	33	2,00	7.604
RC-A1.3	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-P-A	Protegida	2.892	48	32	2,44	7.052
RC-A2.1	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	2.136	28	19	2,01	4.285
RC-A2.2	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	2.106	26	17	2,00	4.211
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO				13.110	188	125		28.416
RC-C3.1	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.180	34	23	2,40	5.234
RC-C3.2	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.062	32	21	2,40	4.950
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA				4.242	66	44		10.184
RU 1	Res. Unifamiliar	RU	Libre	1.296	10	7	1,89	2.452
TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				1.296	10	7		2.452
TOTAL RESIDENCIAL				18.649	264	176		41.052
Total Residencial Libre				13.591	180	120	2,11	28.736
Colectiva en Bloque Abierto				8.053	104	69	2,00	16.100
Colectiva Compacta				4.242	66	44	2,40	10.184
Unifamiliar				1.296	10	7	1,89	2.452
Total Residencial Protegida				5.058	84	56	2,44	12.316
TOTAL USOS LUCRATIVOS				31.912	264	176		51.501

Superficie y edificabilidades. Alternativa 2

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
Sistema General de espacios libres SGEL-Z			
Mínimos PGOU		Previstos en el PP	
9.800		15.021,46	
Sistema Local de Espacios Libres SLEL-O			
	Sup. mínima		Previstos PP
10%Sup. neta sector	8.798,10	<	22.929,72
20 m ² /100 m ² edificables	10.300,24	<	

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS			
Sistema General de Equipamiento Público SGEQ-G			
Mínimos PGOU		Previstos en el PP	
4.494		4.493,81	
Sistema Local de Equipamiento Público SLEQ-G			
	Mínimo		Previstos PP
15 m ² /100 m ² edificables	7.725,18	<	9.230,62

APARCAMIENTOS		
	Mínimo	Previsto
2 plazas/100 m ² edificables y al menos el 50% en suelo público	1.030 (515 en suelo público)	524 en vías públicas Se establece una dotación mínima en parcelas privadas de 1 plaza por cada 100 m ² construidos

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES RUCyL Decreto 22/2004				
	Reserva mínima	Sup. Mínima	REDES COMPUTABLES	EXCESOS/RUCyL
RED GENERAL				
No exigible				
RED LOCAL		18.025,42	32.160,34	14.134,92
EL	20 m ² s/100m ² c	10.300,24	22.929,72	12.629,48
EQ	15 m ² s/100m ² c	7.725,18	9.230,62	1.505,44
V	No exigible	-		
SU	No exigible	-		
TOTAL RESERVAS REDES PÚBLICAS		18.025,42	32.160,34	14.134,92

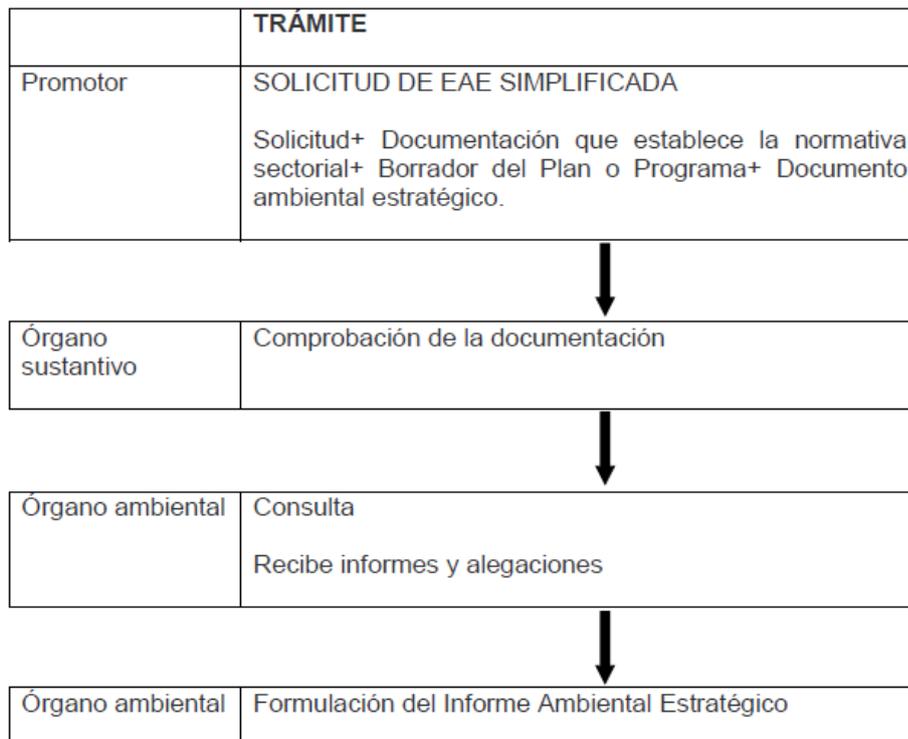
6. EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Siguiendo con el apartado 1 del artículo 29 de la Ley de Evaluación Ambiental, en particular con el epígrafe c, se describe el previsible desarrollo que seguirá el Plan.

6.1 EN LO REFERENTE A LA TRAMITACIÓN AMBIENTAL

Atendiendo la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, el desarrollo de la Modificación del plan parcial previsiblemente tendrá el siguiente desarrollo:

- + Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada
- + Consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas
- + Informe ambiental estratégico



6.2 EN LO REFERENTE A LA TRAMITACIÓN URBANÍSTICA

La presente Modificación nº 2 del Plan Parcial entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el BOCYL y en el BOP, según lo establecido en el art. 175 del RUCYL.

Su vigencia será indefinida sin perjuicio de su revisión o modificación, en los supuestos previstos en el art. 56 de la LUCYL.

7. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO

Este diagnóstico ambiental pretende recoger todos aquellos factores ambientales que pudieran verse afectados por el desarrollo de la Modificación nº 2 del Plan Parcial.

Con este fin, se realiza un análisis del medio biótico y abiótico del municipio de Aldeatejada y en particular de la zona afectada por la Modificación del Plan Parcial de acuerdo con el epígrafe d del artículo 29 de la Ley 21/2013.

Dicho análisis comprende las principales características climáticas, geológicas, hidrológicas, paisajísticas, etc. y permitirá evaluar la incidencia de la actividad propuesta.

7.1 MEDIO ABIÓTICO

7.1.1 Encuadre territorial

El municipio de Aldeatejada está situado en el centro de la provincia de Salamanca, al sur de la capital de la misma, colindando con ésta.

Contiene 13 entidades locales menores y algunos barrios residenciales ya construidos, como "El Soto" y "Las Fuentes".

El arroyo del Zurguén recorre de sur a norte sus 31,5 km² de extensión.

7.1.2 Fisiografía y relieve

El sector SUD-3 está ubicado en la ladera Oeste del valle del Zurguén con caída de oeste a este muy suave hacia el arroyo. El nivel superior del sector se sitúa a lo largo de la carretera comarcal C-512 con la que colinda sin que exista prácticamente diferencia alguna de cotas a lo largo de dicha carretera.

El punto más alto de la misma se sitúa en el extremo Suroeste del sector, cota 798,30 y el más bajo en su diagonal en el extremo Noreste, cota 791,00. Hay, por tanto, una diferencia de cotas de 7,30 m a lo largo de 550 m. de diagonal, lo que supone una pendiente del 1,32%.

La topografía es llana, con un leve declive hacia el arroyo del Zurguén.

Este regato es atravesado en el sector por un camino vecinal.

Por tanto, desde el punto de vista topográfico, el terreno es perfectamente apto para soportar los usos residenciales y terciarios que se plantean, no sobrepasándose la pendiente recomendada en el reglamento de accesibilidad en un 6%.

7.1.3 Clima

Clima 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, siendo el descenso de temperatura más brusco de agosto a septiembre, 3°C.

En cuanto al régimen de precipitaciones, estas 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 descanso durante el periodo estival, aunque este no puede calificarse de seco, ya que las precipitaciones superan los 50 mm en el mes de agosto.

7.1.4 Edafología

El terreno del sector tiene un horizonte C conformado por rocas de tipo arenisco muy compactas y unos horizontes A y B de un espesor medio de 40 cm de tierra vegetal.

7.1.5 Geología y litología

Geológicamente, el Sector se encuentra situado sobre el complejo esquisto-grauvaquico situado al sur del río Tormes, en la denominada fractura de Aldeatejada, sobre una base de pizarras del cámbrico inferior muy plegadas y fragmentadas con frecuentes incrustaciones de cuarcíticas. En el extremo este se encuentran zonas terciarias de sedimentación y formación de terrazas fluviales.

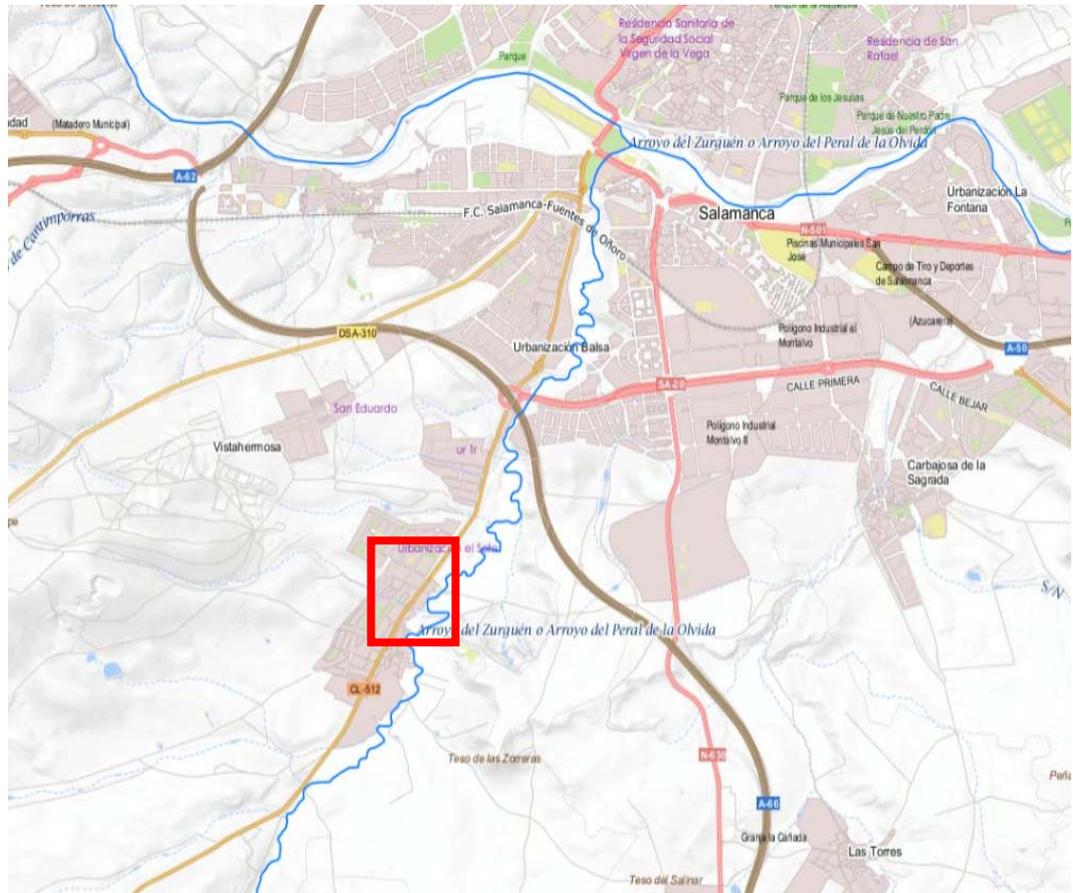
7.1.6 Hidrología

7.1.6.1 Descripción

El arroyo del Zurguén supone el principal elemento del dominio público hidráulico existente en el municipio. Este arroyo tiene carácter permanente, salvo en situaciones de extrema sequía. Los caudales habituales no suponen un volumen de especial relevancia.

El cauce se encuentra en un estado seminatural, con trazado sinuoso, meandros marcados y unos límites muy definidos.

La pendiente en el tramo que nos afecta, en el término municipal de Aldeatejada, es uniforme con un valor medio del 0,25%, cifra muy reducida como corresponde a la parte baja de una cuenca, lo que produce en algunos tramos estancamientos y sedimentaciones debidos a la baja velocidad de circulación del agua.



566 - Arroyo del Zurguén

Nombre:	Arroyo del Zurguén desde cabecera hasta confluencia con el río Tormes.		
Nombre corto:	Arroyo del Zurguén	Masa aguas abajo:	680
Naturaleza:	Natural	Longitud:	28,34 km
Tipo:	Ríos de las penillanuras silíceas de la Meseta Norte	Es transfronteriza:	No
Código europeo:	ES020MSPF000000566		
Código español:	ES020566		

Es permanente: Permanente

7.1.6.2 Estado de la masa de agua

Según la información publicada por la Confederación Hidrográfica del Duero el arroyo Zurguén no presenta un buen estado de conservación; teniendo como principal objetivo la obtención de un "Buen potencial ecológico y un buen estado químico para 2027"

ESTADO	PEOR QUE BUENO			Indicadores de incumplimiento: Amonio total [mg/L], Conductividad eléctrica a 20°C media [µS/cm], Índice de Poluosensibilidad específica (IPS)
OBJETIVO	Buen potencial ecológico y buen estado químico para 2027			
RIESGO	MASA DE AGUA EN RIESGO DE NO ALCANZAR LOS OBJETIVOS AMBIENTALES			
PRESIONES	Tipo Vertidos urbanos Vertidos industriales relevantes Vertidos industriales Actividades agrarias Canalizaciones o alteraciones del cauce		Información adicional Existencia de presiones significativas Existencia de presiones significativas Existencia de presiones significativas Existencia de presiones significativas Existencia de presiones significativas	
MEDIDAS	Nombre	Estado	Información adicional	
	NUEVA E.D.A.R. MOZÁRBEZ	No comenzada	Esta medida afecta sólo a esta masa	
	CONTROL Y SEGUIMIENTO VERTIDOS AGUAS RESIDUALES CUENCA DEL DUERO	En ejecución	Esta medida afecta a varias masas de agua	
	MEDIDAS DE GESTIÓN CONTAMINACIÓN DIFUSA DE ORIGEN AGRARIO (NUTRIENTES Y PLAGUICIDAS)	No comenzada	Esta medida afecta a varias masas de agua	

7.1.6.3 Estudio hidráulico y proyecto de encauzamiento

Existe un Proyecto de encauzamiento, redactado por la Confederación Hidrográfica del Duero en 1994, en el que se incluye un Estudio Hidráulico de toda la cuenca. Este proyecto, según se indica en el PGOU fue redactado para el encauzamiento en la parte baja del arroyo, en el tramo más próximo a la desembocadura en el río Tormes. Esta actuación únicamente ha sido materializada en un pequeño tramo inferior a 1 km, permaneciendo el resto del arroyo en condiciones muy aproximadas a la época en la que se realizó dicho proyecto. No obstante, el Estudio Hidrológico de la cuenca mantiene su vigencia al no haber sido modificadas las condiciones de partida.

En este estudio se considera una cuenca de aportación al arroyo estimada de 11.702 ha. De acuerdo con las estimaciones de lluvia realizadas a partir del análisis de las estaciones meteorológicas del entorno, el Estudio Hidrográfico del referido proyecto considera unos caudales máximos de avenidas correspondientes a diferentes periodos de retorno de:

Periodo de Retorno	Q (m³/s)
25	41
50	59
100	83
500	152

7.1.6.4 Informe favorable Confederación Hidrográfica del Duero. Noviembre 2015

Con fecha 3 de noviembre de 2015 se emitió **informe favorable** a la Modificación del plan parcial sector 3 -SUD Zurguén Arriba, Aldeatejada (Salamanca), redactado en diciembre de 2012, por la CHD con los siguientes condicionantes:

“siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el informe y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente se deban obtener de este Organismo de Cuenca”.

El citado plan parcial es coincidente con el actual, con la salvedad de que en este plan parcial se incorpora la tipología de vivienda unifamiliar, con el consiguiente ajuste en el reparto de la edificabilidad del sector SUD-3, pero no afecta ni modifica los elementos básicos del planeamiento vigente.



Modificado Plan Parcial 2012



Modificación nº 2 Plan Parcial 2017

El informe informó respecto de:

- + Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía: Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables y afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales.

- + Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta.
- + Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca

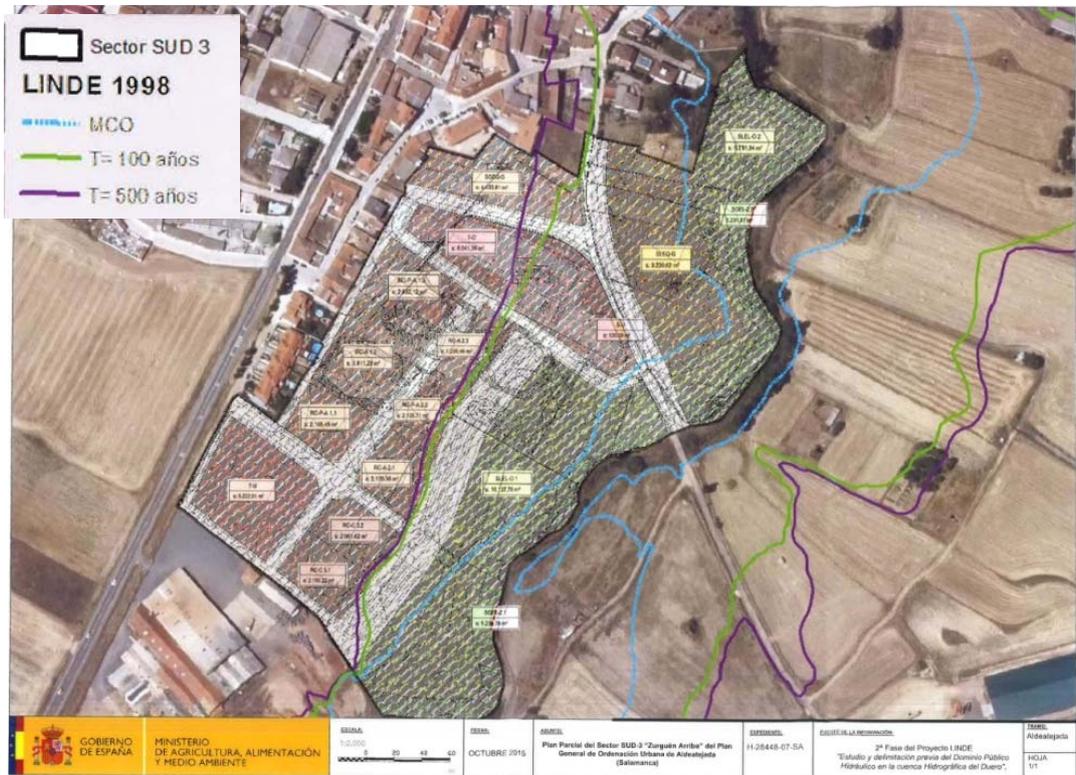
Además, informa que el arroyo de Zurguén a su paso por el SUD-3 se encuentra analizado en la 2ª Fase del proyecto LINDE que comprende el "Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico en la Cuenca Hidrográfica del Duero, donde se delimitan tanto la máxima crecida ordinaria como las líneas de inundación correspondientes a las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno.

Por otro lado, indica que:

"La nueva ordenación propuesta para el Sector SUD-3 implica clasificar con un Uso Dotacional de Equipamientos Públicos (SLEQ) o como Sistema de Espacios libres Públicos (SLEL) la práctica totalidad de los terrenos afectados por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno del Zurguén. Este uso se considera compatible dentro de zonas inundables, siempre y cuando, su desarrollo no suponga una reducción significativa de la capacidad de desagüe del cauce y que, por tanto, no implique construcciones que supongan un obstáculo reseñable a la circulación de la corriente de avenidas"

"Por otro lado parte de las parcelas de uso residencial RC-A 2.3, RC-P-A 2.2 y RC- A 2.1 se encuentran afectadas mínimamente por la avenida de 100 años de periodo de retorno y en mayor medida por la de 500 años. Asimismo, las parcelas RC-C 3.1 y RC-C 3.2 también se encuentran mínimamente afectadas por la avenida de 500 años. "En este caso, puesto que la afección RC-A 2.3, RC-P-A 2.2 y RC-A 2.1 por la avenida de retorno de 100 años de periodo de retorno es mínima, y se prevé la construcción de un vial entre el cauce y las futuras viviendas, la ordenación propuesta en el presente Plan parcial puede considerarse aceptable. Asimismo, respecto a los terrenos afectados por la de 500 años y de uso residencial, se considera que los calados alcanzados por esta avenida apenas serían de unos 20 cm, por lo que, se encontrarían fuera de la zona de inundación peligrosa de esta avenida donde el uso residencial puede considerarse admisible"

En Anejo al presente estudio, se adjunta informe completo.

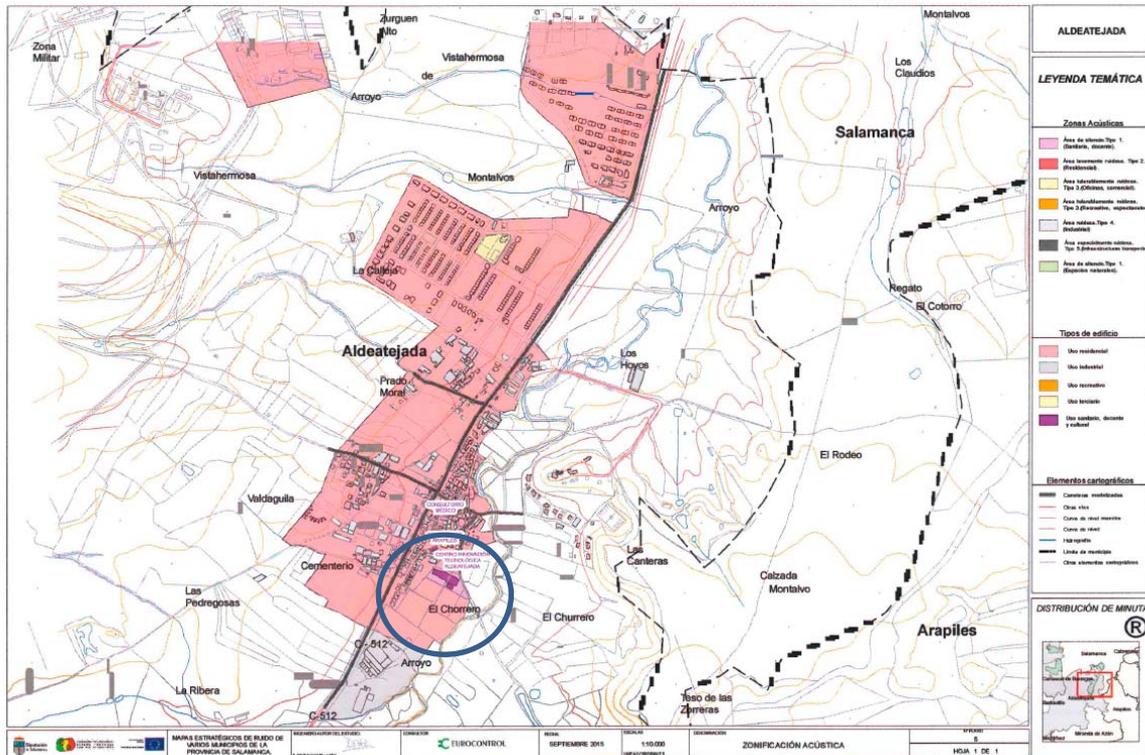


7.1.7 Niveles sonoros

El municipio de Aldeatejada cuenta con mapa estratégico de ruido desde septiembre de 2015. Este mapa permite disponer de información sobre la zonificación acústica de cada una de las zonas del municipio.

Dicha información resulta de gran utilidad para las futuras actuaciones urbanísticas.

La mayor parte de la superficie del plan parcial se encuentra incluida en el citado mapa estratégico. La zonificación acústica que le corresponde es: Área levemente ruidosa. Tipo 2 (residencial)



Mapa de zonificación acústica.

Como se puede ver en los planos que se acompañan a continuación no existe afección acústica alguna en nuestra zona de estudio. Se adjuntan los siguientes planos:

- + Mapa de niveles sonoros Lden
- + Mapa de niveles sonoros Ldia
- + Mapa de niveles sonoros Lnoche
- + Mapa de niveles sonoros Ltarde

La actuación urbanística propuesta no supondrá un gran incremento acústico, tan sólo durante la fase de obras, pero al ser una afección temporal no será necesaria la adopción de medidas preventivas y/o correctoras más allá del tiempo que dure la ejecución de las obras.

En el caso de que cuando se ejecute la urbanización los niveles de ruido actuales en ese momento y futuros provocados por la nueva actuación superen los niveles previstos en la legislación vigente deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para su mitigación.

Normativa autonómica: Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, tiene por objeto prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños y molestias que de ésta se pudieran derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como establecer los mecanismos para mejorar la calidad ambiental desde el punto de vista acústico, en toda la comunidad autónoma de Castilla y León

En el título II "Calidad acústica", se establecen los tipos de áreas acústicas, clasificándolas en interiores y exteriores. Las áreas acústicas exteriores se clasifican a su vez, en atención al uso predominante del suelo, en:

- + Tipo 1: área de silencio
- + Tipo 2: área levemente ruidosa
- + Tipo 3: área tolerablemente ruidosa
- + Tipo 4: área ruidosa
- + Tipo 5: área especialmente ruidosa

En las áreas urbanizadas, situación nueva, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores:

Área receptora Situación nueva	Índices de ruido dB(A)			
	L_d 7 h - 19 h	L_e 19 h - 23 h	L_n 23 h - 7 h	L_{den}
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			



ALDEATEJADA

LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))

45-50	60-65
50-55	65-70
55-60	70-75
	>75

Tipos de edificio

[Pink]	Uso residencial
[Grey]	Uso industrial
[Orange]	Uso recreativo
[Yellow]	Uso terciario
[Purple]	Uso sanitario, docente y cultural

Elementos cartográficos

[Thick black line]	Carreteras modelizadas
[Thin black line]	Otras vías
[Red line]	Curva de nivel maestra
[Orange line]	Curva de nivel
[Blue line]	Hidrografía
[Dashed black line]	Límite de municipio
[Dotted black line]	Otros elementos cartográficos

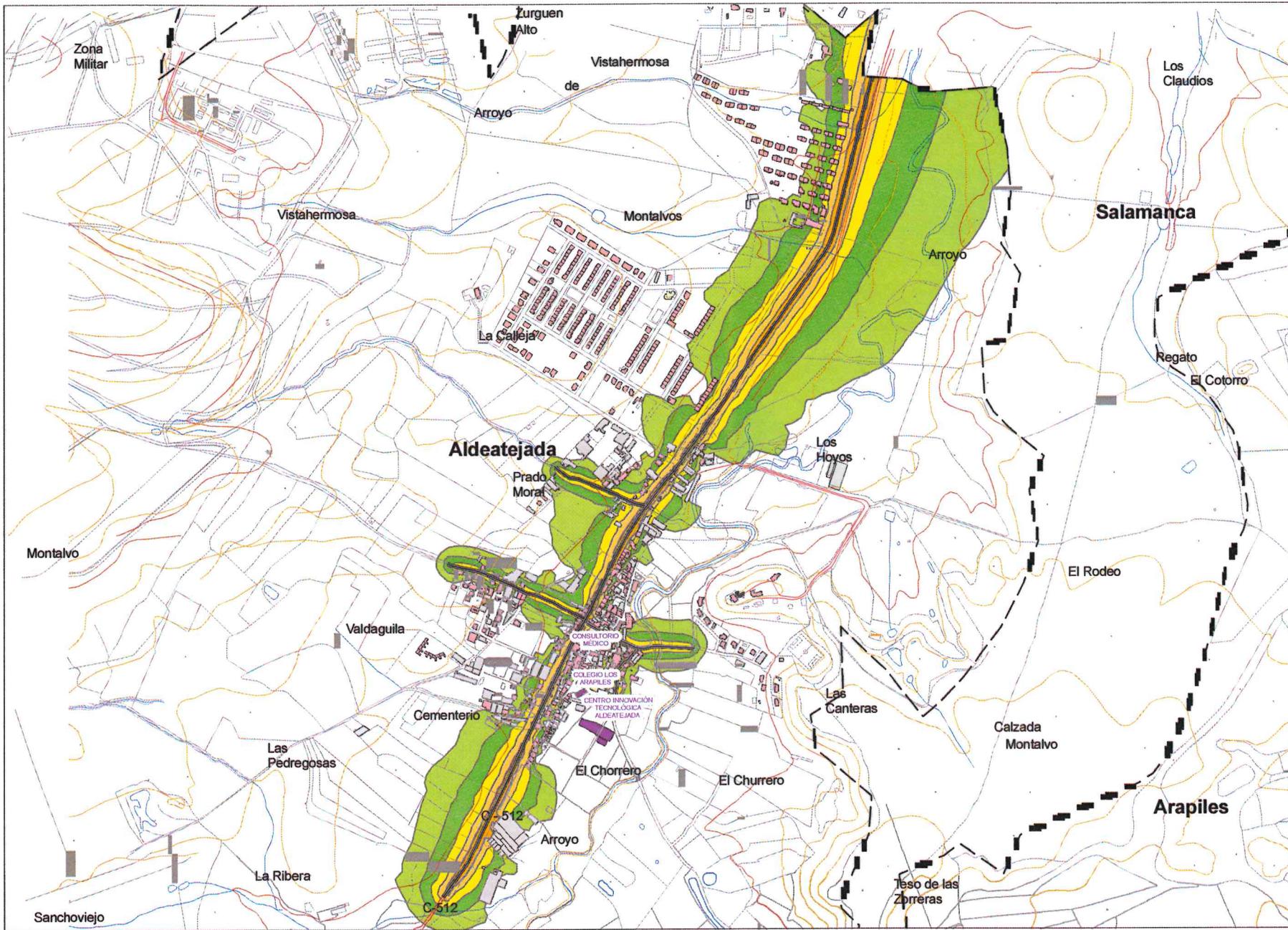
DATOS EXPOSICIÓN AL RUIDO

Población expuesta	
Indicador	Personas en viviendas
línea	0

Edificios sensibles a ruidos		
Indicador	Inf. Centros Sanitarios	Inf. Centros educativos y culturales
línea	0	0

DISTRIBUCIÓN DE MINUTA





ALDEATEJADA

LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))

45-50	60-65
50-55	65-70
55-60	70-75
	>75

Tipos de edificio

- Uso residencial
- Uso industrial
- Uso recreativo
- Uso terciario
- Uso sanitario, docente y cultural

Elementos cartográficos

- Carreteras modernizadas
- Otras vías
- Curva de nivel masista
- Curva de nivel
- Hidrografía
- Límite de municipio
- Otros elementos cartográficos

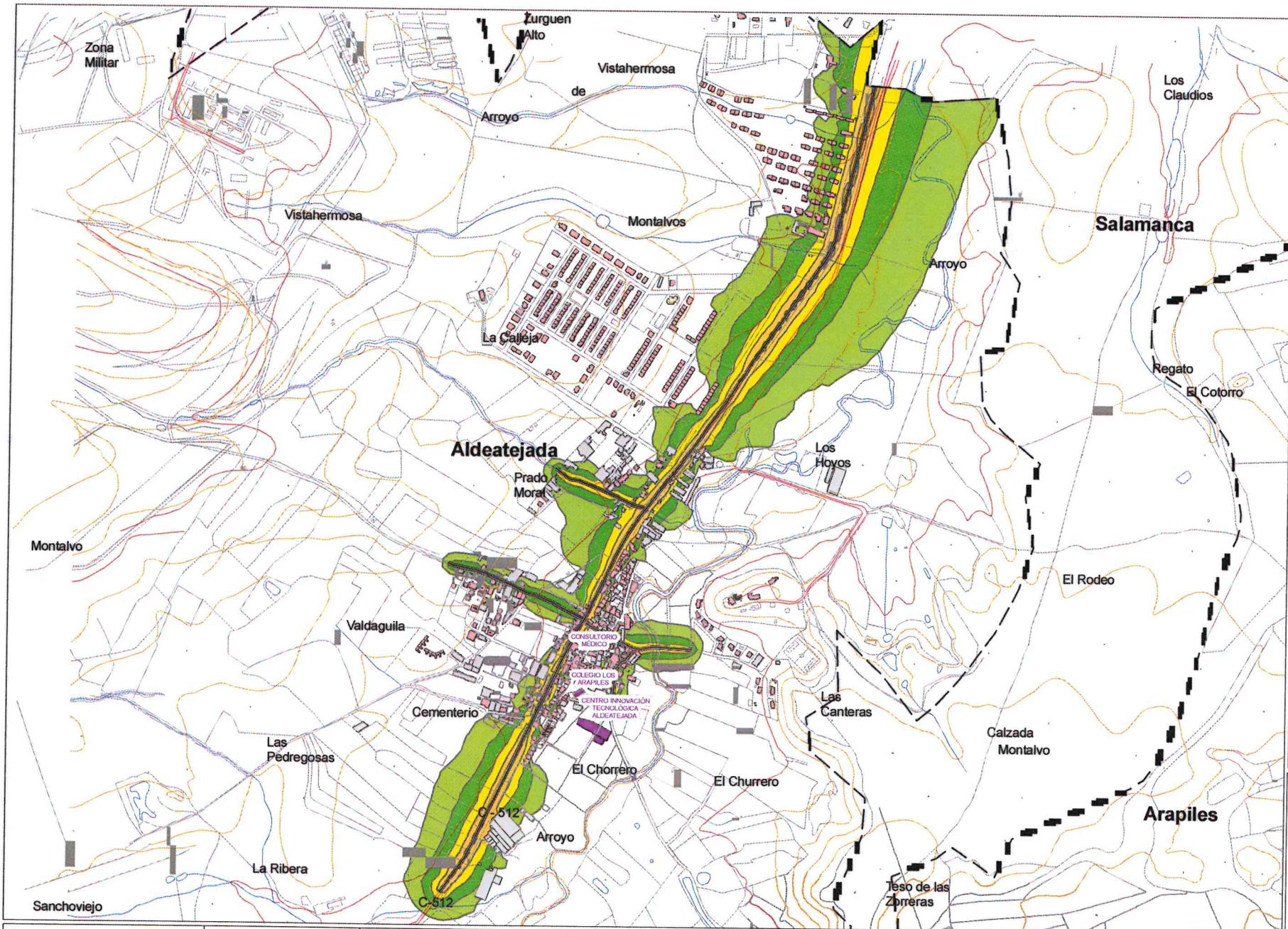
DATOS EXPOSICIÓN AL RUIDO

Población expuesta	
Nivel (dB(A))	Personas en sectores
55-60	1
60-65	0
65-70	0
70-75	0
>75	0

Edificios sensibles afectados		
Indicador	Nº Centros	Nº Centros educativos y culturales
55-60	0	0
60-65	0	0
65-70	0	0
70-75	0	0
>75	0	0

DISTRIBUCIÓN DE MINUTA





ALDEATEJADA

LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))

45-50	60-65
50-55	65-70
55-60	70-75
	>75

Tipos de edificio

[Pink square]	Uso residencial
[Grey square]	Uso industrial
[Orange square]	Uso recreativo
[Yellow square]	Uso terciario
[Purple square]	Uso sanitario, docente y cultural

Elementos cartográficos

[Thick black line]	Carreteras modelizadas
[Thin black line]	Otras vías
[Red line]	Curva de nivel maestra
[Orange line]	Curva de nivel
[Blue line]	Hidrografía
[Dashed black line]	Límite de municipio
[Thin grey line]	Otros elementos cartográficos

DATOS EXPOSICIÓN AL RUIDO

Población expuesta

Indicador	Entre 45-50	Entre 50-55	Entre 55-60	Entre 60-65	Entre 65-70	Entre 70-75	>75
Indicador	0	0	0	0	0	0	0
Usted	0	0	0	0	0	0	0

Edificios sensibles afectados

Indicador	Entre 45-50	Entre 50-55	Entre 55-60	Entre 60-65	Entre 65-70	Entre 70-75	>75
Indicador	0	0	0	0	0	0	0
Usted	0	0	0	0	0	0	0

DISTRIBUCIÓN DE MINUTA





ALDEATEJADA

LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))

45-50	60-65
50-55	65-70
55-60	70-75
>75	

Tipos de edificio

- Uso residencial
- Uso industrial
- Uso recreativo
- Uso terciario
- Uso sanitario, docente y cultural

Elementos cartográficos

- Carreteras modelizadas
- Otras vías
- Curva de nivel maestra
- Curva de nivel
- Hidrografía
- Límite de municipio
- Otros elementos cartográficos

DATOS EXPOSICIÓN AL RUIDO

Población expuesta	
Indicador	Rango dB(A)
Personas en viviendas	Personas en viviendas
Uso residencial	Uso industrial
Uso terciario	Uso recreativo
Uso sanitario, docente y cultural	Uso sanitario, docente y cultural

Edificios sensibles afectados	
Indicador	Rango dB(A)
Centros de enseñanza	Centros de enseñanza
Centros de salud	Centros de salud
Centros de actividades culturales	Centros de actividades culturales
Centros de actividades deportivas	Centros de actividades deportivas
Centros de actividades sociales	Centros de actividades sociales

DISTRIBUCIÓN DE MINUTA

7.2 MEDIO BIÓTICO

7.2.1 Vegetación

En la actualidad la serie de la encina ha sido prácticamente eliminada del término municipal (salvo en la zona entre el Arroyo Vaciaadores y el Arroyo Rodasvalle), incluso en las etapas subserales de matorral permaneciendo únicamente el estrato herbáceo en forma de pastizal como indicativo de la existencia en este lugar de un bosque de encinas, sobre todo en el área entorno al Arroyo del Zurguén.

La existencia de sotos fluvial está reducida a emplazamientos muy localizados, los pastos llegan en algunos casos hasta el borde del Arroyo, y los pies arbóreos se localizan dispersos a lo largo del cauce. Formados principalmente por sauces y chopos.

7.2.2 Fauna

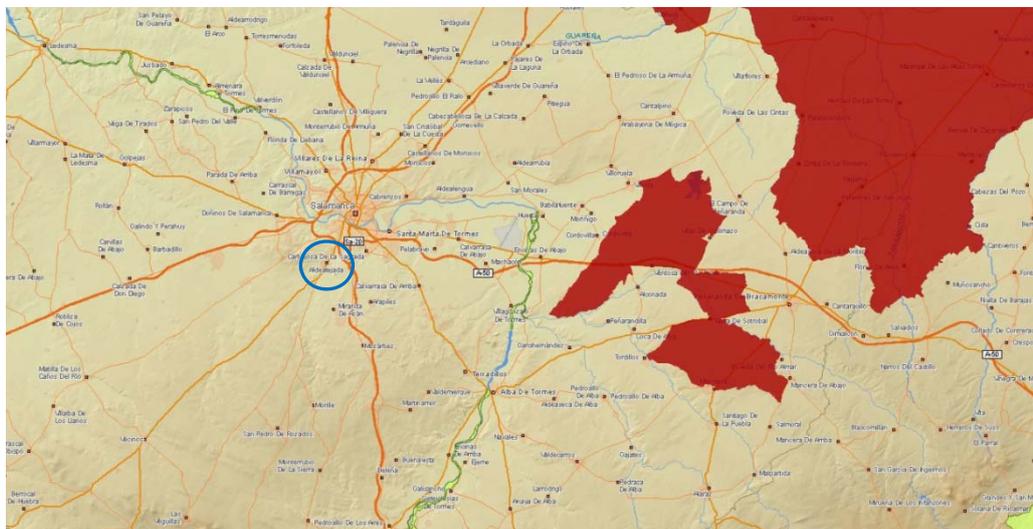
La fauna existente está relacionada básicamente con el arroyo, ya que al producirse la desembocadura del Zurguén en un río importante como el Tormes, las poblaciones de éste pueden ascender con facilidad por el arroyo en la época en que se mantiene un caudal más o menos estable y cuantioso.

Así pues, pueden localizarse en el Arroyo del Zurguén las siguientes especies piscícolas: barbo común, carpín dorado, carpa, boga de río, gobio y cacho.

Y los siguientes anfibios, bien de forma permanente o bien durante la época de reproducción: gallipato, tritón jaspeado, sapillo pintojo, sapo partero común, sapo de espuelas, sapo común, sapo corredor, ranita de san Antonio y rana común.

7.2.3 Espacios Naturales Protegidos

Dentro del ámbito de estudio no se ubica ningún Espacio Natural Protegido.



Red natura 2000. Visor Ministerio de Medio Ambiente

7.3 USOS DEL SUELO

En la actualidad, en estos terrenos, al norte del ámbito, se localiza una edificación que alberga la factoría de software propiedad de IBERDROLA, construida antes de la tramitación urbanística del sector. Se localiza parcialmente dentro de las líneas de inundación correspondientes a las avenidas para los 100 y 500 años de retorno (según proyecto LINDE 1998)

Se encuentra ejecutada la Fase 1 de la urbanización, que permite el acceso a dicha factoría desde la carretera CL-512, como se puede apreciar en la siguiente imagen aérea:



Delimitación del ámbito sobre fotografía aérea. Se observa vial ejecutado y factoría IBERDROLA

Las tierras próximas al Arroyo Zurguén presentan una clara vocación natural consistente en el cultivo intenso de regadío, y zona de pasto de ganado.



Detalle factoría IBERDROLA



Vegetación de ribera y cultivos en las proximidades del Arroyo Zurguén



Pastos en las proximidades del Arroyo Zurguén

7.4 MEDIO SOCIOECONÓMICO

Aldeatejada es un municipio con una superficie de 31,5 Km², con una población total de 1.828 (2016) y una densidad de población de 58,01 hab/km²

Las siguientes tablas muestran los datos de población (2016), número y tipo de empresas (2017) y censo agrario (2009)

POBLACION TOTAL (2016)	1.828
VARONES	922
MUJERES	906

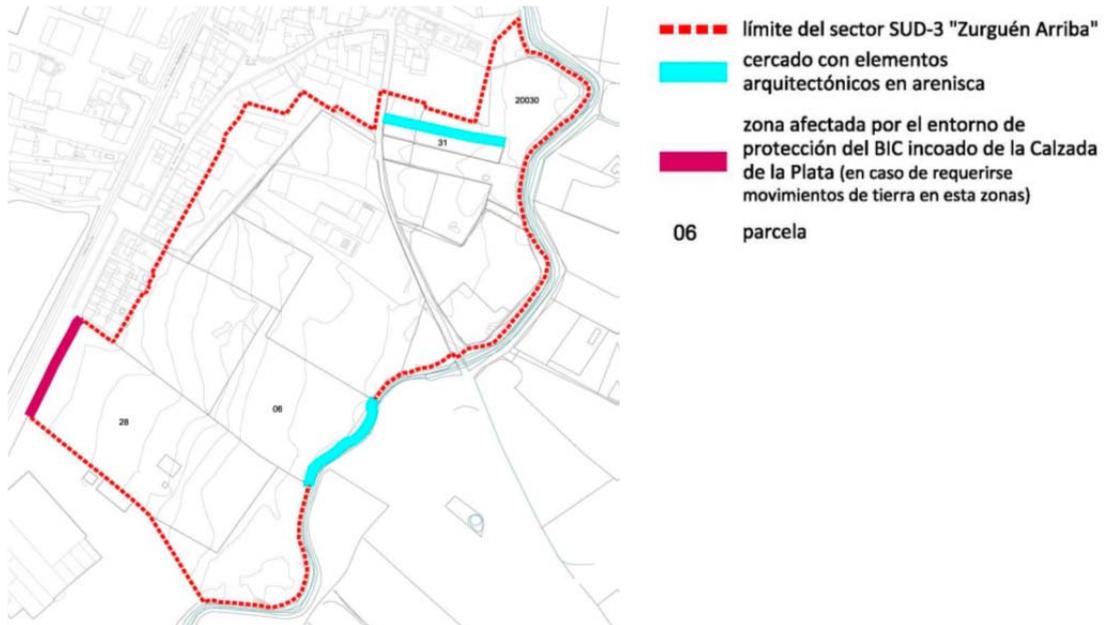
NÚMERO DE EMPRESAS (2017)	143
INDUSTRIALES	12
CONSTRUCCIÓN	16
COMERCIO, TRANSPORTE, HOSTELERIA	50
SERVICIOS	65

CENSO AGRARIO (2009)	
NÚMERO DE EXPLOTACIONES	25
SUPERFICIE AGRÍCOLA	2.840,3
UNIDADES GANADERAS	1.433,4

7.5 ELEMENTOS ARQUEOLOGICOS

En el año 2012, Castellum Sociedad Cooperativa elaboró una Memoria de Prospección arqueológica vinculada al Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba". En la valoración del espacio prospectado se hace referencia a materiales cerámicos encontrados, encuadrados cronológicamente en época contemporánea y actual, algunos elementos arquitectónicos en arenisca de Villamayor reutilizada para construir cercados divisorios entre parcelas y la presencia de una parte del trazado de la Vía de la Plata en el extremo oeste del ámbito, sin haber detectado ningún elemento perteneciente a ella.

En la imagen siguiente se muestra un detalle del plano PI-07. Valoración arqueológica del sector en el que se ubican estos elementos.



Con respecto a la existencia de materiales cerámicos, el informe arqueológico no indica ninguna medida preventiva a tener en cuenta, pues no se observan indicios más allá de que el origen de estos sea escombros de reformas de inmuebles o aportes de ajueres domésticos.

Los elementos arquitectónicos se documentan en dos cercados. Se trata de piezas de arenisca de Villamayor productos de la desmantelación de un edificio renacentista, reutilizadas para la construcción de cercas divisorias entre parcelas. El informe indica que "en el supuesto que se requiera el desmontaje de los cercados para la ejecución del proyecto de urbanización, se debería contemplar la recuperación y catalogación de este nutrido conjunto de elementos arquitectónicos".

Por último, la ubicación de una parte del trazado de la Vía de la Plata en el extremo oeste del ámbito, aun no habiendo detectado ningún elemento que pudiera relacionarse con esta vía romana, será tenida en cuenta en el caso de que fuera necesario realizar movimientos de tierras y estos se harán bajo supervisión arqueológica.

En el documento urbanístico (Modificación nº 2 del plan parcial) se incluye plano de valoración arqueológica del sector e informe Arqueológico del MPP 2012.

8. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DERIVADOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

El objeto de este apartado es identificar los potenciales impactos ambientales que previsiblemente pueden verse afectados por la modificación del plan parcial.

El desarrollo de la actuación urbanística "Zurguén Arriba" tendrá efectos ambientales, tanto positivos como negativos, sobre el entorno.

8.1 EFECTOS POSITIVOS

- + Creación de zonas verdes para el disfrute de la población aprovechando los elementos naturales del terreno y la vegetación existente incrementando de esta forma su confort.
- + Creación, Mejora y/o ampliación de las infraestructuras de servicios urbanos
- + Creación de empleo en la fase en obras.
- + Crecimiento ordenado y sostenible desde el punto de vista urbanístico, infraestructural y ambiental

8.2 EFECTOS NEGATIVOS

El área no presenta valores ambientales destacados, salvo la existencia del arroyo de Zurguén y las masas de vegetación natural asociadas a éste.

No se han detectado presencia de espacios naturales protegidos, hábitats, paisajes u otros elementos singulares, protegidos o inventariados.

La modificación del Plan Parcial tendrá los siguientes efectos negativos:

- + Afección sobre la morfología
- + Afección al medio ambiente atmosférico: contaminación acústica y atmosférica (de carácter temporal y fundamentalmente en la fase de obras)
- + Afección a la vegetación y usos del suelo (no significativa)
- + Afección a la fauna (no significativa)
- + Afección a la hidrología (no significativa)
- + Afección a las zonas inundables (compatible, ver informe CHD de noviembre de 2015, siempre y cuando se cumplan los condicionantes en él indicados)

9. LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

En cumplimiento con el artículo 18 de la Ley 21/2013, apartado 1, epígrafe e), se describen seguidamente las incidencias sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Una vez analizados los objetivos, alcance y contenido de la propuesta preliminar, se procede a realizar un estudio de la misma en contraste con otros planes y programas de importancia territorial y ambiental concurrentes en el entorno.

Este análisis permite evaluar el nivel de integración ambiental, estratégica y territorial del plan.

En una primera aproximación se identifican los planes y programas sectoriales y territoriales relacionados con el ámbito de estudio.

9.1 PGOU DE ALDEATEJADA

El marco de planeamiento general para el desarrollo del sector SUD-3 es el PGOU de Aldeatejada aprobado definitivamente el 31 de julio de 2007, con las modificaciones posteriores tramitadas y aprobadas, 1, 2 y 4.

9.2 PLAN HIDROLÓGICO 2015- 2021

El Plan Hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del Duero para el periodo comprendido entre 2015 y 2021 ha sido aprobado por el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Tajo, Guadiana y Ebro (BOE núm. 16, de 19 de enero).

El Plan Hidrológico del Duero es el instrumento que permite alcanzar los objetivos de la planificación hidrológica que, de acuerdo con el artículo 40 del Texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, son: conseguir el buen estado y la adecuada protección del dominio público hidráulico y de las aguas, la satisfacción de las demandas de agua y alcanzar el equilibrio y armonización del desarrollo regional y sectorial, incrementando la disponibilidad del recurso, protegiendo su calidad, economizando su empleo y racionalizando sus usos en armonía con el medio ambiente y los demás recursos naturales.

10. LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA

La Ley 21/2013 abre dos vías para la evaluación ambiental estratégica de planes y programas, la ordinaria y la simplificada.

De acuerdo con su artículo sexto, apartado 2, las modificaciones menores de planes y programas serán objeto de **evaluación ambiental estratégica simplificada**, también lo serán los planes y programas que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

Tratándose la Modificación del plan parcial que nos atañe, **de la incorporación de la tipología de vivienda unifamiliar, con el consiguiente ajuste en el reparto de la edificabilidad del sector SUD-3. No afecta ni modifica los elementos básicos del planeamiento vigente establecidos en el Modificado del Plan Parcial de dicho sector**, se entiende justificada la aplicación de este procedimiento.

Se considera, por tanto, que la Modificación del Plan Parcial en el ámbito denominado "Zurguén Arriba" supone una modificación menor dentro del planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Aldeatejada, convenientemente justificada en apartados anteriores.

11. UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

En el apartado "3.4 Alternativas" del presente estudio se han analizado diferentes alternativas urbanísticas para cada uno de los sectores.

A continuación, se presenta un resumen de las alternativas:

La alternativa 0 correspondería a la situación actual de los terrenos sin sufrir ninguna alteración. Hoy se encuentra urbanizado parte del viario propuesto por el MPP 2012, en concreto el tramo del viario principal que da acceso a la factoría existente, junto con parte de la calle que la bordea, y la calle transversal de la zona sur del ámbito hasta su encuentro con el viario principal. La alternativa 0 supondría mantener esta situación sin terminar la ejecución del MPP 2012.



Alternativa 1: La alternativa 1, también propone la inclusión del uso residencial de vivienda unifamiliar y el resto de terminaciones descritas en la alternativa 2.

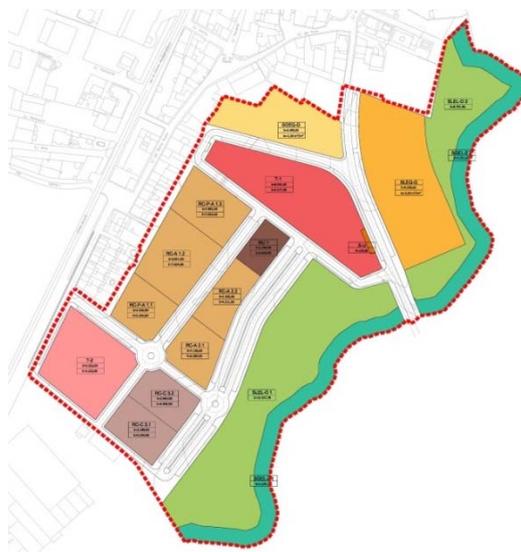
La localización de parte de las viviendas unifamiliares se propone junto al sistema local de espacios libres; espacio éste próximo al arroyo Zurguén y potencialmente inundable.

Esta cuestión, provoca, que la alternativa 1 no pueda ser la alternativa seleccionada.



Alternativa 2: La alternativa 2 o alternativa seleccionada afecta solamente a determinaciones de ordenación detallada, a las que ya se ha hecho referencia en capítulos anteriores, y que aquí se resumen: Para evitar la ocupación de esta zona de inundación se plantea la alternativa 2, que limita el uso residencial a las manzanas situadas al oeste del viario principal del ámbito, como planteaba el MPP 2012. De esta forma, el Sistema Local de Espacios Libres SLEL-O 1 presenta una superficie total de 16.137,78 m², al haber incluido la superficie de las parcelas RU 4 y RU 5.

Para cumplir las determinaciones de ordenación y adecuarse al planeamiento actual y sus modificaciones, cumpliendo la edificabilidad máxima definida, se plantea una sola parcela (RU 1), de 1.296,00 m², de uso Residencial Unifamiliar. De esta forma se cumple la condición general establecida por la ficha del PGOU tras su modificación nº4 de incluir uso Residencial Unifamiliar en el Sector.



12. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

El presente apartado se redacta para dar cumplimiento al apartado i) del apartado 1 y del capítulo 29 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental.

Las principales medidas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante de la aplicación de la modificación, tomando en consideración el cambio climático, son las siguientes:

12.1 FASE DE URBANIZACIÓN

12.1.1 En relación con las zonas inundables del Arroyo Zurguén

Atendiendo al informe que emitió la CHD en noviembre de 2015:

- + Los usos dotacionales de equipamientos públicos (SLEQ) y los Sistemas de Espacios libres (SLEL) (localizados en terrenos afectados por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno) no deben suponer una reducción significativa de la capacidad de desagüe del cauce y, por tanto, no deben ejecutarse construcciones que supongan un obstáculo reseñable a la circulación de la corriente de avenidas

Así, tanto en la fase del proyecto de urbanización como en las sucesivas fases (proyectos constructivos), esta medida preventiva será de carácter prioritario

12.1.2 En relación con las plantaciones vegetales de la urbanización

- + Se emplearán preferentemente especies autóctonas para las plantaciones.
- + Se prohíbe la corta de ejemplares autóctonos o de cualquier otro ejemplar de diámetro de tronco superior a 20 centímetros sin justificación técnica, que en todo caso estará sujeta a licencia.
- + La corta o traslado de ejemplares autóctonos irá acompañada de la plantación de al menos tres árboles por cada unidad eliminada/trasladada.
- + El proyecto de urbanización deberá recoger la plantación de ejemplares en zonas escarpadas con lavado de la capa de tierra vegetal como mecanismo de protección y fijación del suelo. Cualquier edificación de nueva construcción se proyectará de forma que no se afecte al volumen de la copa de la encina.

- + En las zonas de espacios libres se deberá ejecutar durante la urbanización limpieza del suelo y el vuelo para facilitar el adecuado crecimiento de los ejemplares más adecuados.
- + Las edificaciones u obras evitarán la formación de encharcamientos de agua y muy especialmente el depósito o vertido de cementos en las proximidades de las encinas.

12.1.3 Protección de la fauna

Si durante la fase de obras o en fases posteriores, se detectase algún ejemplar de gran valor faunístico se aplicarán las medidas preventivas o correctoras necesarias para su conservación.

12.1.4 Gestión de los residuos generados

Durante la fase de redacción del proyecto de urbanización se elaborará un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición en consonancia con la legislación vigente. Se procurará favorecer la minimización y la posible valorización de los residuos. Los residuos no valorizables se destinarán a vertedero y los de carácter peligroso a gestores autorizados.

También es recomendable durante la fase de construcción habilitar espacios para el almacenamiento de los residuos y para su correcta recogida selectiva. Otras buenas prácticas ambientales

Se procurarán seguir durante las obras hábitos de trabajo, constructivos o de gestión que pretendan reducir el consumo energético, conseguir un uso eficiente del agua, garantizar que no se realizan actuaciones prohibidas como el vertido de aceites usados, proteger los ejemplares arbóreos que queden en el entorno. A este respecto de las buenas prácticas, existen manuales publicados que pueden servir de orientación.

12.1.5 En relación con el Arroyo Zurguén

Se protegerán los ejemplares arbóreos significativos próximos al arroyo para evitar su afección.

Se evitará cualquier poda de vegetación próxima al arroyo sin permiso y previa justificación de su necesidad.

Se señalará debidamente la prohibición de realizar vertidos al arroyo durante la fase de obra.

Se prohibirá el acopio de residuos y otros tipos de materiales potencialmente contaminantes en las proximidades del arroyo

12.1.6 En relación con la vegetación entorno al Arroyo Zurguén y el resto de ejemplares arbóreos

El proyecto de urbanización redactará un informe botánico en el que se incluirá un inventario de especies arbóreas y arbustivas, así como una valoración de aquellas especies susceptibles de ser trasplantadas y/o retiradas.

Se tomarán las precauciones necesarias para no alterar la cubierta vegetal de las zonas adyacentes a la obra.

La cubierta retirada en el ámbito del sector se deberá almacenar en una zona claramente identificada y con una altura nunca superior a los 2 m.

12.1.7 Contaminación atmosférica

Durante las obras, los movimientos de tierra y la circulación de maquinaria producirán un aumento de las emisiones a la atmósfera tanto de partículas como de gases contaminantes de forma transitoria y puntual.

Esta afección poco significativa, podrá mitigarse con una serie de medidas sencillas como lo son el aporte de agua, ya que la generación de polvo y partículas está directamente relacionada con la humedad del terreno, aumentando al disminuir la anterior; o el tapado de la caja de los camiones durante el transporte de áridos.

La maquinaria empleada deberá sin duda, cumplir con las exigencias legales en cuanto a emisión de gases de refiere.

12.1.8 Contaminación acústica

Durante la fase de obras habrá un incremento del nivel sonoro del entorno como consecuencia del tránsito de maquinaria pesada y de los trabajos de la misma.

Se deberá controlar el horario del uso de la maquinaria más ruidosa, así como que éstas cumplan con las exigencias legales en cuanto a emisión acústica se refiere.

12.2 FASE DE EXPLOTACIÓN

12.2.1 Contaminación atmosférica

Unos de los efectos ambientales provocado por el desarrollo de la Modificación del Plan Parcial es el posible aumento de emisión de gases y partículas a la atmósfera debido tanto a la generación/atracción de tráfico como a los sistemas de climatización de las nuevas edificaciones que se instalen, que, en todo caso, habrán de cumplir con la legislación aplicable.

Por una parte, en lo relativo al tráfico, promover el uso del transporte público reduciría la IMD vehicular generada y en consecuencia las emisiones a la atmósfera.

En línea con los sistemas energéticos, sería recomendable procurar en la medida de lo posible, edificios "cero emisiones" en los cuales el balance de emisiones de CO₂ es nulo durante su funcionamiento. En un edificio cero emisiones el 100% de la energía demandada es producida mediante fuentes renovables de tal modo, que las emisiones netas a la atmósfera son cero.

Esto se traduce en dos aspectos; por un lado, minimizar la demanda energética del edificio, y por otro, en maximizar la producción energética con fuentes renovables. Para disminuir la demanda las estrategias a seguir se basan en una arquitectura bioclimática y en una reducción del consumo con medidas como, por ejemplo, limitar la temperatura máxima de calefacción y mínima de refrigeración en los edificios terciarios.

12.2.2 Consumo de recurso hídrico

Se procurará en los proyectos edificatorios adoptar medidas tendentes a reducir el consumo de agua potable.

Para evitar el consumo excesivo de agua se recomienda además del cumplimiento con la normativa legal, establecer políticas de ahorro.

En las zonas ajardinadas se procurará priorizar las especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos, así como evitar las superficies cubiertas de césped, cuyo mantenimiento supone un consumo hídrico y energético alto.

12.2.3 Protección del medio nocturno

Se priorizará la utilización de luminarias que emitan mayoritariamente flujo de hemisferio inferior.

De tal modo, habrán de evitarse las farolas tipo globo sin recubrimiento superior, así como los dispositivos luminosos aéreos de publicidad nocturna.

12.2.4 Eficiencia energética del alumbrado exterior

Se aconseja a la hora del diseño e instalación del alumbrado público seguir pautas de ahorro y eficiencia energética como pueden ser las contenidas en la guía publicada por el IDAE "Guía Técnica de Eficiencia Energética en Iluminación Alumbrado Exterior"

12.2.5 Consumo y eficiencia energética

Sería conveniente procurar una arquitectura bioclimática en las nuevas edificaciones de tal modo que se limiten las pérdidas energéticas de las mismas, se optimicen las

aportaciones solares y se trate de utilizar materiales constructivos que requieran poca energía para su fabricación.

Sin duda, habrá de cumplirse con los requisitos mínimos del CTE y en la medida de lo posible mejorarlos, favorecer la eficiencia energética y minimizar al máximo el consumo de combustibles fósiles.

Para los edificios terciarios se recomienda la instalación de equipos centralizados de aire acondicionado con reguladores locales. Estos sistemas de control interior de las temperaturas son más eficientes y contribuyen a reducir el gasto energético.

Los sistemas centralizados de aire acondicionado proporcionan ventilación, aire caliente y aire frío según las necesidades.

12.2.6 Arbolado

Se procurará alternar diferentes especies a fin de tratar de evitar afecciones de plagas.

Se procurará que las especies seleccionadas sean resistentes y de fácil conservación.

13. UNA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La finalidad del Plan de Seguimiento o Plan de Vigilancia es el control de la incidencia real que la actuación ocasionará sobre los factores ambientales analizados en el presente informe, ya que no se puede obviar la incertidumbre asociada al carácter predictivo del estudio. Además, el Plan permite evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos ambientales y las posibles alteraciones de difícil previsión que pudieran aparecer en las distintas fases de desarrollo de la Modificación del Plan Parcial. Se ha estructurado el plan de seguimiento en dos fases a saber:

- + **Primera fase: verificar que las medidas señaladas en este estudio son incorporadas en el proyecto de urbanización.**
- + **Segunda fase: para comprobar el cumplimiento con los objetivos ambientales para los diferentes factores afectados, tanto la fase de obras como la de explotación. Esta segunda fase deberá ser desarrollada en detalle en proyecto de urbanización.**

Con tal objeto, se ha definido en sistema de indicadores ambientales que permiten valorar el grado de cumplimiento de los objetivos.

13.1 DEFINICIÓN DE INDICADORES PRIMERA FASE

Indicador nº: 1 Incorporación de medidas ambientales y legislación aplicable en fase de proyecto de urbanización y consideración de los condicionantes expuestos en el informe de CHD (noviembre de 2015)	
Definición	Este indicador sirve para contrastar la presencia/ausencia de las medidas ambientales preventivas y correctoras propuestas y aplicación de la legislación aplicable en el proyecto de urbanización que desarrolle el plan parcial. (Ver apartado 10 del presente documento y ver anexo 1 del presente documento)
Objetivo de Control	Verificar la incorporación de las medidas en el proyecto de urbanización.
Método de cálculo	Observación directa
Unidad de medida	Si/no
Periodicidad	Primera Fase: Antes de la aprobación del proyecto de urbanización
Fuentes de información	Documentos del plan parcial y del proyecto de urbanización. Estudio ambiental estratégico. Informe de Confederación de noviembre de 2015
Referencias Legales	Legislación ambiental y sectorial aplicable
Tendencia deseable	Incorporación y adaptación de los planes parciales a los requerimientos y medidas ambientales.

13.2 DEFINICIÓN DE INDICADORES SEGUNDA FASE

A desarrollar en detalle durante la elaboración del proyecto de urbanización que desarrolle la presente modificación de plan parcial.

13.2.1 Fase de obras

Indicador nº 2 : Fase de obras - Calidad del Aire	
Definición	Incidencia de emisiones de polvo y partículas debidas a movimiento de tierras y tránsito de maquinaria
Objetivo de Control	Vigilar que se minimice la contaminación atmosférica por partículas en suspensión en la fase de obras. Comprobar la correcta ejecución de riegos.
Ámbito de actuación	Ámbito de las obras
Método de cálculo	Observación directa
Unidad de medida	Presencia/ausencia
Periodicidad	Inspecciones mensuales
Fuentes de información	Información en la propia obra
Tendencia deseable	Valores bajos especialmente en periodos de sequía prolongada
Indicador nº 3 : Fase de obras – Confort Sonoro	
Definición	Niveles sonoros
Objetivo de Control	Verificar que se alcanza un nivel de confort sonoro adecuado en el entorno del ámbito de actuación, durante el transcurso de las obras, de acuerdo con los usos colindantes y objetivos de calidad de la legislación.
Ámbito de actuación	Área de la obra
Método de cálculo	Mediciones in situ
Unidad de medida	dB(A)
Periodicidad	Inspecciones mensuales
Fuentes de información	Toma de datos in situ
Tendencia deseable	Cumplir con los estándares de calidad acústica especialmente, durante el periodo nocturno

Indicador nº 4 : Fase de obras – Control de Vertidos Accidentales

Definición	Vertidos accidentales durante las obras y actuar convenientemente en su caso
Objetivo de Control	Verificar que no se han producido vertidos accidentales o incontrolados durante las obras
Ámbito de actuación	Área de actuación. Especial atención en los arroyos existentes en el ámbito.
Método de cálculo	Observación directa
Unidad de medida	Presencia/ausencia
Periodicidad	Control diario
Fuentes de información	In situ
Tendencia deseable	Se procurará que no haya accidentes, en su caso se actuará con rapidez.

Indicador nº 5 : Fase de obras – Control de la protección de ejemplares arbóreos

Definición	Protección de los árboles en el ámbito y en entorno próximo del ámbito que pueda verse afectados
Objetivo de Control	Garantizar que no se han producido daños sobre los ejemplares arbóreos
Ámbito de actuación	Ámbito y entorno cercano
Método de cálculo	Observación directa
Unidad de medida	Presencia/ausencia
Periodicidad	Control semanal
Fuentes de información	In situ
Tendencia deseable	Que no se ocasionen daños y en su defecto tratar adecuadamente el ejemplar afectado

Indicador nº 6 : Fase de obras – Señalización y accesibilidad

Definición	Señalización de la obra y accesos
Objetivo de Control	Verificar que durante la ejecución de las obras la señalización es correcta y adecuada para el peatón y el tráfico del entorno.
Ámbito de actuación	Área de actuación
Método de cálculo	Observación directa
Unidad de medida	Presencia/ausencia
Periodicidad	Control mensual
Fuentes de información	In situ
Tendencia deseable	Se procurará que no haya accidentes, y la señalización facilite la circulación del tráfico y peatones.

Indicador nº 7 : Fase de obras – Protección arroyo Zurguén	
Definición	Protección del cauce del Arroyo Zurguén y de la su vegetación asociada
Objetivo de Control	Verificar que durante la ejecución de las obras la señalización es correcta y adecuada para el peatón y el tráfico del entorno.
Ámbito de actuación	Arroyo Zurguén y su entorno
Método de cálculo	Observación directa
Unidad de medida	Presencia/ausencia
Periodicidad	Control mensual
Fuentes de información	In situ
Tendencia deseable	Se procurará que no se produzcan vertidos al arroyo, ni en su entorno. Se evitará el daño los ejemplares arbóreos localizados en el soto de ribera.

13.2.2 Fase de explotación

Indicador nº 7 : Fase de explotación – Concentración de contaminantes atmosféricos	
Definición	Concentración de contaminantes atmosféricos en la zona
Objetivo de Control	Disminuir la emisión de sustancias y partículas contaminantes a la atmósfera
Ámbito de actuación	El entorno de la actuación
Método de cálculo	Registro de parámetros en las estaciones próximas al área del Sistema de Control de la Calidad del Aire del Ayuntamiento
Unidad de medida	Concentración de contaminante en $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Periodicidad	Informe anual
Fuentes de información	Mediciones in situ
Tendencia deseable	Mantenimiento, no aumento
Indicador nº 8 : Fase de explotación – Niveles sonoros	
Definición	Niveles sonoros del entorno y ámbito en relación de los objetivos de calidad
Objetivo de Control	Verificar el grado de cumplimiento en cuanto a calidad sonora se refiere del ámbito de la actuación
Ámbito de actuación	Área del plan parcial
Método de cálculo	Toma de datos in situ
Unidad de medida	dB(A)

Periodicidad	Al colmatarse la actuación
Fuentes de información	Campañas de medición sonora
Tendencia deseable	Cumplimiento de la legislación vigente
Indicador nº 9 : Fase de explotación – Volumen de agua facturado	
Definición	Este indicador refleja la evolución del consumo de agua facturado en el desarrollo urbanístico para cada uno de los usos programados
Objetivo de Control	Controlar la demanda de agua
Ámbito de actuación	Usos dentro del área de actuación
Método de cálculo	Los datos se toman directamente de la fuente de información
Unidad de medida	m ³ /año
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Organismo gestor del agua
Tendencia deseable	Sería óptimo un consumo moderado del recurso hídrico y en todo caso, evitar aumentos de la demanda a lo largo del funcionamiento. En caso de detectarse un consumo elevado sería conveniente poner en marcha una campaña de ahorro de agua
Indicador nº 10 : Fase de explotación – Consumo energético	
Definición	Cantidad de energía anual consumida por los distintos usos del suelo del ámbito
Objetivo de Control	Preservar los recursos energéticos, reduciendo y haciendo más eficiente su consumo
Ámbito de actuación	Cada una de las edificaciones de los planes parciales
Método de cálculo	Sumatorio de los consumos finales para cada tipo de energía en función de la superficie
Unidad de medida	kWh/m ²
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Empresas distribuidoras/ Contadores instalados en los edificios
Tendencia deseable	Estabilidad o disminución
Indicador nº 11 : Fase de explotación – Uso de energías renovables	
Definición	Superficie de paneles solares instalados u otro tipo de aporte de energías renovables
Objetivo de Control	Impulsar el consumo de energías renovables
Ámbito de actuación	Cada una de las edificaciones previstas
Método de cálculo	Contabilizar los m ² , u otros métodos en caso de haber aporte de otras fuentes como pudiera ser, por ejemplo, geotermia

Unidad de medida	m ² u otros
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Gestores/propietarios
Referencias Legales	Código Técnico de la Edificación
Tendencia deseable	Incremento del uso de energías renovables
Indicador nº 12 : Fase de explotación – Generación de residuos	
Definición	Cantidad de residuos generados según usos
Objetivo de Control	Tratar de reducir la generación de residuos
Ámbito de actuación	Cada una de las edificaciones
Método de cálculo	Sumatorio de la cantidad de residuos recogidos en función de su tipología
Unidad de medida	Kg de residuo/año
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Empresas instaladas en los usos terciarios. Comunidades de vecinos
Tendencia deseable	Disminución de la generación de residuos
Indicador nº 11 : Fase de explotación – Estado Arroyo Zurguén	
Definición	Calidad del agua y estado de la vegetación de soto de ribera del arroyo Zurguén
Objetivo de Control	Preservar la vegetación de ribera, mejorarla en su caso y controlar la calidad del agua del arroyo
Ámbito de actuación	Entorno del arroyo en el ámbito del plan parcial
Método de cálculo	Reconocimiento visual y analítica de agua
Unidad de medida	Parámetros agua y características vegetación
Periodicidad	semestral
Fuentes de información	Empresas especialistas
Tendencia deseable	Estabilidad o mejora con respecto a la situación actual

14. CONCLUSIONES

El presente documento, con fecha julio 2018, se presenta junto con el resto de la documentación urbanística preceptiva para su aprobación definitiva.



ANEJOS



ANEJO 1: INFORMES CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO: NOVIEMBRE 2015 Y ABRIL 2018



Valladolid, 3 de noviembre de 2015

N./R.: PP-28448-07-SA

Destinatario:

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
CALLE DEL POZO, S/N
37187 ALDEATEJADA
(SALAMANCA)

CONFEDERACION
HIDROGRAFICA DEL DUERO
Salida 001 Nº. 201500029875
09/11/2015 08:55:57

ASUNTO: INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3 "ZURGUÉN ARRIBA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA (SALAMANCA).

ANTECEDENTES

D. Herminio F. Velasco Marcos, alcalde del Ayuntamiento de Aldeatejada, provincia de Salamanca, con fechas 17 de septiembre de 2007 y posteriormente el 4 de febrero de 2008, solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero se emita el correspondiente informe preceptivo, para la aprobación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (Salamanca).

Con fecha 3 de julio de 2008, este Organismo de cuenca emitió el preceptivo informe en relación con el asunto de referencia, del cual se dio traslado al Ayuntamiento.

El 24 de marzo de 2010 tiene entrada en este Organismo de cuenca nueva documentación en relación con el asunto de referencia, con el fin de justificar la afección del presente instrumento de planeamiento a zonas inundables.

En consecuencia, el 10 de mayo de 2010 se emite nuevo informe de carácter desfavorable, al encontrarse parte del planeamiento dentro de la zona afectada por la avenida de 100 años de periodo de retorno, donde no se considera admisible el uso residencial.

Por último, el 21 de octubre de 2015 se remite la nueva documentación, a fin de que sea considerada en la aprobación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en Aldeatejada (Salamanca).

MARCO JURÍDICO:

La emisión del citado informe se fundamenta en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.



- Artículo 15.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- Orden FOM/208/2011, de la Consejería de Fomento, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:

1. Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía.
 - Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.
 - Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales.
2. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta.
3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título de título "Modificado del Plan Parcial Sector 3-SUD Zurguén Arriba. Aldeatejada (Salamanca)", redactado en diciembre de 2012 por el arquitecto D. José Manuel Meléndez Rodríguez, tiene por objeto establecer la nueva ordenación detallada del Sector S.U.D. 3 "Zurguén Arriba", clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Aldeatejada.

El Sector S.U.D. 3 "Zurguén Arriba" está situado al sur del casco urbano de Aldeatejada y tiene una superficie de 103.002 m². Limita al norte con la línea trasera de viviendas alineadas a las calles Barrio Nuevo, del Pozo y a la avenida de Extremadura; al sur, con el Sector 4 - Área Especial de Transformación; al este, con el río Zurguén; y al oeste con la carretera C-517 y traseras de las casas de la calle Barrio Nuevo. En dichos terrenos se pretende llevar a cabo una actuación residencial de 264 viviendas.

La nueva documentación, con la reordenación del Sector, supone una reducción de 3.898 m² de Suelo Urbanizable y la construcción de 2 viviendas menos, respecto al documento del Plan Parcial inicialmente presentado.

VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.

A este respecto, este Organismo de cuenca tiene como objetivo principal valorar la posible afección por inundabilidad del río Zurguén a la nueva ordenación propuesta para el Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en Aldeatejada (Salamanca).



En consecuencia, se informa que el arroyo del Zurguén a su paso por el Sector SUD-3 se encuentra analizado en la 2ª Fase del Proyecto LINDE que comprende el “*Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico en la cuenca hidrográfica del Duero*”, donde se delimitan tanto la máxima crecida ordinaria como las líneas de inundación correspondientes a las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno. (Se adjunta plano informativo)

Por otro lado, los posibles usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables definidas según el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deben respetar los siguientes criterios:

- ✓ **Dentro de la Zona de Flujo Preferente**, definida en el artículo 9 del RDPH como “*aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas (...)*”, sólo podrán ser autorizados aquellos usos no vulnerables frente a avenidas, que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la Zona de Flujo Preferente y que, por tanto, no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes o equipos. Por tanto, los usos permitidos dentro de la Zona de Flujo Preferente serán:
 - i) Uso agrícola: como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
 - j) Uso industrial-comercial: como áreas de almacenaje temporal, aparcamiento de vehículos, etc.
 - k) Usos residenciales: como césped, jardines, zonas de aparcamiento, zonas de juego, entre otros.
 - l) Usos recreativos públicos y privados: como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, zonas de natación, reservas naturales y de caza, parques, cotos de caza y pesca, circuitos de excursionismo y equitación, entre otros.
- ✓ **Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 100 años de periodo de retorno y fuera de la Zona de Flujo Preferente**, no se permitirán edificaciones de carácter residencial, aunque pueden ser admisibles las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.), siempre y cuando se implanten en zonas donde los calados calculados para la avenida de 100 años de periodo de retorno sean inferiores a 0,50 metros.
- ✓ **Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 500 años y fuera de la de 100 años de periodo de retorno**, se podrían admitir edificaciones de carácter residencial, pero en cualquier caso deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no se produzcan graves daños (materiales y humanos) con la avenida de 500 años, es decir, fuera de la zona de inundación peligrosa de esta avenida, definida como la envolvente de los puntos que cumplen uno o más de los siguientes criterios: calados superiores a 1 m, velocidades superiores a 1 m/s o producto de calado por velocidad superior a 0,5 m²/s.



Estos criterios son de obligado cumplimiento, con independencia de la clasificación urbanística del suelo propuesta, en la zona de policía de los cauces, siendo su uso recomendado por este Organismo de cuenca al resto de la llanura de inundación.

En cuanto al empleo de medidas correctoras de tipo estructural que eviten la inundabilidad, tales como rellenos, muros, malecones, motas o similares, en general, se considera de aplicación lo dispuesto en el artículo 11.4 del Real Decreto 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación sobre la promoción de prácticas de uso sostenible del suelo. Es, por tanto, criterio de este Organismo de cuenca no admitir la adopción de tales medidas en la zona afectada por la avenida de 100 años de periodo de retorno, pues suponen un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, e impiden la función que tienen los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada, pudiéndose producir incluso eventuales perjuicios añadidos al Dominio Público Hidráulico y/o a terceros.

La nueva ordenación propuesta para el Sector SUD-3 implica clasificar con un Uso Dotacional de Equipamientos Públicos (SLEQ) o como Sistema de Espacios Libres Públicos (SLEL) la práctica totalidad de los terrenos afectados por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno del arroyo del Zurguén. **Este uso se considera compatible dentro de zonas inundables, siempre y cuando, su desarrollo no suponga una reducción significativa de la capacidad de desagüe del cauce y que, por tanto, no implique construcciones que supongan un obstáculo reseñable a la circulación de la corriente en régimen de avenidas.**

Por otro lado, parte de las parcelas de uso residencial RC-A 2.3, RC-P-A 2.2 y RC-A 2.1 se encuentran afectadas mínimamente por la avenida de 100 años de periodo de retorno y en mayor medida por la de 500 años. Asimismo, las parcelas RC-C 3.1 y RC-C 3.2 también se encuentran mínimamente afectadas por la avenida de 500 años.

En este caso, puesto que la afección a las parcelas RC-A 2.3, RC-P-A 2.2 y RC-A 2.1 por la avenida de 100 años de periodo de retorno es mínima, y se prevé la construcción de un vial entre el cauce y las futuras viviendas, **la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial puede considerarse aceptable.** Asimismo, respecto a los terrenos afectados por la de 500 años y de uso residencial, se considera que los calados alcanzados por esta avenida apenas serían de unos 20 cm, por lo que, se encontrarían fuera de la zona de inundación peligrosa de esta avenida donde el uso residencial puede considerarse admisible.

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, esta Confederación Hidrográfica del Duero **INFORMA FAVORABLEMENTE** el Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en Aldeatejada (Salamanca), siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente se deban obtener de este Organismo de cuenca.

El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de esta Confederación Hidrográfica, así como de autorización de vertido en



caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

EL COMISARIO DE AGUAS,



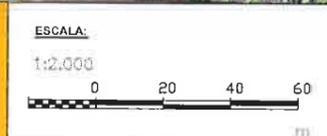
Edo.: Julio Pajares Alonso.



Sector SUD 3
LINDE 1998
MCO
T= 100 años
T= 500 años



GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE



FECHA: OCTUBRE 2015

ASUNTO: Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (Salamanca)

EXPEDIENTE: H-28448-07-SA

FUENTE DE LA INFORMACIÓN: 2ª Fase del Proyecto LINDE "Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico en la cuenca Hidrográfica del Duero".

TRAMO: Aldeatejada
 HOJA 1/1



N./R.: MPP-3306-18-SA

CONFEDERACION
HIDROGRAFICA DEL DUERO

Salida 011 N.º 201800000796
03/04/2018 12.12.05

Destinatario:

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
C/ DEL POZO S/N
37187 ALDEATEJADA
SALAMANCA

ASUNTO: INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SUD-3 "ZURGUÉN ARRIBA" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALDEATEJADA (SALAMANCA).

ANTECEDENTES

D. Herminio F. Velasco Marcos alcalde del Ayuntamiento de Aldeatejada, provincia de Salamanca, con fecha 6 de febrero de 2018, solicita que por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero, se emita el correspondiente informe preceptivo respecto a la aprobación de la Modificación Puntal nº 2 del Plan parcial del SUD-3 "Zurguén Arriba" en el término municipal de Aldeatejada (Salamanca).

MARCO JURÍDICO:

La emisión del citado informe se fundamenta en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Artículo 22.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

C/ MURO, 5
47071 VALLADOLID
TEL.: 983 215 400
FAX: 983 215 449

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

FIRMADO POR:

ANGEL J. GONZALEZ SANTOS - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 02/04/2018 19:32:11

CSV: MA00215SMSVUVSYD1DCFZHP8+D1522690349 - URL de verificación: <https://sede.mapama.gob.es/portal/site/se/>





ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:

1. Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía.
 - Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.
 - Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales.
2. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta.
3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título "*Modificación nº 2 del Plan Parcial del SUD-3 "Zurguén Arriba" Aldeatejada (Salamanca)*", y redactada en noviembre de 2017, por el arquitecto D. Enrique Bardají Álvarez, tiene por objeto desarrollar las determinaciones descritas en el PGOU para conseguir el desarrollo edificatorio del Sector, así como su adecuación a las nuevas circunstancias socioeconómicas.

La presente Modificación nº 2 del Plan Parcial parte de la ordenación propuesta por el MPP 2012. Esta ordenación estructura el Sector mediante un vial principal, ejecutado en parte en la primera fase de urbanización, y unos viarios secundarios que organicen el ámbito en manzanas lucrativas y de equipamientos públicos.

Se establecen una serie de propuestas concretas:

- Incluir el uso residencial de vivienda unifamiliar en el sector SUD-3 sin alterar la edificabilidad total. Pasando alguna de las parcelas destinadas a vivienda colectiva para el uso de vivienda unifamiliar.
- Actualizar los coeficientes de ponderación del Plan Parcial.
- Actualización, en función de los nuevos Coeficientes de Ponderación aplicados, del aprovechamiento total del Sector y del aprovechamiento de cada una de las parcelas.
- Ajustar la reserva de edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección al porcentaje mínimo preceptivo.

VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO:

1. Afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección; zona de servidumbre y policía.

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

FIRMADO POR:

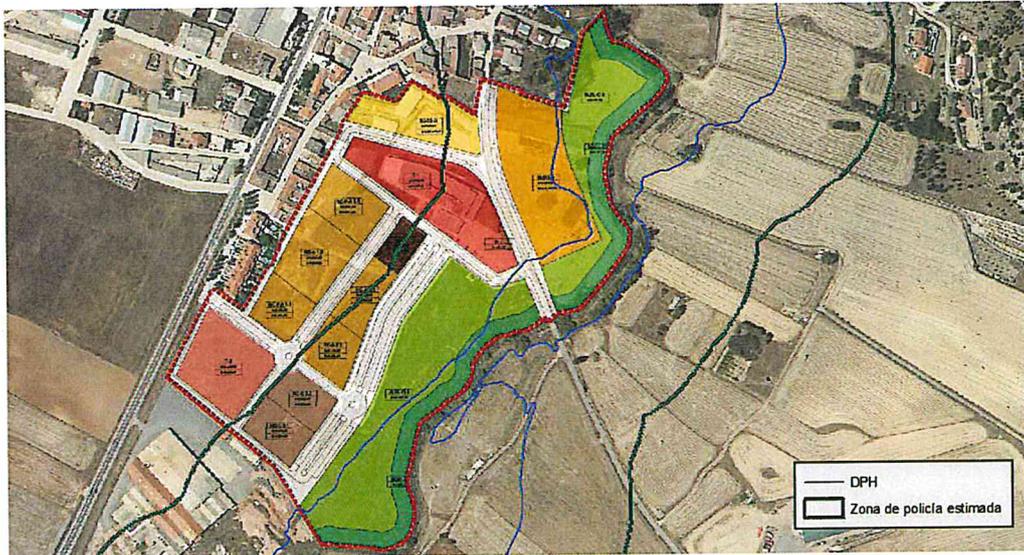
ANGEL J. GONZALEZ SANTOS - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 02/04/2018 19:32:11

CSV: MA00215SMSVUVSYD1DCFZHP8+D1522690349 - URL de verificación: <https://sede.mapama.gob.es/portal/site/se/>



Según la documentación gráfica presentada, y comprobado el mapa a escala 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional, el sector SUD-3 es colindante con el arroyo de Zurguén, afectando por lo tanto a la policía del citado cauce.

En consecuencia, se advierte que para la realización de cualquier obra que esté situada dentro de su zona de policía (100 m), requerirá de autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico.



Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.

A este respecto, y con motivo de la aprobación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada, este Organismo emitió informe respecto a la ordenación propuesta para el sector (expediente de referencia PP-28448-07-SA) donde se indicaba lo siguiente:

"La nueva ordenación propuesta para el Sector SUD-3 implica clasificar con un Uso Dotacional de Equipamientos Públicos (SLEQ) o como Sistema de Espacios Libres Públicos (SLEL) la práctica totalidad de los terrenos afectados por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno del arroyo del Zurguén. Este uso se considera compatible dentro de zonas inundables, siempre y cuando, su desarrollo no suponga una reducción significativa de la capacidad de desagüe del cauce y que, por tanto, no implique construcciones que supongan un obstáculo reseñable a la circulación de la corriente en régimen de avenidas."

Por otro lado, parte de las parcelas de uso residencial RC-A 2.3, RC-P-A 2.2 y RC-A 2.1 se encuentran afectadas mínimamente por la avenida de 100 años de periodo de retorno y en mayor medida por la de 500 años. Asimismo, las parcelas RC-C 3.1 y RC-C 3.2 también se encuentran mínimamente afectadas por la avenida de 500 años.

En este caso, puesto que la afección a las parcelas RC-A 2.3, RC-P-A 2.2 y RC-A 2.1 por la avenida de 100 años de periodo de retorno es mínima, y se prevé la construcción de un

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

FIRMADO POR:

ANGEL J. GONZALEZ SANTOS - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 02/04/2018 19:32:11

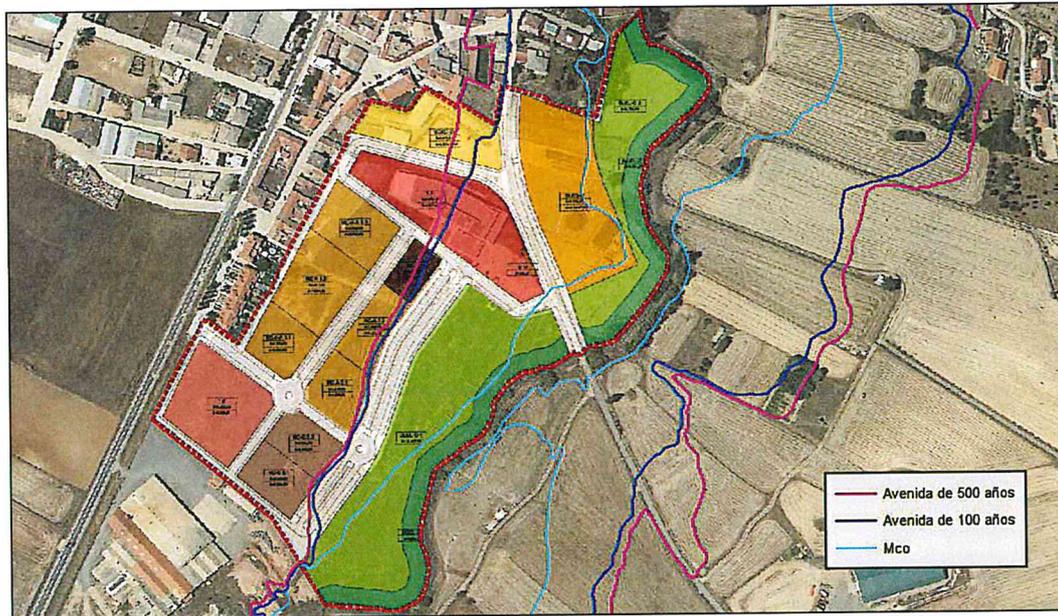
CSV: MA00215SMSVUVSYD1DCFZHP8+D1522690349 - URL de verificación: <https://sede.mapama.gob.es/portal/site/se/>





vial entre el cauce y las futuras viviendas, **la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial puede considerarse aceptable**. Asimismo, respecto a los terrenos afectados por la de 500 años y de uso residencial, se considera que los calados alcanzados por esta avenida apenas serían de unos 20 cm, por lo que, se encontrarían fuera de la zona de inundación peligrosa de esta avenida donde el uso residencial puede considerarse admisible”.

En base a lo ya informado, y dado que la Modificación Puntual nº2 del Plan Parcial no modifica la ordenación propuesta, este Organismo de cuenca reitera las consideraciones y conclusiones expuestas en el informe emitido el 3 de noviembre de 2015, del cual se adjunta copia.



2. Afección a la calidad de las aguas y disponibilidad de recursos hídricos.

La presente Modificación Puntual no supone ningún aumento de la edificabilidad en el municipio de Salamanca, por lo que, su aprobación no implica un aumento del volumen de vertido ni un incremento del consumo de agua con respecto a la situación existente en la actualidad. No obstante, este Organismo de cuenca informa que:

- Cualquier vertido que realizado al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E. de 6 de junio).
- La obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento (artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Por lo tanto, en el caso de que no se puedan atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión existentes u otras nuevas. En cualquier caso, se advierte que el uso del agua sin la correspondiente

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

FIRMADO POR:

ANGEL J. GONZALEZ SANTOS - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 02/04/2018 19:32:11

CSV: MA00215SMSVUVSYD1DCFZHP8+D1522690349 - URL de verificación: <https://sede.mapama.gob.es/portal/site/se/>



autorización o concesión, supone una infracción administrativa y puede ser objeto de sanción.

3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

De acuerdo con la documentación aportada, y comprobados los datos obrantes en este Organismo de cuenca, la actuación propuesta no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de esta Confederación Hidrográfica.

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, la Confederación Hidrográfica del Duero **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntal nº 2 del Plan parcial del SUD-3 "Zurguén Arriba" en el término municipal de Aldeatejada (Salamanca, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.

El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de este Organismo de cuenca, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

EL COMISARIO DE AGUAS,

(firmado electrónicamente)

Fdo.: Ángel J. González Santos

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.



ANEJO 2: INFORME CONSEJERIA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
Calle Pozo, s/n
37187 Aldeatejada
Salamanca

Adjunto se remite copia de la Orden de 10 de julio de 2018 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación n.º 2 del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en Aldeatejada (Salamanca), promovida por el Ayuntamiento, para su conocimiento y efectos oportunos.

Valladolid, 18 de julio de 2018
EL JEFE DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
P.S. EL TÉCNICO SUPERIOR



Fdo.: Agustín Barahona Martín



ORDEN FYM/ /2018, DE 10 DE JULIO, POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN N.º 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3 “ZURGUÉN ARRIBA” EN ALDEATEJADA (SALAMANCA), PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, recoge en su artículo 6.2 los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de poder determinar que dichos planes y programas no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que los mismos deben someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

La modificación n.º 2 del plan parcial del sector SUD-3 “Zurguén Arriba” en el término municipal de Aldeatejada (Salamanca) se encuentra encuadrada en el citado artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Dicho artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 serán objeto de una evaluación estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V.

A su vez, el artículo 5.2.f) de la Ley de evaluación ambiental define como modificaciones menores los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

La Consejería de Fomento y Medio Ambiente es competente para dictar la presente Orden de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

1. Objeto y descripción de la modificación.

El objeto de la modificación n.º 2 del plan parcial del sector SUD-3 “Zurguén Arriba” en Aldeatejada es el cumplimiento de una sentencia judicial para lo que se realiza una serie de cambios en el tipo de vivienda de acuerdo a las necesidades actuales y adecuaciones encaminadas al esparcimiento y uso público den entorno del arroyo Zurguén. En concreto:

- Incluir el uso residencial de vivienda unifamiliar en el sector sin alterar la edificabilidad total. Ello implica pasar alguna de las parcelas destinadas a vivienda colectiva para el uso de vivienda unifamiliar.
- Actualizar los coeficientes de ponderación del plan parcial.
- Actualizar el aprovechamiento total del sector y del aprovechamiento de cada una de las parcelas.
- Ajustar la reserva de edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección.



2. Consultas realizadas.

La Ley de evaluación ambiental establece en sus artículos 30 y 31 que, previamente a la formulación del informe ambiental estratégico, el órgano ambiental realice consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, orientadas a conocer si la modificación a evaluar puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se han realizado consultas a:

- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Agencia de Protección Civil, que emite informe.
- Confederación Hidrográfica del Duero, que emite informe.
- Servicio Territorial de Fomento de Salamanca, que emite informe.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, que emite informe.
- Diputación Provincial de Salamanca, que emite informe.
- Ecologistas en Acción.

La **Dirección General de Patrimonio Cultural** remite informe del Servicio de Ordenación y Protección en el que se indica que la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en su reunión celebrada el 19 de diciembre de 2012 acordó informar favorablemente la modificación planteada, estableciendo dos prescripciones. La Dirección General de Patrimonio Cultural se ratifica en el citado informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Consultadas sus bases de datos constatan la inexistencia de bienes integrantes del Patrimonio Cultural en la zona objeto de afección.

El informe concluye recordando que si una vez iniciada la tramitación del expediente apareciesen nuevos elementos que pudieran afectar al patrimonio cultural, será preciso solicitar una nueva consulta a la Consejería de Cultura y Turismo.

La **Agencia de Protección Civil** informa que Aldeatejada tiene un riesgo potencial de inundaciones para la población bajo, según el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León. En cuanto al riesgo de incendios forestales presenta un índice de riesgo local moderado y un índice de peligrosidad bajo. El riesgo derivado del transporte por carretera de sustancias peligrosas es alto. Por último, en relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

La Agencia de Protección Civil informa que ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente, y que si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación pudiera potencialmente aumentar dicho riesgo, deberá hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.



La **Confederación Hidrográfica del Duero** informa que en el ámbito del sector SUD-3 es colindante con el arroyo Zurguén, afectando por tanto a la zona de policía del citado cauce. Advierte que para la realización de cualquier obra que esté situada dentro de su zona de policía se requerirá autorización administrativa previa del Organismo de cuenca.

La nueva ordenación propuesta implica clasificar como uso dotacional de equipamientos públicos o como sistema de espacios libres públicos la práctica totalidad de los terrenos afectados por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno del arroyo Zurguén. El Organismo de cuenca considera ese uso compatible dentro de zonas inundables, siempre y cuando su desarrollo no suponga una reducción significativa de la capacidad de desagüe del cauce y que por tanto, no implique construcciones que supongan un obstáculo reseñable a la circulación de la corriente en régimen de avenidas.

Unas parcelas se encuentran afectadas por la avenida de 100 años de periodo de retorno y otras también por la avenida de 500 años. En ambos casos la afección es mínima y consideran aceptable la ordenación propuesta.

Por lo que se refiere a afección a la calidad de las aguas y a la disponibilidad de recursos hídricos, dado que la presente modificación no supone ningún nuevo desarrollo urbanístico, desde la Confederación Hidrográfica del Duero se considera que la modificación no supondrá ni un aumento del volumen de vertidos ni un incremento del consumo de agua respecto a la situación actual.

Por último, de acuerdo con la documentación aportada y los datos obrantes en el Organismo de cuenca, el nuevo planeamiento no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras del Organismo de cuenca.

El **Servicio Territorial de Fomento de Salamanca** informa que la documentación presentada cuenta con una serie de deficiencias de tipo urbanístico que enumera con el fin de que sean subsanadas.

El **Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca** informa que, tras estudiar el ámbito de la modificación, se comprueba que no existe coincidencia geográfica con la Red Natura 2000, ni se prevé la existencia de afecciones indirectas ya sea individualmente o en combinación con otros, que pudieran causar perjuicio a la integridad de cualquier lugar incluido en aquella. Estas conclusiones constituyen el Informe de Evaluación de las Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) tal y como se define en el artículo 5 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero. El resultado de esta evaluación se entiende también emitido a los efectos de lo dispuesto en el artículo 13 de dicho Decreto.

Se observa que el límite noreste del plan parcial lo constituye la vía pecuaria denominada "Vereda de Aldeatejada". El Servicio Territorial concluye que la realización de las actuaciones se deberá asegurar la no afección a la citada vía pecuaria.

Se comprueba así mismo, que no existe coincidencia territorial con ninguna otra figura con normativa de protección específica.



La **Diputación Provincial de Salamanca** informa que el ámbito de la modificación no afecta a ninguna carretera de su titularidad.

3. *Análisis según criterios del Anexo V.*

Vistos los antecedentes expuestos, las circunstancias que concurren en la modificación n.º 2 del plan parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en Aldeatejada y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se concluye que:

- a) En cuanto a las características del plan, todos los informes recibidos de las Administraciones públicas afectadas permiten deducir que no deben existir problemas ambientales significativos relacionados con la modificación que no existirá una afección indirecta sobre elementos con figuras de protección ambiental; tampoco resulta significativa la medida en que la modificación establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

Se considera que la modificación no influye en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

- b) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, ésta no debe considerarse vulnerable según los criterios del apartado 2.f) del Anexo V, ni el efecto tiene carácter transfronterizo ni acumulativo.

El ámbito territorial de la modificación se encuentra fuera de la Red Natura 2000; por otra parte, la naturaleza de dicha modificación permite prever que no es probable que existan efectos significativos sobre los valores naturales.

- c) En lo que se refiere a la magnitud y el alcance espacial de los efectos de la modificación, estos son limitados, y no se ha señalado la presencia de afecciones significativas por su implantación. Tampoco se ha detectado una especial probabilidad, duración o frecuencia de sus efectos ni éstos tienen la consideración de irreversibles.

Por último, se considera que no deben existir riesgos derivados de la implantación de la modificación.

Considerando adecuadamente tramitado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa de aplicación anteriormente citada, y vista la propuesta de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental,



RESUELVO

Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico de la modificación n.º 2 del plan parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en Aldeatejada (Salamanca), promovida por el Ayuntamiento, determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental.

Esta Orden será notificada a los interesados y publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 de la Ley de evaluación ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que apruebe la modificación.



Valladolid, 10 de julio de 2018

EL CONSEJERO DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Fdo.: Juan Carlos Suárez-Quiñones Fernández

