

**CERTIFICADO IDENTIDAD SOPORTE DIGITAL Y FORMATO
PAPEL CD APROBACIÓN PROVISIONAL MODIFICACIÓN
PUNTUAL Nº 5**

Da. EVA PRIETO GONZÁLEZ, Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de Aldeatejada Salamanca):

CERTIFICO Que, de conformidad con los datos obrantes en la secretaría de mi cargo respecto al expediente de aprobación provisional de la modificación puntual nº5 del PGOU de Aldeatejada, de fecha 22.02.2021, promovida por MAES HONEY INT. S.L.U. y redactadas por D. Juan Carlos García Fraile (FRAILE ARQUITECTO S.L.P).

PRIMERO.- El contenido de los documentos en soporte digital se corresponde íntegramente con el contenido del documento en soporte papel.

Para que surta los efectos oportunos ante la C.T.M.A.U. se expide el presente certificado de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde D. Enrique Manuel García Mariño en Aldeatejada a 5 de mayo de 2021.

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALAMANCA
El presente documento fue **APROBADO DEFINITIVAMENTE** por la
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo el 26 de julio de 2021
LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN,



EVA PRIETO GONZALEZ (1 de 2)
SECRETARIA INTERVENTORA
Fecha Firma: 05/05/2021
HASH: c3e9a8a10141fca6cd040d8721655ecb

Enrique Manuel García Mariño (2 de 2)
Alcalde
Fecha Firma: 05/05/2021
HASH: ae409eb41b2ee329369ff4f293762e02



MODIFICACIÓN n.º 5 PGOU

SUELO RÚSTICO COMÚN

ALDEATEJADA

(Salamanca)

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

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

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALAMANCA
El presente documento fue **APROBADO DEFINITIVAMENTE** por la
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo el **26 de julio de 2021**
LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN,



MEMORIA

DI - DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

DI-MI: Memoria Informativa

T.I- DATOS PREVIOS

T.II- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

T.III- DETERMINACIONES VIGENTES

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

T.II- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD E INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA

T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

T.IV- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

T.VI- RESUMEN EJECUTIVO

T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

T.IX- AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS

DN-NU: Normativa Urbanística

T. I. DISPOSICIONES GENERALES

T. II. ORDENANZA

MEMORIA

DI - DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

DI-MI: Memoria Informativa

T.I- DATOS PREVIOS

Datos del promotor

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

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

C.I.F.: B-37205127

Datos del técnico redactor

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

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

FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.:

C.I.F.: B37470747

N.º de registro en el COAL: 99

Juan Carlos García Fraile:

D.N.I.: 07973472Q

N.º colegiado COAL: 3.421

Encargo

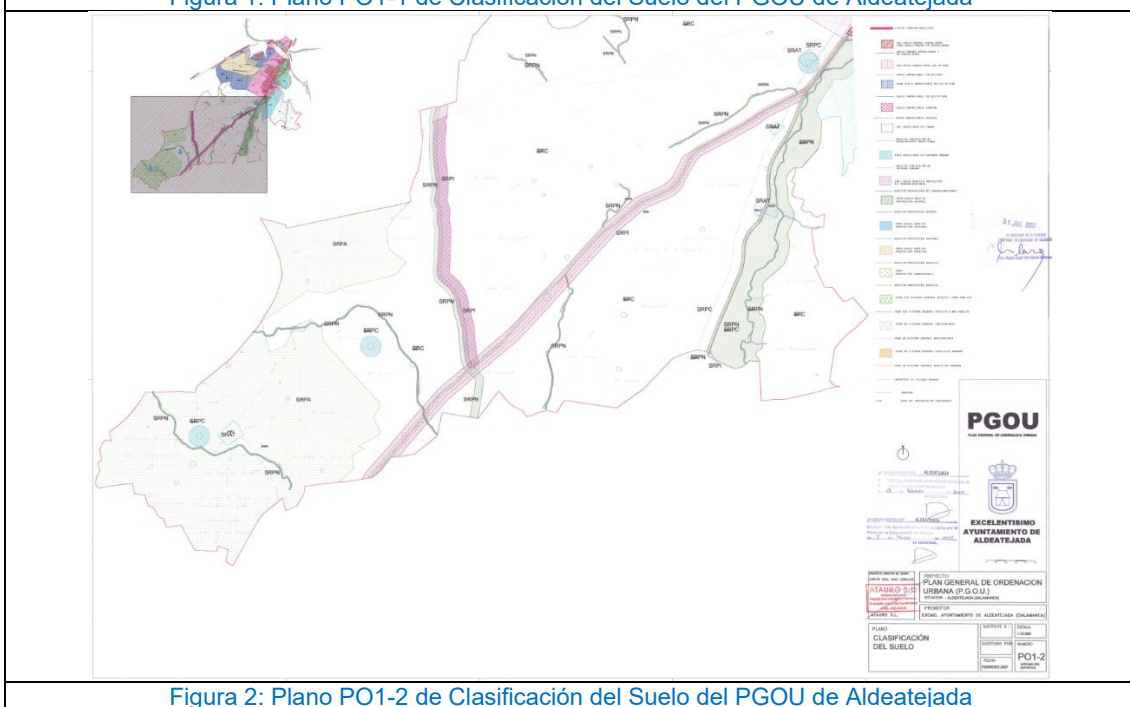
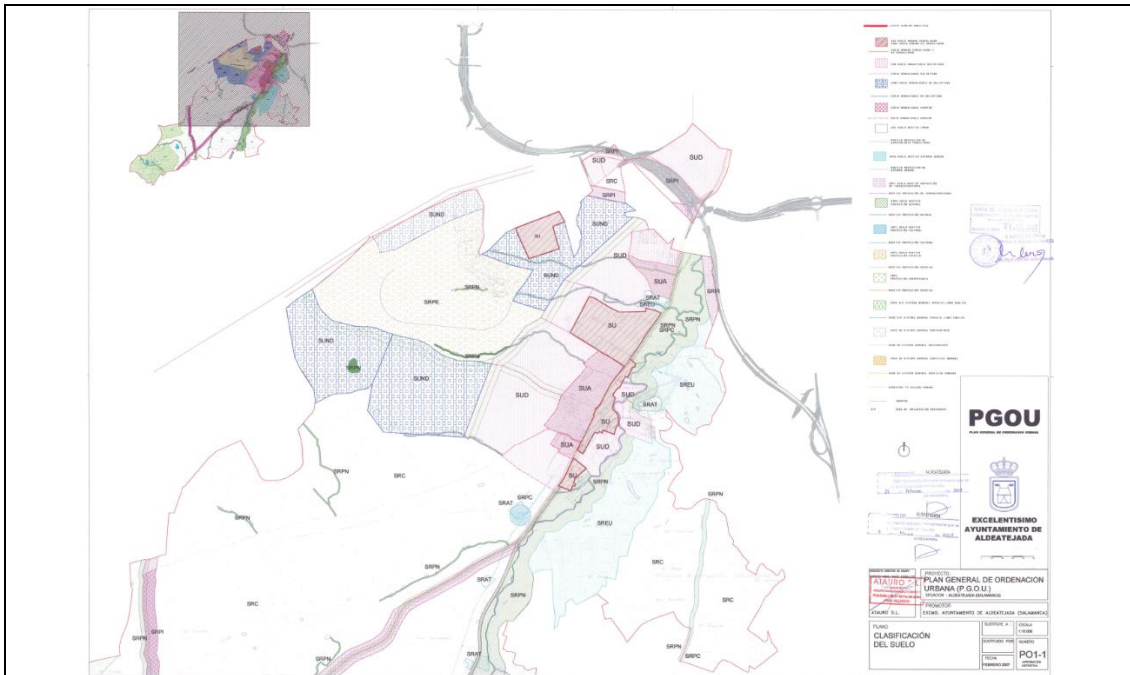
Modificación del Plan General de Ordenación de Urbana (MPGOU) de Aldeatejada (Salamanca), en el Suelo Rústico Común (SRC).

T.II- CARÁCTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap. 1. Características físicas y territoriales

1.1. Ubicación

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



1.2. Topografía

La topografía del terreno tiende a la horizontalidad en todo el SRC del término municipal, dominando la llanura.

1.3. Estructura de la propiedad y edificaciones existentes

Como es obvio, al tratarse de mucha extensión de terreno, la estructura de la propiedad no es uniforme, destacando las parcelas de menor superficie en zonas próximas al suelo urbano, al norte y este del término municipal, y las de mayor superficie en las zonas meridional y occidental de éste.

Por otro lado, existen diferentes edificaciones diseminadas por el SRC principalmente destinadas al uso agrícola o ganadero. Si bien, hay que destacar algunas industrias como la perteneciente a la empresa promotora de la presente Modificación que se localiza en la Parcela 53 del Polígono 3, cuya referencia catastral es la siguiente: 37023A003000530000XL.

1.4. Recursos naturales

Dado que se trata de Suelo Rústico Común y, por lo tanto, no protegido se puede afirmar que no existen recursos naturales de importancia e interés.

T.III- DETERMINACIONES VIGENTES

Cap. 1. Planeamiento urbanístico

1.1. Planeamiento vigente

El municipio de Aldeatejada cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de 31 de julio de 2007, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca y publicado en el BOCyL, Núm. 194, de 4 de octubre de 2007.

De forma complementaria, existen otras modificaciones de planeamiento y sentencias (Tabla 1) que no afectan a las determinaciones urbanísticas del Suelo Rústico Común.

Libro	Instrumento	Fecha de publicación ▼	Fecha de acuerdo	Título	
PU	PGOU	27/01/2017	01/12/2016	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PGOU, REFERIDO A LA ORDENACIÓN GENERAL EN SECTORES DE SUNC. Y SUR., ASÍ COMO LA CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES EN LAS FICHAS, DE CARÁCTER ORTOGRÁFICO	 
PU	PGOU	04/07/2013	21/03/2013	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PGOU, REFERIDO A LA EJECUCIÓN DE SENTENCIA PARA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE A SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	 
PU	PGOU	04/07/2013	21/03/2013	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PGOU.	
PU	PGOU	03/09/2010	19/08/2010	SENTENCIA DEL RECURSO Nº 649/2008 REFERIDO A PARCELA Nº 4 DE LA AVDA. DE EXTREMADURA	 
PU	PGOU	23/07/2010	18/03/2010	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, PARA LA INCORPORACIÓN AL SUELO URBANO DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO CORRESPONDIENTE A LA CL-512	 
PU	PGOU	04/10/2007	31/07/2007	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (REVISIÓN)	 

Tabla 1: Planeamiento general aprobado definitivamente según la JCyL (Fuente: <http://www.jcyL.es/>)

Cap. 2. Determinaciones urbanísticas

Por todo ello, las determinaciones urbanísticas vigentes en SRC se regulan en el PGOU de 2007:

TÍTULO VII.- ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. NORMAS ESPECÍFICAS PARA SUELO RÚSTICO (SR).

Artículo 542.- Ordenación general Suelo Rústico

En suelo rústico, el PGOU establece las normas de protección que procede en función de los criterios empleados para su clasificación y categoría en la que han sido incluidos, salvaguardando la naturaleza rústica del suelo, asegurando el carácter aislado de las construcciones e instalaciones que se permiten y evitando la formación de nuevos núcleos de población.

Artículo 543.- Categorías de Suelo Rústico

...

2. Se definen las siguientes categorías de SR, en función de los objetivos que se pretenden conseguir en el modelo territorial que se propone, así como por los valores de distinta índole que aconsejan la protección de determinados suelos, de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica.

- a) *Suelo Rústico Común (SRC): Se incluyen en esta categoría terrenos que deben ser preservados de la urbanización, para los que no es necesario incluirlos en ninguna categoría de superior protección, recogidas en los Artículos siguientes. Se incluyen en esta categoría de Suelo Rústico Común, aquellos en los que se pueden ubicarse usos dotacionales y de equipamientos de carácter extensivo (ocio, deporte,...).*

Artículo 559.- Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones destinadas a usos industriales, de almacenamiento, que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Las condiciones son las siguientes:

- a) Parcela mínima: 20.000 m².
- b) Retranqueos: 15 metros a los linderos de la parcela.
- c) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 250 metros.
- d) Altura máxima: la altura máxima de cumbrera será de 9 metros y no se superarán las dos plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
- e) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias:
 - Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable: 2.000 metros.
 - Las no incluidas en el apartado anterior: 250 metros.

Sección 3ª.- Condiciones específicas para el SRC.

Artículo 560.- Condiciones del SRC.

1. Usos permitidos:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.
 - b) Las obras públicas y en general las infraestructuras, así como las instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - 1) El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - 2) La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3) La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4) El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5) La recogida y tratamiento de residuos.
 - 6) Las telecomunicaciones.
 - 7) Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial. Siempre que estén previstas en los instrumentos correspondientes, planificación sectorial, o en instrumentos de ordenación del territorio o en el Plan General.
2. Usos sujetos a autorización:
 - a) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su desarrollo.
 - b) Las obras públicas y de infraestructuras, así como sus instalaciones anejas a que se refiere la Letra b) del Apartado anterior, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, o en instrumentos de ordenación del territorio o en el Plan General.
 - c) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción características del propio asentamiento.
 - d) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
 - e) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - f) Instalaciones de acampada o camping al aire libre siempre que, cumpliendo su normativa específica, cuenten con todos los servicios. No se autorizan las instalaciones de esta clase de vehículos-caravanas con parcelas vendidas en propiedad a los usuarios.
 - g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o de su incompatibilidad con los usos urbanos.
3. Usos prohibidos: Todos los no considerados permitidos o autorizables.

Nota: se ha corregido la errata que existía en el apartado 2 del Artículo 560, ya que la Letra e) se repite en la redacción del PGOU. Si bien, como veremos, no afectará a la presente Modificación.

Cap. 3. Análisis urbanístico

Resulta llamativo que, en la redacción del articulado que regula las determinaciones urbanísticas en SRC, no se establezcan los parámetros de ocupación y edificabilidad. Dado que esta falta de regulación podría provocar situaciones complicadas para el Ayuntamiento y el término municipal, la presente Modificación pretende establecer unos parámetros urbanísticos máximos que permitan una mayor seguridad jurídica en base a las necesidades urbanísticas del municipio.

Si analizamos esta situación en municipios cercanos a Aldeatejada y pertenecientes al alfoz de Salamanca, podemos ver como el PGOU de Carbajosa de la Sagrada establece en su Artículo 206.3.a: *La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá nunca del 20 % de la superficie de la finca.* De esta forma, establece una limitación urbanística necesaria para tener un mínimo control sobre las futuras propuestas en suelo rústico.

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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

T.II- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD E INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 31. Suelo rústico común.

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

Por tanto, se proponen modificar, mejor dicho, complementar con varias determinaciones urbanísticas (ocupación y edificabilidad en SRC), siendo factible al cumplir con el artículo 58 de la LUCYL y el 169 del RUCYL.

Artículo 58. Modificaciones. LUCYL

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

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

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

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

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

c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar, salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.

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

Artículo 169. Modificaciones. RUCYL

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

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

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

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

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

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

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

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

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

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

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

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

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

b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie

edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

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

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

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

2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

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

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

T.IV- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

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

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Las fincas afectadas por la presente Modificación son las que se corresponde con el SRC de todo el término municipal de Aldeatejada.

T.VI- RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del apartado 3 del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en los planos informativos, PI-1.1 Y PI-1.2, se adjunta delimitación de los ámbitos en los que la ordenación propuesta altera la vigente, que se corresponde con el SRC clasificado y calificado por el PGOU vigente. En todos los ámbitos delimitados se procederá a la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas hasta la aprobación definitiva de la presente Modificación.

T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Según los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta,

garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Cap. 1. Memoria de sostenibilidad económica

1. Impacto en la Haciendas Públicas

Dadas las características de la presente Modificación, con la que se complementa la ordenación con algunas determinaciones urbanísticas puntuales en SRC, el impacto en la Hacienda Pública se puede considerar positiva, ya que se fomenta la seguridad jurídica dentro de una regulación urbanística coherente con las necesidades del municipio, que ayudará a plantear nuevos usos o ampliación de los existentes en el SRC de Aldeatejada; lo cual generará ingresos en la Hacienda Pública por el mero hecho de la actividad urbanística, que conlleva la posterior actividad constructiva, social y, cómo no, económica.

El impacto económico relacionado con esta Modificación es difícil de cuantificar, ya que depende de multitud de factores, tanto directa como indirectamente relacionados, pero lo que sí está claro es que se producirá en un sentido positivo para el municipio y todos sus ciudadanos.

2. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Como se puede comprobar en la justificación realizada en esta memoria, la Modificación sólo pretende definir en SRC unos parámetros urbanísticos básicos como son la ocupación y la edificabilidad, que complementan a los sí establecidos por el PGOU, como son la parcela mínima, la altura máxima y los retranqueos mínimos. Por todo ello, no se modifican los usos productivos y se considera suficiente y adecuado el suelo destinado por el PGOU vigente.

Cap. 2. Memoria de viabilidad económica

Teniendo en cuenta la reflexión realizada en los apartados anteriores en referencia a las peculiaridades de esta Modificación, carece de sentido entrar a valorar la viabilidad económica de la misma, ya que básicamente se trata de definir en SRC unos parámetros urbanísticos básicos como son la ocupación y la edificabilidad, que complementan a los sí establecidos por el PGOU.

Si bien, se puede recordar que, con las nuevas propuestas urbanísticas, se pretende mejorar la ordenación del municipio y con ello su actividad económica.

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

Respecto a la Protección de la Ciudadanía en las parcelas objeto de la presente modificación normativa, es decir, en SRC, se hace constar la ausencia de afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, dado que no está protegido por el PGOU.

T.IX- AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS

La presente Modificación propuesta no afecta a las redes públicas de comunicación electrónicas. De todas formas, cualquier red de canalización de comunicaciones electrónicas será realizará de conformidad con la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones y las cinco normas UNE 133001-5.

DN-NU: Normativa Urbanística

T. I. DISPOSICIONES GENERALES

Cap. 1. Ámbito, vigencia e interpretación

1.1.1. Ámbito

El ámbito de afección de esta Modificación queda delimitado en los planos adjuntos del PGOU, como Suelo Rústico Común (SRC).

1.1.2. Vigencia

La Modificación entrará en vigor con la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León de la documentación de aprobación definitiva.

Su vigencia será indefinida, con las particularidades que se establecen en el artículo 167 del RUCYL.

1.1.3. Interpretación

Si se observaran discrepancias o dudas interpretativas a la hora de aplicar esta Modificación se seguirán por defecto las indicaciones del artículo 176 del RUCYL:

Artículo 176. Interpretación.

1. Cuando se observen discrepancias entre varios documentos de un mismo instrumento de planeamiento urbanístico u otras dudas interpretativas sobre sus determinaciones, deben seguirse las reglas de interpretación señaladas en el propio instrumento. En su defecto, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo, los planos de ordenación y el estudio económico. En último extremo, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

2. Cuando se observen discrepancias o se planteen dudas interpretativas entre diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, deben aplicarse los principios de competencia, prevalencia del instrumento de mayor jerarquía y ponderación de intereses públicos. Entre los instrumentos de planeamiento general, se entenderá que la mayor jerarquía corresponde a las Normas Urbanísticas de Coordinación, y entre los instrumentos de planeamiento de desarrollo, a los Planes Especiales.

Cap. 2. Terminología

Se seguirá la terminología definida en el PGOU, RUCyL y LUCyL vigentes.

T. II. ORDENANZA

La nueva redacción del Artículo 559 del documento normativo del PGOU es la siguiente:

Modificación del PGOU

Artículo 559.- Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones destinadas a usos industriales, de almacenamiento, que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Las condiciones son las siguientes:

- a) Parcela mínima: 20.000 m².
- b) Retranqueos: 15 metros a los linderos de la parcela.
- c) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 250 metros.
- d) Altura máxima: la altura máxima de cumbrera será de 9 metros y no se superarán las dos plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
- e) Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias:
 - Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable: 2.000 metros.
 - Las no incluidas en el apartado anterior: 250 metros.

f) **Ocupación máxima: 20%.**

g) **Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m²**

Aldeatejada, enero de 2021

07973472Q JUAN
CARLOS GARCIA
(R: B37470747)

Firmado digitalmente por 07973472Q JUAN
CARLOS GARCIA (R: B37470747)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Req:37010 /Hoja:SA-12286 /Tomo:380 /
Folio:1 /Fecha:30/01/2008 /Inscripción:1,
serialNumber=IDCES-07973472Q,
givenName=JUAN CARLOS, snc=GARCIA FRAILE,
cn=07973472Q JUAN CARLOS GARCIA (R:
B37470747), 2.5.4.97=VATES-B37470747,
o=FRACLE ARQUITECTO SLP, c=ES
Fecha: 2021.01.19 19:35:40 +01'00'

Fdo. Juan Carlos García Fraile

Arquitecto

(Fraile Arquitecto, S.L.P.)

MODIFICACIÓN n.º 5 PGOU

SUELO RÚSTICO COMÚN

ALDEATEJADA

(Salamanca)

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

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

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(Tramitación simplificada)

I. DATOS PREVIOS

a) Título del Plan

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

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

b) Datos del promotor

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

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

C.I.F.: B-37205127

c) Datos del técnico redactor

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

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

FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.:

C.I.F.: B37470747

N.º de registro en el COAL: 99

Juan Carlos García Fraile:

D.N.I.: 07973472Q

N.º colegiado COAL: 3.421

d) Localización y características básicas en el ámbito territorial

• Provincia y municipio.

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

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

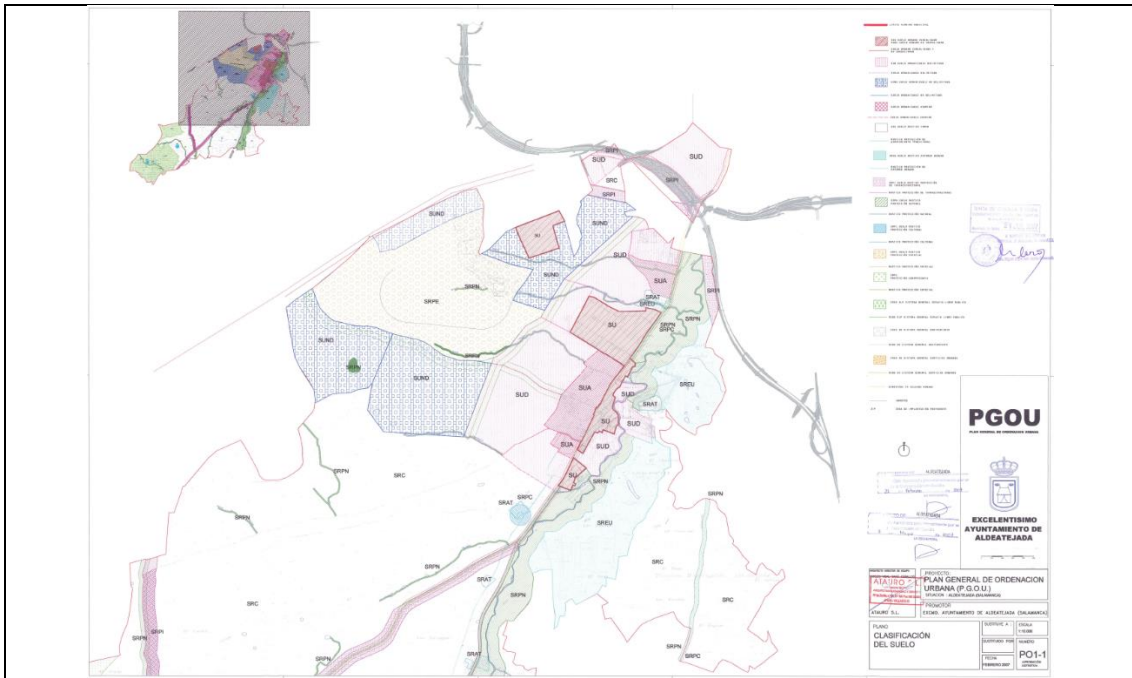


Figura 1: Plano PO1-1 de Clasificación del Suelo del PGOU de Aldeatejada

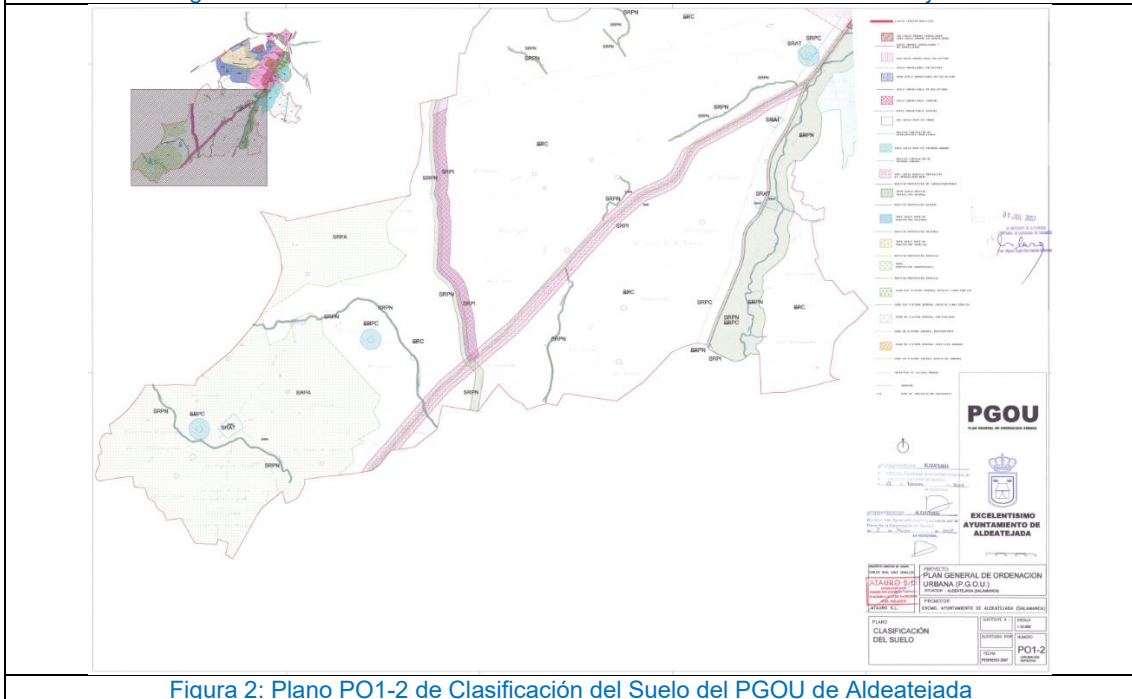


Figura 2: Plano PO1-2 de Clasificación del Suelo del PGOU de Aldeatejada

- **Infraestructuras próximas**

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

II. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

a) Normativa destacada

• Normativa urbanística

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

• Normativa ambiental

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

b) Objetivos y propuestas de la Modificación Urbanística

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

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

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

c) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la propuesta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 31. Suelo rústico común.

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

Por tanto, se proponen modificar, mejor dicho, complementar con varias determinaciones urbanísticas (ocupación y edificabilidad en SRC), siendo factible al cumplir con el artículo 58 de la LUCYL y el 169 del RUCYL.

Artículo 58. Modificaciones. LUCYL

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

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

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

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

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

c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar, salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.

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

Artículo 169. Modificaciones. RUCYL

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

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

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

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

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

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

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

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

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

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

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

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe

hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

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

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

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

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

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

2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tengo por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

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

a) Estado comparativo de las determinaciones de las alternativas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN Y SU EJECUCIÓN

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

Una vez redactado este documento urbanístico, si procede, se aprobará inicialmente la Modificación n.º 5 del PGOU de Aldeatejada (Salamanca), siguiendo el procedimiento establecido por la LUCYL y el RUCYL.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con posterioridad, si procede, se aprobará provisional y definitivamente la Modificación n.º 5 del PGOU de Aldeatejada (Salamanca), siguiendo el procedimiento establecido por la LUCYL y el RUCYL.

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

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

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

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

a) Ámbito Territorial

El término municipal está situado en la noreste de la provincia de Salamanca, colindando con su capital. Tiene una superficie de 32,79 Km² y una altitud media de 820 m sobre el nivel del mar.

• Coordenadas UTM

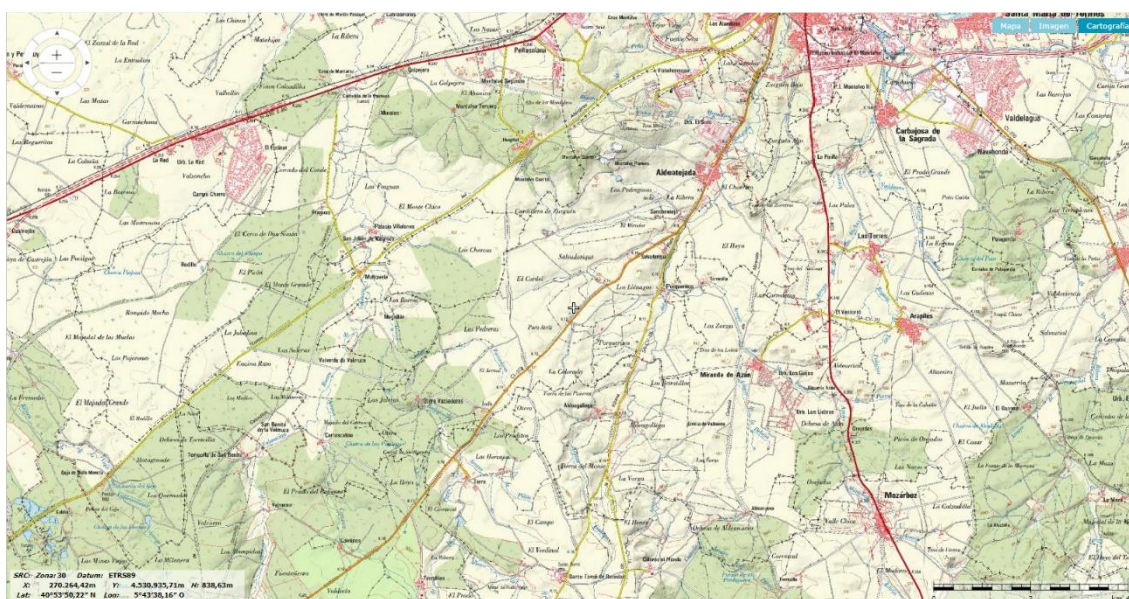


Figura 3: Situación en mapa cartográfico (Fuente: <http://signa.ign.es/signa/>)

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

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

SRC: Zona: 30	Datum: ETRS89		
X: 270.264,42m	Y: 4.530.935,71m	H: 838,63m	
Lat: 40°53'50,22" N	Lon: 5°43'38,16" O		

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

b) Medio Físico

- **Clima**

Presenta un clima continental meseteño, sin apenas influencias atlánticas, con inviernos largos y fríos y un amplio periodo de heladas.

Las temperaturas mínimas se registran en enero, y las máximas en julio. De enero a julio las temperaturas aumentan muy lentamente, con un incremento medio intermensual de 0,8°C, mientras que de julio a enero el descenso de temperaturas es mucho más rápido, con una variación intermensual de 2°C.

En cuanto al régimen de precipitaciones éstas son escasas, no superan los 500 mm anuales y se distribuyen a lo largo del año en dos máximos, uno principal en otoño y otro secundario en invierno, con un descenso durante el periodo estival aunque éste no puede calificarse de seco ya que las precipitaciones superan los 50 mm en el mes de agosto.

- **Topografía**

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

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

- **Geología**

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

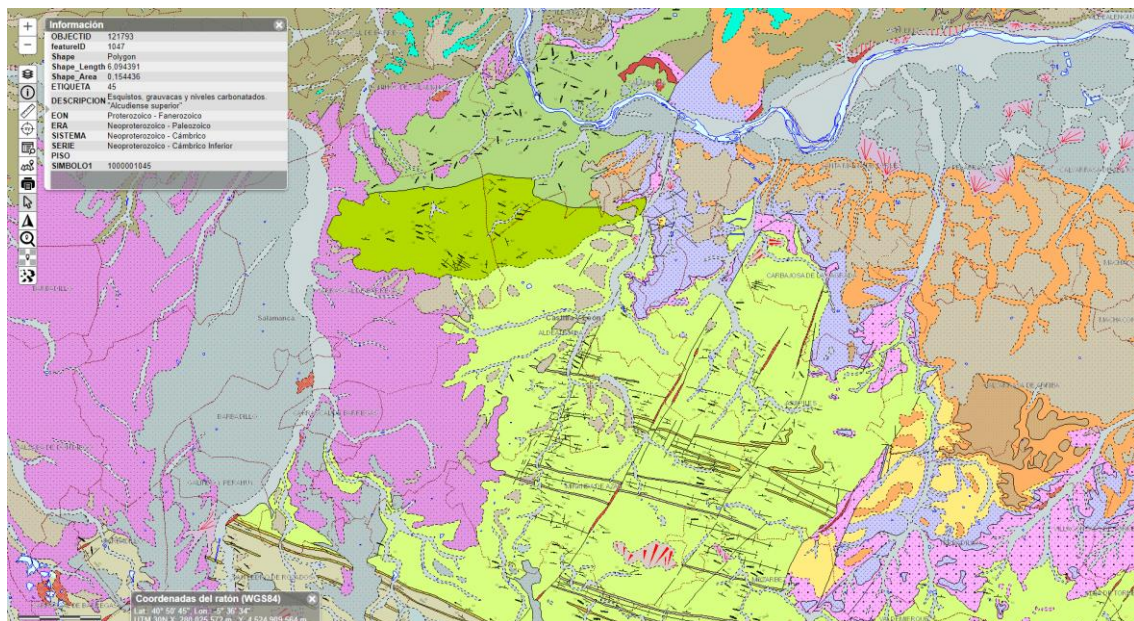


Figura 5: Mapa geológico de Aldeatejada y su entorno (Fuente: <http://info.igme.es/>)

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

Figura 6: Detalle de información geológica principal de Aldeatejada (Fuente: <http://info.igme.es/>)

- **Hidrología**

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

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

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

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

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

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

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

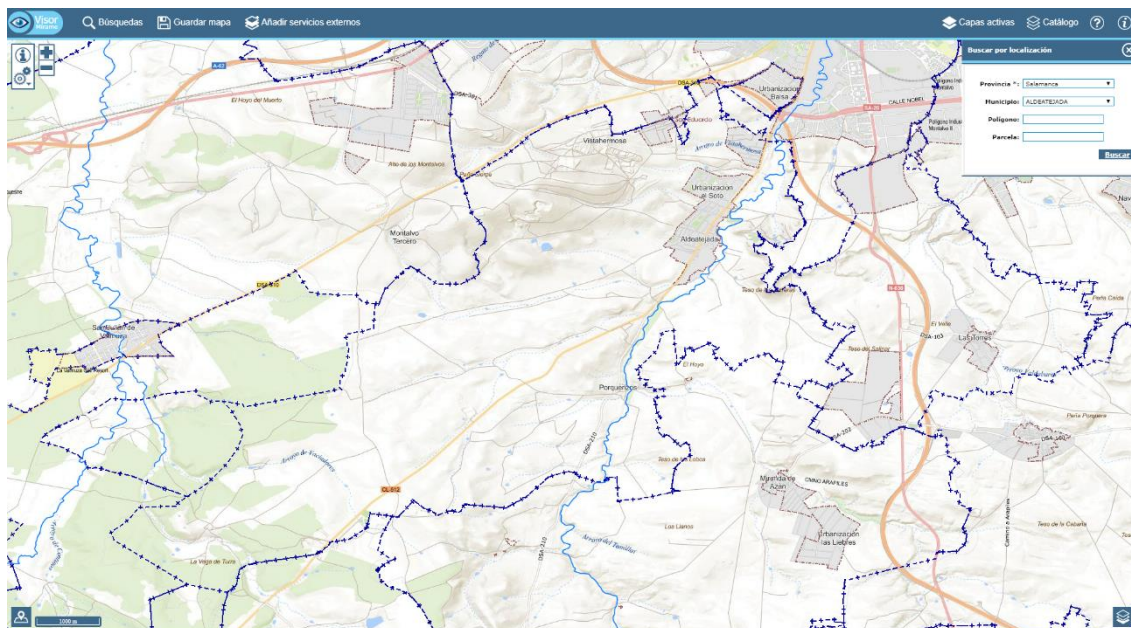


Figura 7: Información cartográfica de la Confederación Hidrográfica del Duero
(Fuente: <http://www.mirame.chduero.es/>)

- **Recursos naturales**

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

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

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

- **Recursos culturales**

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

VI. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

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

a) Posibles afecciones

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

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

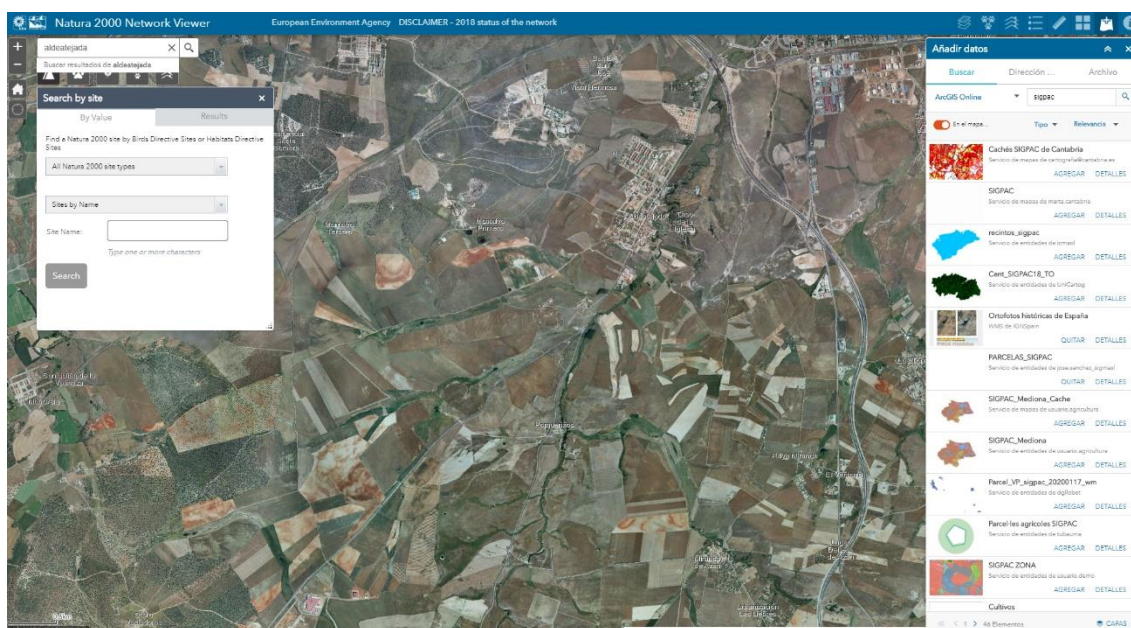


Figura 8: Mapa Red Natura 2000 Europa (Fuente: <http://natura2000.eea.europa.eu/#>)

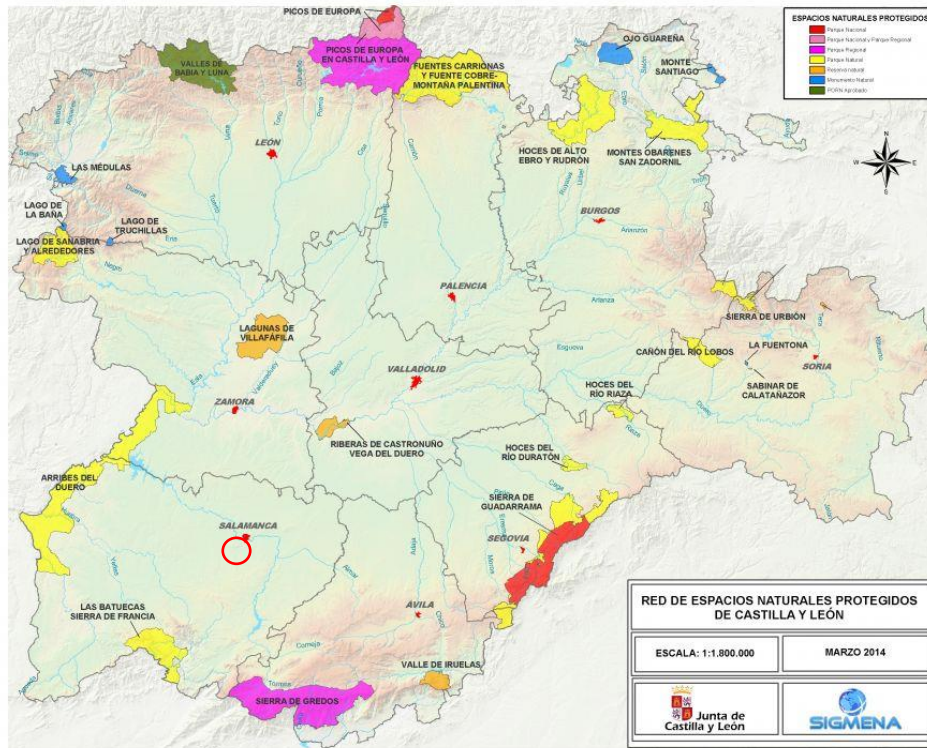


Figura 9: Espacios Naturales Protegidos en Castilla y León (Fuente: <http://www.patrimoniounatural.org/>)

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

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

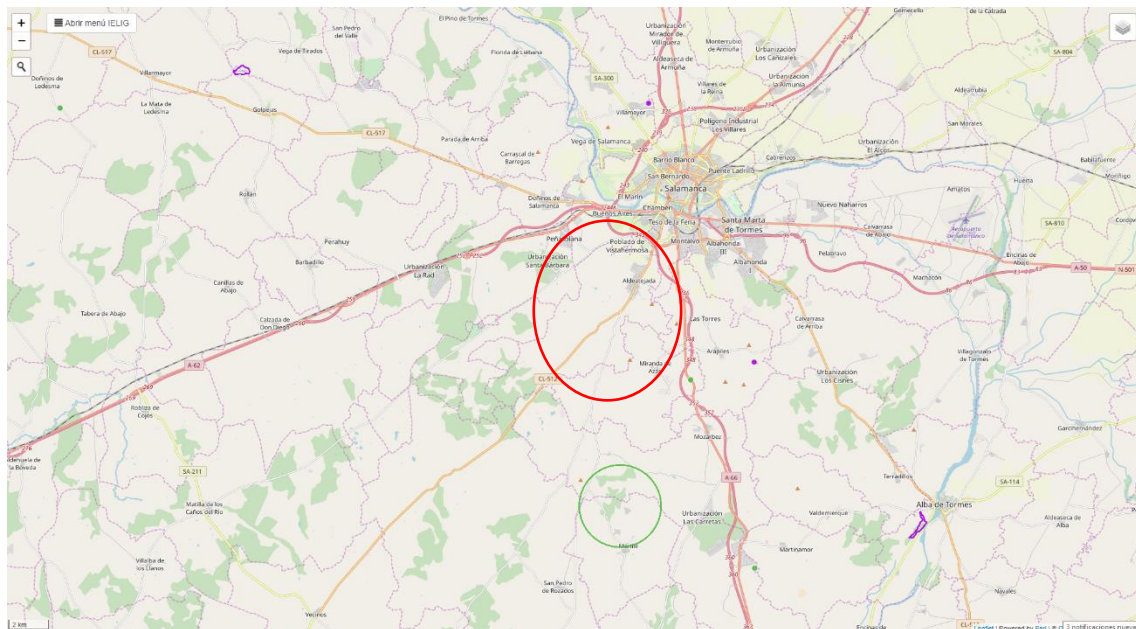


Figura 10: Mapa de Inventario Español de Lugares de Interés Geológico (Fuente: <http://info.igme.es/ielig/>)

- **Afección a la Fauna y Flora**

A la descripción de la fauna y flora incorporada en este documento hay que añadir que no se encuentra afectada por ningún tipo de protección, recordando que las modificaciones propuestas no tienen una relación directa ni indirecta sobre la fauna y flora al tratarse se complementos normativos que, en todo caso, restringen la actividad urbanística.



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

- **Afección a la Hidrología e Hidrogeología**

Como se ha analizado con anterioridad, la zona delimitada por la modificación urbanística no afecta directamente a la hidrología e hidrogeología del municipio de Aldeatejada, ya que se limita a la zona calificada como Suelo Rústico Común, sin ningún tipo de protección (Fig. 7).

- **Afección al Suelo**

Con la modificación urbanística tramitada no se prevé ningún aumento en el riesgo de la erosión y contaminación del suelo, y la alteración de la topografía y de la geomorfología se considera despreciable en comparación con las previstas por el planeamiento vigente. Incluso se puede afirmar que, al plantear una normativa más restrictiva que la vigente, la afección siempre será menor.

- **Afección al Medio Ambiente Atmosférico**

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

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

De igual forma, la modificación puntual urbanística no tiene la suficiente relevancia para considerar que pudieran afectar al cambio climático y otros factores relacionados.

- **Afección al Patrimonio Natural**

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

- **Afección al Patrimonio Cultural**

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

- **Afección al Paisaje**

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

- **Consumo de Recursos Naturales**

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

- **Generación de Residuos**

Si se tienen en cuenta los diferentes objetivos de esta modificación urbanística, se puede afirmar que la generación de residuos es similar al que correspondería con la situación inicial contemplada en el PGOU vigente, incluso se pueden considerar menores al plantear una regulación normativa más restrictiva.

- **Afección a las Infraestructuras**

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

- **Afección Medio Socio-Económico**

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

b) Valoración de efectos ambientales previsibles

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

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

VII. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

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

No afecta a otros planes como:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Estado comparativo de las determinaciones de las alternativas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

X. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS

Como se ha justificado a lo largo de este DAE, la Modificación n.º 5 del PGOU de Aldeatejada no afecta negativamente al medio ambiente.

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

XI. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

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

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

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

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

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

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

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

Aldeatejada, enero de 2021

07973472Q JUAN CARLOS
GARCIA (R: B37470747)

Firmado digitalmente por 07973472Q JUAN CARLOS GARCIA (R:
B37470747)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:37010 #HojSA:12286 /
Tomo:389 /Folio:1 /Fecha:20/01/2020 /Inscripción:
SerialNumber=EXES-07973472Q, givenName=JUAN CARLOS, sn=GARCIA
FRAILE, cn=07973472Q JUAN CARLOS GARCIA (R: B37470747),
2.5.4.0=+WATES:B37470747, o=FRAILE ARQUITECTO S.L.P.
Fecha: 2021.01.19 19:36:07 +01'00'

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

Anejo 1: Orden por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico



Junta de
Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

ORDEN FYM/ /2020, DE 15 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA (SALAMANCA).

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.

El Ayuntamiento de Aldeatejada presentó la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual n.º 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (Salamanca), promovida por Maes Honey Int., S.L.U., al encontrarse encuadrada en el citado artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El referido 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 puntual.

El planeamiento vigente en el municipio de Aldeatejada es un Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU, aprobado definitivamente el 31 de julio de 2007 por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 194 de 4 de octubre de 2007.

El objeto de la modificación puntual n.º 5 es establecer unos parámetros urbanísticos no regulados en el PGOU vigente, de aplicación para todo el suelo rústico común del término municipal de Aldeatejada.

El plan presentado propone una ocupación máxima del 20 % y una edificabilidad de 0,20 m²/m².

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

I



a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, orientadas a conocer si el plan o programa a evaluar puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se han realizado consultas a:

- Confederación Hidrográfica del Duero, que emite informe.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, que emite informe.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, que emite informe.
- Agencia de Protección Civil.
- Servicio Territorial de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.
- Diputación Provincial de Salamanca.
- Ecologistas en Acción.

La **Confederación Hidrográfica del Duero** informa que el término municipal de Aldeatejada está surcado por un importante número de cauces públicos como son el arroyo de Zurguén o de la Calleja. El Organismo de cuenca advierte que para realizar cualquier obra que pueda afectar a un cauce público o que esté situada dentro de la zona de policía, se deberá solicitar autorización administrativa previa. Por otro lado, se deberá tener en cuenta el Reglamento de Dominio Público Hidráulico sobre usos permitidos en la zona de flujo preferente y en las zonas o terrenos inundables.

En relación con la afección a la calidad de las aguas y la disponibilidad de recursos hídricos, la modificación puntual propuesta no implica un aumento del volumen de vertido ni un incremento del consumo de agua con respecto a la situación actual, aunque el informe recuerda que ante cualquier vertido, se deberá contar con un sistema de depuración adecuado y la autorización preceptiva del Organismo de cuenca, y que para cualquier aprovechamiento, tanto superficial como subterráneo, es preciso obtener la concesión administrativa correspondiente.

Finaliza informando que el planeamiento sometido a informe no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de esa Confederación Hidrográfica.

La **Dirección General de Patrimonio Cultural** informa que la documentación presentada establece que la modificación puntual no tendrá efectos negativos sobre el patrimonio cultural del municipio de Aldeatejada, ya que se plantea con carácter general sobre el suelo rústico común no afectando a los yacimientos arqueológicos que se encuentran en suelo rústico de protección cultural.

El informe concluye recordando que si una vez iniciada la tramitación del expediente apareciesen nuevos elementos que pudieran afectar al patrimonio cultural, será preciso que el promotor realice una nueva consulta a la Consejería de Cultura y Turismo para que pueda pronunciarse sobre la situación sobrevenida.



La **Dirección General de Carreteras e Infraestructuras** informa que por el municipio de Aldeatejada transcurre la carretera de titularidad autonómica CL-512, aunque no realiza ninguna observación en relación a la modificación puntual propuesta.

El **Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca** informa que el ámbito de la modificación puntual no tiene coincidencia geográfica con ningún lugar de la Red Natura 2000, ni con ningún otro elemento o figura de protección ambiental, y concluye que el plan no afectará directa o indirectamente, ya sea individualmente o en combinación con otros planes, a la integridad de cualquier zona Natura 2000. 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.

3. *Análisis según criterios del Anexo V.*

Vistos los antecedentes expuestos, las circunstancias que concurren en la modificación puntual n.º 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (Salamanca), 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 de la modificación puntual, todos los informes recibidos de las Administraciones públicas afectadas, permiten deducir que no deben existir problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa y que no existirá una afección indirecta sobre elementos con figuras de protección ambiental; tampoco resulta significativa la medida en que la modificación puntual 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 puntual 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 puntual se encuentra fuera de la Red Natura 2000; por otra parte, la naturaleza de dicho plan o programa 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 puntual, 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 del plan o programa.



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 puntual n.º 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (Salamanca), 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 el plan o programa.

Valladolid, 15 de diciembre de 2020

EL CONSEJERO DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE



Fdo. Juan Carlos Suárez-Quijónes Fernández